INFORMAZIONI GENERALI SUL CREDITO IMMOBILIARE OFFERTO A CONSUMATORI

MUTUO CASA SURROGA A TASSO FISSO

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: assistenza.clienti@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'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 del
MUTUO CASA SURROGA A TASSO FISSO

È dedicato ai mutui surrogati da altri istituti di credito accesi per acquisto /costruzione e/o ristrutturazione di immobili ad uso civile abitazione.

L'offerta è valida per tutte le richieste di mutuo **sottoscritte entro il** 30/11/2026 **e stipulate entro il** 29/01/2027.

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 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/fondo-prima-casa/ .

Attualmente la garanzia del Fondo può essere richiesta da coloro che rientrano in una delle categorie prioritarie esclusivamente ammesse:

a) **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;
b) **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;
c) **conduttori di alloggi di proprietà degli Istituti autonomi per le case popolari**, comunque denominati;
d) **giovani che non hanno compiuto trentasei anni di età**.
e) **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;

f) **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;
g) **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.
h) le persone con **disabilità permanente** accertata ai sensi dell'articolo 3, comma 3, della legge 5 febbraio 1992, n. 104;
i) i componenti di un nucleo familiare al quale **appartenga da almeno due anni un familiare convivente, che sia figlio o figlia ovvero fratello o sorella del richiedente, con disabilità permanente accertata** ai sensi dell'articolo 3, comma 3, della legge 5 febbraio 1992, n. 104.

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. 207 del 30.12.2024 "Bilancio di previsione dello Stato per l'anno finanziario 2025 e bilancio pluriennale per il triennio 2025-2027", ha esteso la validità di detta misura sino al 31 dicembre 2027.

L'articolo 4-bis inserito nel Decreto Legge 7 maggio 2026, n. 66, dalla Legge di conversione 2 luglio 2026, n. 116, ha previsto che per le categorie di cui alle lettere h) e i), la garanzia del fondo è rilasciata nella misura del 50% della quota del finanziamento destinato all'acquisto dell'immobile.
Tale percentuale sarà pari all'80% se i richiedenti, sempre delle due categorie sopra indicate, sono in possesso di un ISEE di importo non superiore a 40.000 ero annui, per qualsiasi percentuale di LTV.

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.

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.

Per i casi residuali in cui, ai sensi della legge n. 182 del 2 dicembre 2025, permane il rischio di restituzione dell'immobile agli eredi legittimari del soggetto che ha effettuato la donazione con perdita della garanzia ipotecaria, è richiesta una copertura assicurativa che tenga indenne sia l'acquirente del bene, sia la 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
durata 10 anni - rate mensili

Mutuo con Polizza CasaPiùFamiglia

Importo totale del credito	170.000,00 €
Costo totale del credito	38.657,10 €
Importo totale dovuto dal cliente	208.657,10 €
Tasso Annuo Nominale (TAN)	4,050 %
Tasso Annuo Effettivo Globale (TAEG)	**4,332 %**
INDICATORE DEL COSTO TOTALE CREDITO con polizza a premio annuo ricorrente	5,624 %

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.

Nel calcolo dell'INDICATORE DEL COSTO TOTALE CREDITO oltre agli oneri previsti per il calcolo del TAEG, è compreso il costo della polizza assicurativa facoltativa.

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

DETTAGLIO DELLE CONDIZIONI ECONOMICHE

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 al 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 fisso

Indice di riferimento:
IRS - Interest rate swap ovvero EUROIRS più prossimo per scadenza a quella del periodo a tasso fisso come sotto riportato.

Amministratore dell'indice:
ICE Benchmark Administration Limited (IBA), società di diritto inglese che ha sede in Londra, appositamente autorizzata dalla UK Financial Conduct Authority, quale autorità nazionale competente per il Regno Unito.

Implicazioni connesse all'utilizzo dell'indice:
Le variazioni dell'indice IRS, in aumento o in diminuzione, intervenute dopo la stipula del contratto di finanziamento a tasso fisso, non comportano una variazione delle rate del finanziamento, che rimangono pertanto invariate.

Esempi di tasso finito

DURATA	parametro	TAN
Oltre 5 e fino a 7 anni	IRS a 7 anni	4,000 %
Oltre 7 e fino a 10 anni	IRS a 10 anni	4,050 %
Oltre 10 e fino a 12 anni	IRS a 12 anni	4,080 %
Oltre 12 e fino a 15 anni	IRS a 15 anni	4,100 %
Oltre 15 e fino a 20 anni	IRS a 20 anni	4,070 %
Oltre 20 e fino a 25 anni	IRS a 25 anni	3,990 %
Oltre 25 e fino a 30 anni	IRS a 30 anni	3,950 %

AVVERTENZA: il tasso applicato al singolo contratto potrà essere diverso, in relazione all'andamento dell'indice prescelto al momento della consegna della proposta irrevocabile della Banca (c.d. "Offerta vincolante").

INDICE DI RIFERIMENTO

Vedi tabella "**Indici di riferimento**" riportata nella Sezione ALTRO.

SPREAD

DURATA	SPREAD
Fino a 10 anni	0,350 %
Oltre 10 e fino a 15 anni	0,350 %
Oltre 15 e fino a 20 anni	0,350 %
Oltre 20 e fino a 25 anni	0,350 %
Oltre 25 e fino a 30 anni	0,400 %

ID - 2285

TASSO DI INTERESSE DI PREAMMORTAMENTO

Pari al tasso di interesse nominale annuo.

SPESE

SPESE PER LA STIPULA DEL CONTRATTO

ISTRUTTORIA

Non applicate

PERIZIA TECNICA

Non applicate

ASSICURAZIONE IMMOBILE

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

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

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

MEDIAZIONE

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.

SPESE PER LA GESTIONE DEL RAPPORTO

GESTIONE PRATICA

Non applicata

INCASSO RATA

2,75 € 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 dal cliente

- 175,00 € in caso di cancellazione ipotecaria.

  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.

- 250,00 € in caso di riduzioni / restrizioni ipotecarie, 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.

  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 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.

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.

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
4,050 %	10	1.014,83 €
4,070 %	20	609,68 €
3,990 %	25	527,28 €
3,950 %	30	474,54 €

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 .

SERVIZI ACCESSORI

Il Cliente ha facoltà di abbinare al mutuo il prodotto assicurativo **PiùProtezioneMutui** di PiùVera Protezione, collocato dalla Banca. In alternativa il Cliente può acquistare analoga polizza presso primarie compagnie assicurative.

La copertura assicurativa collocata dalla Banca protegge il titolare del mutuo liquidando:
- in caso di decesso, il debito residuo al momento del sinistro, sino al limite del capitale assicurato;
- in caso di malattia grave, in un'unica soluzione, un numero di rate come previsto dal contratto, fino al massimo del debito residuo.

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 PiùProtezioneMutui di PiùVera Protezione

La polizza prevede il pagamento di un *premio annuo ricorrente* calcolato in funzione dell'importo del mutuo e della sua durata espressa in mesi (quota di retrocessione banca pari al *48,00 %* del premio).

Esempio di calcolo su un mutuo di 170.000,00 € con durata 360 mesi:

Polizza a premio annuo ricorrente — *936,16 € annui (per un totale di 28.084,68 €)*

quota di retrocessione banca pari a — *449,36 € annui (per un totale di 13.480,65 €)*

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

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.
- ADEMPIMENTI NOTARILI	A carico del Cliente nella misura richiesta dal Notaio.
- IMPOSTA DI REGISTRO	Nella misura prevista dalla Legge.
- TASSE IPOTECARIE	Vedi imposta sostitutiva.

Informazioni generali su sgravi fiscali o altri sussidi pubblici correnti

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

TEMPI DI EROGAZIONE

Durata dell'istruttoria

45 giorni dalla presentazione di tutta la documentazione richiesta, salvo i casi di cui (l'elenco deve intendersi meramente esemplificativo e non esaustivo):
- vi sia sospensione dell'attività istruttoria per volontà del cliente;
- emergono nuovi elementi per i quali si rende necessaria una nuova valutazione;
- sia necessaria un'integrazione della documentazione tecnico/legale prodotta.

Disponibilità dell'importo

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

ALTRO

PARAMETRI DI INDICIZZAZIONE / RIFERIMENTO

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

EurIRS - ril.punt. mensile

quotazione dell'IRS (interest rate swap relativo ad operazioni in Euro) quotazione lettera del penultimo giorno lavorativo del mese antecedente la data di inizio applicazione del tasso (che per i finanziamenti rientranti nella disciplina del credito immobiliare a consumatori corrisponde alla data di consegna della c.d. "Offerta vincolante"), diffuso sui principali circuiti telematici e pubblicato sulla stampa specializzata

ULTIME RILEVAZIONI DEGLI INDICI DI RIFERIMENTO

IRS - Interest rate swap

Durata	Quotazione - Validità
IRS a 5 anni	3,640000 % valida dal 01/10/2026 al 31/10/2026
IRS a 7 anni	3,650000 % valida dal 01/10/2026 al 31/10/2026
IRS a 10 anni	3,700000 % valida dal 01/10/2026 al 31/10/2026
IRS a 12 anni	3,730000 % valida dal 01/10/2026 al 31/10/2026
IRS a 15 anni	3,750000 % valida dal 01/10/2026 al 31/10/2026
IRS a 20 anni	3,720000 % valida dal 01/10/2026 al 31/10/2026
IRS a 25 anni	3,640000 % valida dal 01/10/2026 al 31/10/2026
IRS a 30 anni	3,550000 % valida dal 01/10/2026 al 31/10/2026

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.

DOCUMENTAZIONE ANAGRAFICA PER CIASCUNO DEI RICHIEDENTI ED EVENTUALI GARANTI

- Fotocopia fronte retro di uno dei documenti in corso di validità finalizzati all'identificazione del soggetto;
- Fotocopia fronte retro della tessera sanitaria in corso di validità;
- Autocertificazione (Riporta informazioni sulla residenza, lo stato civile, il regime patrimoniale (in caso di coniugati) e lo stato di famiglia).

Solo per soggetti legalmente separati o divorziati:

- Verbale di separazione con omologa o sentenza di divorzio del Tribunale.

Se richiedente extracomunitario:

- Permesso di soggiorno in corso di validità o permesso di soggiorno scaduto e copia della richiesta di rinnovo presentata. In alternativa può essere raccolta documentazione rilasciata dalle autorità di polizia attestante le medesime informazioni;
- Certificato contestuale cumulativo (cumulativo dei certificati di: stato di famiglia, residenza e stato civile) o singoli certificati (con data di rilascio non anteriore a 6 mesi);
- Certificato storico di residenza o certificato di residenza in carta libera e certificato storico di residenza con data non anteriore a 6 mesi.

DOCUMENTAZIONE INTEGRATIVA SU VALUTAZIONE MERITO CREDITIZIO

- Copia dell'estratto conto altro istituto dove è domiciliato stipendio/pensione con movimentazione e saldo ultimi 3 mesi;
- Copia eventuale dossier / estratto titoli presso altri sistemi non anteriore a 3 mesi o altra documentazione che attesti la sottoscrizione di un'assicurazione in essere sulla vita;
- Simulazione pensione INPS e fondo di pensione integrativa;
- Attestazione eventuali obblighi di mantenimento/spese di istruzione.

DOCUMENTAZIONE REDDITUALE PER CIASCUNO DEI RICHIEDENTI ED EVENTUALI GARANTI

Per lavoratori dipendenti o pensionati:

- Copia delle ultime 2 buste paga (ultimi 2 mesi) o ultimo cedolino pensione;
  3 buste paga per mutui ipotecari, surroghe, accolli richiesti da nuovi clienti con elevato LTV (>75%) o assistito da garanzie pubbliche o presentati da mediatori creditizi non convenzionati.
- Fotocopia ultima CU o Modello 730 o Modello Unico con ricevute di presentazione (Prospetto di liquidazione/Comunicazione di avvenuto ricevimento);

  Ultime 2 CU o Modelli 730 o Modelli Unici con ricevute di presentazione per mutui ipotecari, surroghe, accolli richiesta da nuovi clienti con elevato LTV (>75%) o assistiti da garanzie pubbliche o presentati da mediatori creditizi non

convenzionati. In presenza di redditi da immobili, sia a tassazione ordinaria che in regime di cedolare secca, ultime due dichiarazioni presentate con ricevuta di presentazione (modello 730 o modello unico).

- Attestato/dichiarazione anzianità di lavoro (o contratto) con data di scadenza e condizioni rilasciato dal datore di lavoro

Per lavoratori dipendenti con contratto iniziato nell'anno in corso o precedente in assenza di documentazione fiscale:

- Estratto conto INPS;
- Copia delle ultime 3 buste paga (ultimi 3 mesi);
- Fotocopia ultime due CU o Modelli 730 o Modelli Unici con ricevute di presentazione (Prospetto di liquidazione/Comunicazione di avvenuto ricevimento).

Per lavoratori autonomi:

- Estratto conto INPS;
- Fotocopia del Modello Unico relativo alle ultime 2 dichiarazioni dei redditi e ricevute di presentazione (Prospetto di liquidazione/Comunicazione di avvenuto ricevimento).

DOCUMENTAZIONE INTEGRATIVA DA PRESENTARE PER RICHIEDERE UN MUTUO IPOTECARIO

- Atto di proprietà o di provenienza;
  Atto di acquisto da costruttore o atto notarile di compravendita o atto di aggiudicazione da tribunale o atto di successione o donazione (per successione/donazione acquisire copia della documentazione comprovante).
- Visura catastale storica per immobile aggiornata;
- Planimetria catastale;
- Attestato di Prestazione Energetica (APE);
  Per mutui con finalità acquisto. Attestato di Prestazione Energetica in corso di validità conforme al modello entrato in vigore a partire dal 1° ottobre 2015 (DM 26.06.2015).
- Copia di eventuale assicurazione, qualora già sottoscritta, di tipo scoppio-incendio o a copertura dell'eventuale rischio di donazione sulla garanzia reale.

DOCUMENTAZIONE INTEGRATIVA PER TIPOLOGIA DI RICHIESTA MUTUO

Per operazioni di mutuo con finalità acquisto:

- Proposta di acquisto e/o preliminare di compravendita (Compromesso);

Per operazioni di mutuo con finalità surroga:

- Copia del contratto di mutuo in essere e della relativa nota di iscrizione ipotecaria;
  Completo di allegati ed eventuali atti successivi se oggetto di sospensioni/rinegoziazioni.
- Piano di ammortamento/copia della quietanza di addebito delle rate sul conto corrente presso altra banca (ultime tre rate semestrali / tre mensili), oppure copia dell'estratto conto da cui ottenere il medesimo riscontro;
- Atto di proprietà o di provenienza;
- Atto di mutuo precedente e relativo annotamento;
  In caso di mutuo già oggetto di surroga, più eventuali atti successivi se oggetto di sospensioni/rinegoziazioni.
- Nota di iscrizione ipotecaria, documentazione attestante se accollo liberatorio/non liberatorio;
  In caso di surroga derivante da accollo.
- Annotazione frazionamento;
  In caso di surroga di accollo derivante da credito edilizio.
- Copia dell'atto pubblico di erogazione a saldo e copia dell'annotamento di erogazione a saldo;
  In caso di mutuo erogato a Stato Avanzamento Lavori – SAL.

Per operazioni rivenienti da asta giudiziaria:

- Avviso di vendita;
- Perizia del Tribunale;
- Verbale di aggiudicazione;
  In caso di aggiudicazione dell'immobile.
- Lettera di conferimento incarico a notaio.

Per operazioni di mutuo con Garanzia Consap:

- Fotocopia fronte retro di uno dei documenti in corso di validità finalizzati all'identificazione del soggetto;
- Fotocopia fronte retro della tessera sanitaria in corso di validità;
- Certificato di residenza storico in corso di validità, certificato/estratto di matrimonio in corso di validità, stato di famiglia in corso di validità, contratto di affitto;
  Da richiedere per verificare le ipotesi di priorità, rispettivamente: 1. conviventi more uxorio il cui nucleo sia stato costituito da almeno 2 anni (e in cui uno dei componenti non abbia superato 35 anni); 2. coppia coniugata il cui nucleo sia stato costituito da almeno 2 anni (e in cui uno dei componenti non abbia superato 35 anni); 3. famiglia monogenitoriale con figli minori; 4. se i richiedenti rientrino nella categoria "Conduttore/i di alloggi di proprietà degli Istituti autonomi per le case popolari.
- Idonea documentazione comprovante la finalità di accrescimento dell'efficienza energetica degli interventi di ristrutturazione (ad esempio i preventivi) e, ove possibile, le fatture fiscali relative alle spese di ristrutturazione;
  In caso di finanziamento finalizzato all'acquisto e ristrutturazione.
- documento attestante l'accertamento della disabilità permanente per richiedenti rientranti nella categoria "Persone con disabilità permanente accertata ai sensi dell'articolo 3, comma 3, della legge 5 febbraio 1992, n. 104".
- stato di famiglia storico e documento attestante l'accertamento della disabilità permanente per i richiedenti rientranti nella categoria "Componenti di un nucleo familiare al quale appartenga da almeno due anni un familiare convivente, che sia figlio o figlia ovvero fratello o sorella del richiedente, con disabilità permanente accertata ai sensi dell'articolo 3, comma 3, della legge 5 febbraio 1992, n. 104."
- ISEE
  In caso di garanzia Consap all'80% (85% e 90%, in caso di "famiglie numerose").

Se immobile in costruzione/ristrutturazione:

- Computo metrico o documentazione spesa;
  Intestato ai clienti, con indicazione immobili oggetto di intervento e firmato dal professionista, redatto da non oltre 6 mesi. Ad es. stime dei costi per i finanziamenti con finalità di ristrutturazione.
- Permessi rilasciati da Comune con indicazione del tipo di lavori che verranno effettuati, cioè "manutenzione" o "ristrutturazione ai sensi della lettera d, comma 1, art 3 dpr 380/2001";
  Se non ancora in possesso dei permessi rilasciati dal Comune, sarà necessario richiedere una dichiarazione al professionista che seguirà i lavori.
- Perizia.

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
- 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.
   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 sito 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.

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

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.

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.

Loan To Value (LTV)
È definito come il rapporto tra l'importo del mutuo richiesto ed il minore tra il prezzo di acquisto dell'immobile, come risultante dal preliminare di vendita (compromesso) o dalla proposta di acquisto accettata dal venditore ed il valore dell'immobile riportato nella perizia tecnica disposta dalla Banca.

Il Rapporto LTV dell'operazione potrà essere definito ad avvenuta acquisizione della suddetta documentazione (preliminare di vendita/proposta di acquisto accettata dal venditore e perizia tecnica disposta dalla Banca).

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.

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.