INFORMAZIONI GENERALI SUL CREDITO IMMOBILIARE OFFERTO A CONSUMATORI

MUTUO CASA SURROGA A TASSO VARIABILE

INFORMAZIONI SUL FINANZIATORE

Banco BPM S.p.A.

Capogruppo del Gruppo Bancario BANCO BPM

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

Telefono Sede Legale: 02.77.001. Telefono Sede Amministrativa: 045.86.75.111

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

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

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

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

CHE COS'E' IL CREDITO IMMOBILIARE

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

ID - 1904

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

Altro

Caratteristiche specifiche del
MUTUO CASA SURROGA A TASSO VARIABILE

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

L'offerta è valida per tutte le richieste di mutuo **sottoscritte entro il 31/03/2024 e stipulate entro il 31/05/2024**.

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

Il finanziamento viene erogato esclusivamente in Euro. Condizione necessaria per la stipula del contratto di finanziamento è che al momento della sua sottoscrizione la "valuta nazionale del consumatore" (cfr. LEGENDA) sia esclusivamente una delle seguenti: Euro, Dollaro Statunitense (USD), Franco Svizzero (CHF) e Sterlina Britannica (GBP). In caso di conversione di un finanziamento a tasso variabile in una "valuta nazionale del consumatore" diversa dall'Euro, gli indici di riferimento (cfr. LEGENDA) saranno:
- per USD: indice SOFR Compounded Average Rate,
- per GBP: indice SONIA Compounded Average Rate,
- per CHF: indice SARON Compounded Average Rate.

Gli indici sono rilevati dall'infoprovider Bloomberg il terzultimo giorno lavorativo del mese e applicati al mese corrente; gli indici sono calcolati secondo metodologia ISDA e pubblicati alla pagina FBAK. In caso di non disponibilità si rileverà l'ultimo valore disponibile.

Il mutuo, ove concesso per l'acquisto oppure per l'acquisto e congiuntamente ristrutturazione e accrescimento dell'efficienza energetica di unità immobiliari site sul territorio nazionale da adibire ad abitazione principale, potrà inoltre essere assistito dalla **garanzia gratuita** del "**Fondo di Garanzia per la prima casa**" (Fondo pubblico di garanzia istituito presso il Ministero dell'Economia e delle Finanze e gestito dalla società Concessionaria Servizi Assicurativi Pubblici - CONSAP Spa).
Per beneficiare della garanzia del Fondo:
- l'immobile acquistato non deve rientrare nelle categorie catastali A1, A8, A9 e non deve avere caratteristiche di lusso (rif. Decreto Ministero Lavori Pubblici 1072 del 2/8(1969).
- l'importo del mutuo non potrà superare € 250.000,00 (ferme restando tutte le altre caratteristiche riportate nella sezione "Principali condizioni economiche").

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

ID - 1904

Clientela Prioritaria
Nell'ambito delle richieste di accesso al Fondo presentate nel corso della medesima giornata, CONSAP (gestore del Fondo) provvede ad assegnare la priorità alla clientela con le seguenti caratteristiche:

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

Il D.L. 25 maggio 2021 n. 73, coordinato con la legge di conversione 23 luglio 2021, n. 106, ha introdotto disposizioni riguardanti – tra le altre – il Fondo di garanzia per l'acquisto della prima casa. In particolare, la garanzia concedibile dal Fondo è elevata all'80% della quota capitale per tutti coloro che, con ISEE non superiore ai 40 mila euro annui, rientrano nelle categorie prioritarie sopra elencate e che ottengono un mutuo superiore all'80% rispetto al prezzo d'acquisto dell'immobile, comprensivo di oneri accessori.

La Legge n. 213 del 30.12.2023 ha esteso la validità di detta misura sino al 31 dicembre 2024.

La legge di Bilancio 2024 ha previsto tre ulteriori categorie prioritarie, al fine di supportare l'acquisto della casa di abitazione da parte di famiglie numerose. Sono inclusi tra le categorie aventi priorità per l'accesso al credito di cui all'articolo 1, comma 48, lettera c), della legge 27 dicembre 2013, n. 147, i seguenti nuclei familiari:

a) nuclei familiari che includono tre figli con età inferiore a 21 anni e che hanno un valore dell'indicatore della situazione economica equivalente non superiore a 40.000 euro annui;
b) nuclei familiari che includono quattro figli con età inferiore a 21 anni che hanno un valore dell'indicatore della situazione economica equivalente non superiore a 45.000 euro annui;
c) nuclei familiari che includono cinque o più figli con età inferiore a 21 anni, che hanno un valore dell'indicatore della situazione economica equivalente non superiore a 50.000 euro annui.

Per le domande di finanziamento con limite di finanziabilità, inteso come rapporto tra l'importo del finanziamento e il prezzo d'acquisto dell'immobile, comprensivo degli oneri accessori, superiore all'80%, fino al 31 dicembre 2024, da parte dei suddetti nuclei familiari, la garanzia del Fondo è rilasciata, rispettivamente, nella misura massima:

- dell'80 per cento della quota capitale, tempo per tempo in essere sui finanziamenti concessi, nei casi di cui alla lettera a);
- dell'85 per cento della quota capitale, tempo per tempo in essere sui finanziamenti concessi, nei casi di cui alla lettera b);
- del 90 per cento della quota capitale, tempo per tempo in essere sui finanziamenti concessi, nei casi di cui alla lettera c).

Per coloro che, pur rispettando i requisiti di accesso al Fondo, hanno un ISEE superiore a quanto previsto per le diverse categorie prioritari, la garanzia resta al 50% della quota capitale.

In caso di finanziamento alle categorie prioritarie che riceve la garanzia del Fondo, il TEG non può essere superiore al TEGM pubblicato trimestralmente dal Ministero dell'Economia e delle Finanze ai sensi della legge 7 marzo 1996, n. 108.

ID - 1904

Rischi specifici legati alla tipologia di contratto

Il tasso di interesse determinato dalla sommatoria dell'indice di riferimento (Euribor o in caso di mancata rilevazione l'ESTR) e lo spread, non potrà in nessun caso essere inferiore a zero. Qualora tale sommatoria assuma un valore pari o inferiore a zero, la Banca applicherà un tasso di interesse pari a zero fino a quando il tasso di interesse non tornerà ad assumere un valore superiore a zero.

Immobili oggetto di donazione
Qualora l'immobile oggetto di ipoteca sia pervenuto per atto di donazione, la stipula del finanziamento non è possibile se a carico dello stesso risultino trascritte domande giudiziali di riduzione / restituzione e di petizione dell'eredità ovvero atti di opposizione alla donazione.

In assenza delle suddette cause ostative, è possibile procedere con la stipula del finanziamento se gli immobili sono pervenuti al donatario da oltre venti anni dalla trascrizione dell'atto di donazione ovvero da oltre un decennio dalla data di successione a seguito decesso del donante. Se non sono trascorsi i termini indicati è richiesta una copertura assicurativa che tenga indenne, sia l'acquirente del bene sia la banca, dal rischio relativo all'obbligo di restituzione dell'immobile agli eredi legittimari del soggetto che ha effettuato la donazione. La polizza assicurativa deve essere emessa da primaria compagnia, i cui requisiti minimi sono disponibili presso le filiali della banca.

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

PRINCIPALI CONDIZIONI ECONOMICHE

QUANTO PUÒ COSTARE IL MUTUO

	Polizza CASApiùFAMIGLIA Mutuatario **Mutuo a tasso fisso durata 10 anni rate mensili**
Importo totale del credito	170.000,00 €
Costo totale del credito	50.185,83 €
Importo totale dovuto dal cliente	220.185,83 €
Tasso Annuo Nominale (TAN):	5,218 %
Tasso Annuo Effettivo Globale (TAEG) [1]:	5,555 %

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.

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

ID - 1904

	VOCI	COSTI
	Importo massimo finanziabile	pari all'importo del mutuo da sostituire così come risultante dalla comunicazione della banca originaria, comunque non superiore all'80% del valore di perizia dell'immobile.
	Durata	minima : 61 mesi massima: 30 anni oltre all'eventuale periodo di preammortamento per allineamento scadenza rata.
	Garanzie accettate	Ipoteca su immobile, situato in Italia. La Banca può chiedere ulteriori garanzie da parte di terzi. Nel caso di iscrizione di ipoteca su un bene immobile a favore della Banca erogante, è necessario che la Banca acquisisca apposita perizia tecnica di stima ("Perizia tecnica" - vedi costi nella sez. "Spese") - eseguita da società esterna specializzata convenzionata con il Banco BPM S.p.A. - finalizzata a determinare il valore del bene posto in garanzia ed il conseguente importo massimo erogabile.
TASSI DISPONIBILI	Tasso di interesse nominale annuo	**Tasso variabile** Indice di riferimento: Euribor 1m/360 media mese prec. per dec. rata (per i valori, vedi tabella sotto riportata). Amministratore dell'indice: *EMMI - European Money Markets Institute* Implicazioni connesse all'utilizzo dell'indice: *Le variazioni dell'indice implicano una variazione delle rate del finanziamento; conseguentemente l'aumento del valore dell'indice comporta un incremento dell'importo delle rate del finanziamento.*
		Esempi di tasso finito per durata: durate / Spread / Tasso finito Fino a 15 anni / 1,350 punti / 5,218 % Oltre 15 anni e fino a 20 anni / 1,450 punti / 5,318 % Oltre 20 anni e fino a 25 anni / 1,600 punti / 5,468 % Oltre 25 anni e fino a 30 anni / 1,700 punti / 5,568 % AVVERTENZA: il tasso alla stipula è determinato al momento della consegna della proposta irrevocabile della Banca (c.d. "Offerta vincolante").
	Indice di riferimento	Vedi tabella "**Indici di riferimento**" riportata nella Sezione ALTRO.
	Spread	massimo 1,700 punti
	Tasso di interesse di preammortamento	pari al tasso di interesse nominale annuo

ID - 1904

<table>
<tr><td rowspan="5">SPESE</td><td rowspan="5">Spese per la stipula del contratto</td><td>Istruttoria</td><td>non applicate</td></tr>
<tr><td>Perizia tecnica</td><td>non applicate</td></tr>
<tr><td>Assicurazione immobile</td><td>Polizza “CASApiùFAMIGLIA”
L'unità immobiliare offerta in garanzia deve essere assicurata per tutta la durata del finanziamento, a cura del richiedente, contro i rischi di incendio, fulmine, scoppio e caduta di aeromobile per un importo almeno pari al valore di ricostruzione a nuovo indicato in perizia.
Il cliente può acquistare tale copertura presso primarie compagnie assicurative, con vincolo di polizza a favore della banca, o direttamente presso la banca.

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

PREMI ANNUI INCENDIO DEL FABBRICATO RESIDENZIALE
da moltiplicare per la durata del mutuo in anni

<table>
<tr><td>Appartamento</td><td>130,19 €</td></tr>
<tr><td>Villa unifamiliare</td><td>176,62 €</td></tr>
<tr><td>Villetta a schiera/plurifamiliare</td><td>159,19 €</td></tr>
</table>

Per maggiori dettagli sulle coperture assicurative si rimanda al Set Informativo disponibile presso le filiali BANCO BPM.

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

Quota di retrocessione banca pari al 40 % del premio versato al netto delle imposte.</td></tr>
<tr><td>Imposta sostitutiva</td><td>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</td></tr>
<tr><td>Mediazione</td><td>A carico del cliente nella misura richiesta dal mediatore creditizio e da questi indicata nel proprio foglio informativo relativo alle condizioni dallo stesso applicata.
Nessun compenso di mediazione è posto dalla Banca erogante a carico del cliente.</td></tr>
<tr><td rowspan="3"></td><td rowspan="3">Spese per la gestione del rapporto</td><td>Gestione pratica</td><td>non applicate</td></tr>
<tr><td>Incasso rata</td><td>2,75 €
con addebito automatico in c/c e/o con pagamento per cassa</td></tr>
<tr><td>Invio comunicazioni</td><td>cartaceo: 0,00 €
elettronico: 0,00 €</td></tr>
</table>

ID - 1904

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

ID - 1904

CALCOLO ESEMPLIFICATIVO DELL'IMPORTO DELLA RATA

Finanziamento 100.000,00 **€**

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

Tasso di interesse applicato	Durata del finanziamento (anni)	Importo della rata mensile per € 100.000,00 di capitale	Se il tasso di interesse aumenta del 2% dopo 2 anni (*)	Se il tasso di interesse diminuisce del 2% dopo 2 anni (*)
5,218 %	10	1.071,34 €	1.153,47 €	992,85 €
5,318 %	20	677,65 €	784,77 €	579,05 €
5,568 %	30	572,06 €	697,81 €	458,15 €

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

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

- MUTUI CON GARANZIA IPOTECARIA

può essere consultato in filiale e sul sito internet della banca www.bancobpm.it .

SERVIZI ACCESSORI

Non sono disponibili polizze assicurative facoltative abbinabili.

ALTRE SPESE DA SOSTENERE NON INCLUSE NEL TAEG

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

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

TEMPI DI EROGAZIONE

Durata dell'istruttoria

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

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

Disponibilità dell'importo

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

ID - 1904

ALTRO

PARAMETRI DI INDICIZZAZIONE / RIFERIMENTO

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

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

INDICE DI RIFERIMENTO:

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 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, 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, di seguito '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.

AMMINISTRATORE DELL'INDICE:

L' **€STR** compounded è un parametro finanziario ricavato dalla media basata sull'ESTR, il nuovo indice risk free overnight per l'Euro, calcolato giornalmente dalla Banca Centrale Europea che è anche Amministratore dell'indice, sulla base delle effettive transazioni sul mercato interbancario del giorno precedente.
Il **SOFR** (Secured Overnight Financing Rate) è un tasso di interesse Risk Free, basato sulle effettive transazioni del mercato all'ingrosso, che misura il costo della raccolta di denaro con scadenza a un giorno (overnight) nel mercato pronti contro termine dei titoli del Tesoro degli Stati Uniti. Amministratore del tasso è la NY FED (Federal Reserve Bank of New York).
Il **SONIA** (Sterling Overnight Index Average) è un tasso di interesse Risk Free, basato sulle effettive transazioni del mercato all'ingrosso, che riflette la media dei tassi di interesse che le banche pagano per contrarre prestiti in sterlina overnight da altri istituti finanziari e investitori istituzionali. E' amministrato dalla Bank of England.
Il **SARON** (Swiss Average Rate Overnight) è un tasso di interesse Risk Free, basato sulle effettive transazioni del mercato all'ingrosso, che si basa sulle transazioni effettive overnight del mercato dei finanziamenti garantiti per il franco svizzero e sulle transazioni e quotazioni pubblicate sul mercato svizzero delle operazioni contro termine.

IMPLICAZIONI CONNESSE ALL'UTILIZZO DELL'INDICE:

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.

ID - 1904

ULTIME RILEVAZIONI DEGLI INDICI DI RIFERIMENTO

Indice	Quotazione - Validità
Euribor 1m/360 media mese prec. per dec. rata	3,868 % valida dal 01/02/2024 al 29/02/2024
	3,858 % valida dal 01/01/2024 al 31/01/2024
	3,843 % valida dal 01/12/2023 al 31/12/2023

INFORMAZIONI E DOCUMENTI PER LA VERIFICA DEL CREDITO

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

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

DOCUMENTI ANAGRAFICI PER CIASCUNO DEI RICHIEDENTI ED EVENTUALI GARANTI

- Documento di identità e tessera sanitaria in corso di validità;
  Se richiedente extracomunitario: permesso di soggiorno in corso di validità o permesso di soggiorno scaduto e copia della richiesta di rinnovo presentata (o della documentazione rilasciata dalle autorità di polizia tempo per tempo vigente attestante le medesime informazioni).
- Certificato plurimo contestuale (cumulativo dei certificati di stato famiglia, residenza e stato civile e del regime patrimoniale vigente tra i coniugi);
  Se separato/divorziato: omologa di separazione o sentenza di divorzio.
- Dichiarazione commissioni eventuali mediatori creditizi.

DOCUMENTAZIONE REDDITUALE

Per lavoratori dipendenti o pensionati
- Ultime due buste paga (ultimi due mesi di calendario) o ultimo cedolino della pensione, fotocopia CU o Modello 730 relativo all'ultima dichiarazione dei rediti e ricevuta di presentazione;
- Attestato di anzianità di lavoro/contratto di lavoro con data di scadenza e condizioni rilasciato dal datore di lavoro);
- Estratto conto bancario/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 DA RENDERE DISPONIBILI AL PERITO INCARICATO

ID - 1904

- 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;
- attestato di prestazione energetica (APE) * in corso di validità, conforme al modello entrato in vigore a partire dal 1° Ottobre 2015 (DM 26.06.2015).

  ** in caso di acquisto l'APE viene fornita dal venditore. Qualora non si disponesse dell'APE da fornire direttamente al Perito incaricato, sarà comunque possibile consegnarlo alla Banca prima del completamento dell'istruttoria della pratica.*

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 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
- a mezzo posta elettronica scrivendo a: reclam@bancobpm.it

ID - 1904

- a mezzo posta elettronica certificata scrivendo a: reclami@pec.bancobpmspa.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** , 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.

ID - 1904

Il Regolamento e la modulistica possono essere consultati sul sito **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 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 sitowww.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.

Maggiori informazioni sull'argomento potranno essere acquisite da tutta la clientela, consultando anche i siti:
www.consob.it
www.bancaditalia.it
www.giustizia.it

ID - 1904

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/

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

Attestato di Prestazione Energetica (APE)	L'Attestato di Prestazione Energetica (APE) è il documento attraverso il quale viene certificata la classe energetica dell'immobile e deve rispettare quanto disposto dal decreto interministeriale del 26 giugno 2015 del Ministro dello sviluppo economico di concerto con i Ministri dell'ambiente e della tutela del territorio e del mare, delle infrastrutture e dei trasporti, della salute e della difesa per l'"Applicazione delle metodologie di calcolo delle prestazioni energetiche e definizione delle prescrizioni e dei requisiti minimi degli edifici", emanato ai sensi dell'articolo 4, comma 1, del decreto legislativo 19 agosto 2005, n. 192, con relativi allegati 1 (e rispettive appendici A e B) e 2.
Clausola di fallback	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.
Costo totale del credito	Tutti i costi, compresi gli interessi, le commissioni, le imposte e tutte le altre spese che il consumatore deve pagare in relazione al contratto di credito e di cui il finanziamento è a conoscenza, escluse le spese notarili.
Credit Spread Adjustment	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.

ID - 1904

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

ID - 1904

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

ID - 1904