

## INFORMAZIONI GENERALI SUL CREDITO IMMOBILIARE OFFERTO A CONSUMATORI

### MUTUO CASA TASSO FISSO FINITO GREEN

#### 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

#### INFORMAZIONI SUL SOGGETTO CHE ENTRA IN CONTATTO CON IL CLIENTE

Da compilare 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'È 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 dei

#### MUTUO CASA TASSO FISSO FINITO GREEN

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

L'offerta è valida per tutte le richieste di mutuo **sottoscritte entro il 15/03/2026 e stipulate entro il 31/05/2026.**

BancoBPM partecipa all'Iniziativa europea EeMAP (che ha come obiettivo la creazione di uno standard per i mutui finalizzati all'efficienza energetica) e intende promuovere gli interventi di efficientamento energetico premiando i clienti che intervengono sui propri immobili per ridurre i consumi e migliorarne il profilo energetico.

Il prodotto prevede, infatti, la possibilità di ottenere una riduzione del tasso di interesse (o dello spread applicato, se in regime di tasso variabile) pari a 0,10 punti percentuali, qualora il cliente fornisca alla Banca un nuovo Attestato di Prestazione Energetica (APE), prodotto a seguito di interventi di efficientamento energetico eseguiti sull'immobile offerto in garanzia ipotecaria, che attesti il miglioramento di almeno due classi energetiche, oppure un Indice di Prestazione Energetica non rinnovabile Globale (EP gl, nren) inferiore almeno del 30% rispetto a quello risultante dall'APE ante lavori. Per garantire che la verifica del miglioramento energetico possa essere effettuata su parametri omogenei (Classe Energetica e Indicatore EP gl,nren) , l'Ape ante e post lavori dovranno essere conformi al nuovo modello APE entrato in vigore a partire dal 1° Ottobre 2015 (DM 26.06.2015).

Questa facoltà (c.d. "Green Factor") è attivabile, per una sola volta, in qualsiasi momento della vita del finanziamento con effetto a partire dalla prima rata intera decorrente dal mese successivo a quello di presentazione del nuovo APE e a condizione che sul finanziamento non siano presenti rate insolite al momento della richiesta di attivazione.

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**

**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](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

#### Esempio A - Mutuo con Polizza Incendio Abitazione a premio unico

Mutuo a rate mensili, durata 10 anni	valori
Importo totale del credito	170.000,00 €
Costo totale del credito	37.432,90 €
Importo totale dovuto dal cliente	207.432,90 €
Tasso Annuo Nominale (TAN):	3,350 %
Tasso Annuo Effettivo Globale (TAEG) <sup>1</sup> :	4,338 %
Indicatore del costo totale credito <sup>2</sup> :	5,098 %

#### Esempio B - Mutuo con Polizza CasaPiùFamiglia

Mutuo a rate mensili, durata 10 anni	valori
Importo totale del credito	170.000,00 €
Costo totale del credito	36.558,70 €
Importo totale dovuto dal cliente	206.558,70 €
Tasso Annuo Nominale (TAN):	3,350 %
Tasso Annuo Effettivo Globale (TAEG) <sup>3</sup> :	4,220 %
Indicatore del costo totale credito <sup>4</sup> :	4,972 %

Oltre al TAEG possono esserci altri costi, quali le spese per il notaio e l'iscrizione dell'ipoteca ed eventuali penali.

<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 B è calcolata 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.

<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.

<sup>3</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 B è calcolata 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.

<sup>4</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.

## DETALIO DELLE CONDIZIONI ECONOMICHE

### IMPORTO MASSIMO FINANZIABILE

Fino all'80% del valore dell'immobile, considerando come tale il minore tra il valore commerciale (come certificato dalla perizia) e quanto dichiarato nel preliminare (compromesso) di compravendita o nella proposta di acquisto, per l'acquisto di immobili adibiti ad uso civile abitazione, che deve trovare corrispondenza nell'atto di compravendita.

Laddove il cliente intenda affiancare la sottoscrizione di una polizza finanziata collocata dalla Banca (TCM o Incendio Premio Unico), l'importo del finanziamento può essere aumentato del costo delle suddette polizze fino ad un massimo del 90% del valore dell'immobile (inteso come sopra indicato). In ogni caso l'importo finanziato non può eccedere l'importo di compravendita.

### DURATA

minima: 10 anni

massima: 30 anni

oltre all'eventuale periodo di preammortamento per allineamento scadenza rata (fino alla fine del mese in corso alla di stipula).

### 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

3,350 %

Per i mutui finalizzati all'acquisto di immobili residenziali in classe energetica A o B, con erogazione in un'unica soluzione (no SAL), il tasso di interesse nominale annuo (TAN) è ridotto di 0,20%. La classe energetica dell'immobile oggetto della richiesta di finanziamento deve essere documentata attraverso la presentazione alla Banca della copia dell'attestato di prestazione energetica (APE) in corso di validità e conforme al modello in vigore a partire dal 1° Ottobre 2015 (DM 26.06.2015).

### INDICE DI RIFERIMENTO

Non previsto

### SPREAD

Non previsto

### TASSO DI INTERESSE DI PREAMMORTAMENTO

Pari al tasso di interesse nominale annuo.

## SPESA

### SPESA PER LA STIPULA DEL CONTRATTO

#### ISTRUTTORIA

1,000 % sull'importo erogato con un massimo di 1.000,00 €

### PERIZIA TECNICA

(La perizia deve essere eseguita dalla Banca o da periti accreditati di società di valutazione immobiliare incaricate dalla Banca)

- a cespite 320,00 €

## ASSICURAZIONE IMMOBILE

### Esempio A

#### Polizza Incendio Abitazione a premio unico

L'unità immobiliare offerta in garanzia deve essere assicurata per tutta la durata del finanziamento, a cura del richiedente, contro i rischi di incendio, fulmine, scoppio e caduta di aeromobile per un importo almeno pari al valore di ricostruzione a nuovo indicato in perizia.

Il cliente può acquistare tale copertura presso primarie compagnie assicurative, con vincolo di polizza a favore della banca, o direttamente presso la banca.

La Banca offre la polizza finanziata "**Incendio Abitazione a premio unico**" ai seguenti costi:

#### MASSIMALI E PREMI ANNUI (da moltiplicare per la durata del mutuo in anni)

Somma assicurata (valore immobile)	premio
fino a 200.000,00 €	155,26 €
fino a 300.000,00 €	217,61 €
fino a 500.000,00 €	345,97 €
fino a 700.000,00 €	438,88 €
fino a 1.000.000,00 €	601,47 €
fino a 2.000.000,00 €	850,86 €

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

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

### Esempio B

#### Polizza "CASApùFAMIGLIA"

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 "**CASApùFAMIGLIA**" ai seguenti costi:

#### PREMI ANNUI INCENDIO DEL FABBRICATO RESIDENZIALE

da moltiplicare per la durata del mutuo in anni

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

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.

#### IMPOSTA SOSTITUTIVA

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

- 0,250 % per mutui destinati all'abitazione con i requisiti dell'agevolazione prima casa o per necessità finanziarie non destinate all'abitazione o non finalizzate;
- 2,000 % per mutui destinati ad investimenti immobiliari residenziali senza i requisiti dell'agevolazione prima casa.

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

#### SPESA PER LA GESTIONE DEL RAPPORTO

##### GESTIONE PRATICA

Non applicata

##### INCASSO RATA

2,00 € con addebito automatico in conto corrente e/o con pagamento per cassa

##### INVIO COMUNICAZIONI CARTACEO

0,00 €

##### INVIO COMUNICAZIONI ELETTRONICO

0,00 €

#### VARIAZIONE/RESTRIZIONE IPOTECA

Spese per rilascio atto di assenso (lettera e minuta atto) richiesto dalla parte mutuataria

- 175,00 € in caso di cancellazione ipotecaria (\*)
- 250,00 € nei casi di riduzioni / restrizioni ipotecarie, postergazioni ed atti analoghi

(\*) 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 per rinnovazione dell'ipoteca: 0,500 %

calcolate sul debito residuo del mutuo, applicate per l'eventuale rinnovazione della garanzia ipotecaria prima della scadenza dei 20 anni dalla data della prima iscrizione, qualora risultino ancora in essere delle ragioni di credito a favore della banca.

#### ACCOLLO MUTUO

0,500 % sul debito residuo

- minimo 200,00 €
- massimo 350,00 €

oltre ad eventuali spese notarili, di registrazione, etc.

#### AVVISATURA RATA

1,25 €

(applicate solo nel caso in cui la rata non venga pagata mediante addebito su un conto corrente acceso presso l'istituto erogante)

#### 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

### PERIODICITA' DELLE RATE

MENSILE

## CALCOLO ESEMPLIFICATIVO DELL'IMPORTO DELLA RATA

FINANZIAMENTO DI 100.000,00 EURO

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

Tasso di interesse applicato	Durata del finanziamento (anni)	Importo della rata mensile
3,350 %	10	981,85 €
3,350 %	15	707,54 €
3,350 %	20	572,28 €
3,350 %	25	492,61 €
3,350 %	30	440,71 €

FINANZIAMENTO DI 100.000,00 EURO E COPERTURE ASSICURATIVE FINANZIATE

Tasso di interesse applicato	Durata del finanziamento (anni)	Importo della rata mensile
3,350 %	10	1.034,51 €
3,350 %	15	765,01 €
3,350 %	20	634,87 €
3,350 %	25	560,64 €
3,350 %	30	514,49 €

Il **Tasso Effettivo Globale Medio (TEGM)** previsto dall'art. 2 della legge sull'usura (Legge 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 TCM** di PiùVera 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 TCM di PiùVera Protezione - (copertura assicurativa finanziata)**

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

Esempio di calcolo di premio su un mutuo di 170.000,00 € con durata 360 mesi: 17.361,76 €  
Quota di retrocessione banca pari all'importo di: 7.812,79 €.

Il prodotto assicurativo indicato è emesso da PiùVera Protezione S.p.A. Prima della sottoscrizione leggere il Set Informativo disponibile presso le filiali della banca che promuovono e collocano tale prodotto e sul sito [www.piuvera.it](http://www.piuvera.it)

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

**PiùVera Protezione S.p.A Corso di Porta Vigentina, 9 – 20122 Milano.**

Il Premio pagato per la Copertura Assicurativa verrà rimborsato all'Assicurato dall'Impresa di Assicurazione entro 30 giorni successivi alla data di ricevimento della comunicazione di recesso.

Qualora il premio sia stato finanziato, lo stesso sarà utilizzato dalla Contraente per ridurre di pari importo il Debito residuo del Finanziamento; in alternativa, in base ad espressa richiesta dell'Assicurato effettuata al momento del recesso, il premio potrà essere direttamente rimborsato allo stesso dall'Impresa di Assicurazione.

#### **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.

##### **- ADEMPIIMENTI 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.

### 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 giudizaria

- Copia dell'atto di aggiudicazione da Tribunale.

#### DOCUMENTI IMMOBILE DA RENDERE DISPONIBILI AL PERITO INCARICATO

- Copia dell'atto di acquisto o altro atto di provenienza dell'immobile;
- Pianimetrie 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](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.bancobpmspa.it](mailto: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](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.

### **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.

**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 Effettivo Globale Medio (TEGM)**

Tasso di interesse pubblicato ogni tre mesi dal Ministero dell'economia e delle finanze come previsto dalla legge sull'usura. Per verificare se un tasso di interesse è usurario e, quindi, vietato, bisogna individuare, tra tutti quelli pubblicati, il tasso soglia dell'operazione e accertare che quanto richiesto dalla banca non sia superiore.

**Tasso di interesse di preammortamento**

Il tasso degli interessi dovuti sulla somma finanziata per il periodo che va dalla data di stipula del finanziamento alla data di inizio dell'ammortamento.

**Tasso di interesse nominale annuo**

Rapporto percentuale, calcolato su base annua, tra l'interesse (quale compenso del capitale prestato) e il capitale prestato.

**Tasso di mora**

Maggiorazione del tasso di interesse applicata in caso di ritardo nel pagamento delle rate.

**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.