

Mutuo Opzione Fisso

Consigliato a chi cerca la tranquillità della rata costante per il periodo iniziale del mutuo. Ogni 5 anni potrai modificare la formula di tasso.

Caratteristiche del mutuo

Clienti	<p>Persone fisiche, residenti in Italia da almeno 3 anni. Età massima dei richiedenti: 60 anni. Il mutuo deve comunque concludersi entro il 75° anno di età.</p>																			
Finalità	<p>Acquisto o ristrutturazione di immobile a uso civile.</p>																			
Caratteristiche	<p>Importo finanziabile: minimo 50.000 €, massimo 1.000.000 € Importo finanziabile percentuale:</p> <ul style="list-style-type: none"> 80% del minore tra importo di compravendita e valore di perizia <p>Durata: minimo 10 anni, massimo 30 anni Periodicità rate: mensile, con addebito a fine mese.</p>																			
Tasso	<p>Fisso per i primi 5 anni: IRS a 5 anni + spread</p> <p>Spread applicati:</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th rowspan="2">Importo finanziato % (importo mutuo/valore immobile)</th> <th colspan="3">Durata</th> </tr> <tr> <th>fino a 15 anni</th> <th>fino a 25 anni</th> <th>fino a 30 anni</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>fino a 50%</td> <td>1,10%</td> <td>1,20%</td> <td>1,25%</td> </tr> <tr> <td>oltre 50% e fino a 70%</td> <td>1,25%</td> <td>1,35%</td> <td>1,40%</td> </tr> <tr> <td>oltre 70%</td> <td>1,40%</td> <td>1,50%</td> <td>1,55%</td> </tr> </tbody> </table> <p>Per importi inferiori a 100.000€ gli spread indicati sono maggiorati di 0,10%.</p> <p>Il valore dell'immobile è definito come il minore tra l'importo di acquisto ed il valore di perizia.</p> <p>Per i primi 5 anni, il tasso fisso del mutuo è calcolato in base al valore dell'IRS a 5 anni, maggiorato dello spread contrattualmente previsto.</p> <p>Ogni 5 anni, in fase di esercizio dell'opzione, il tasso del mutuo è aggiornato in base alla scelta effettuata dal cliente che ha facoltà di proseguire con:</p> <ul style="list-style-type: none"> tasso fisso, calcolato in base al valore dell'IRS a 5 anni; tasso variabile, calcolato in base al valore dell'Euribor 3 mesi. <p>Lo spread applicato al mutuo sarà in entrambi i casi pari a quello accordato all'attivazione del finanziamento. In caso di mancato esercizio dell'opzione da parte del cliente, il rimborso del mutuo prosegue con il regime di tasso iniziale. Qualora l'indice assuma un valore negativo, la misura del tasso applicato al mutuo non potrà in ogni caso essere inferiore al valore dello spread.</p>	Importo finanziato % (importo mutuo/valore immobile)	Durata			fino a 15 anni	fino a 25 anni	fino a 30 anni	fino a 50%	1,10%	1,20%	1,25%	oltre 50% e fino a 70%	1,25%	1,35%	1,40%	oltre 70%	1,40%	1,50%	1,55%
Importo finanziato % (importo mutuo/valore immobile)	Durata																			
	fino a 15 anni	fino a 25 anni	fino a 30 anni																	
fino a 50%	1,10%	1,20%	1,25%																	
oltre 50% e fino a 70%	1,25%	1,35%	1,40%																	
oltre 70%	1,40%	1,50%	1,55%																	
Costi di attivazione e gestione	<p>Spese di istruttoria della pratica: gratuite Spese di addebito delle rate in conto corrente: gratuite Spese di riduzione o estinzione anticipata: gratuite</p>																			
Perizia	<p>Gratuita. Effettuata a cura di Società esterna specializzata.</p>																			
Imposta sostitutiva	<p>Imposta pari allo 0,25% dell'importo del mutuo erogato in caso di operazione riguardante la prima casa, 2,00% in caso di operazione riguardante la seconda casa.</p>																			
Coperture assicurative	<p>Assicurazione Incendio e rischi casa (obbligatoria): Gratuita</p>																			
Conto Corrente	<p>L'erogazione del mutuo è effettuata su un conto corrente Webank di pari intestazione. Conto Webank non prevede costi di gestione e l'imposta di bollo è gratuita per un periodo di 6 mesi dall'erogazione. In qualsiasi momento, il cliente ha facoltà di disporre l'addebito delle rate su un conto di pagamento aperto presso altro intermediario.</p>																			
Garanzia ipotecaria	<p>Pari al 150% dell'importo finanziato.</p>																			
Erogazione del mutuo	<p>Contestuale alla stipula notarile, salvo verifica delle caratteristiche dell'operazione in fase di approvazione pratica. L'erogazione del mutuo non è condizionata dalla sottoscrizione di coperture assicurative facoltative.</p>																			

Messaggio pubblicitario con finalità promozionale.

Offerta valida per mutui richiesti entro il 30 novembre 2017 e stipulati entro il 28 febbraio 2018.

Condizioni economiche mediante le Informazioni Generali sul Credito Immobiliare offerto a Consumatori disponibili online su webank.it e bpm.it. L'erogazione del finanziamento è subordinata alla normale istruttoria da parte della Banca. Il credito è garantito da un'ipoteca sul diritto di proprietà o su altro diritto reale avente per oggetto un bene immobile residenziale.

INFORMAZIONI GENERALI SUL CREDITO IMMOBILIARE OFFERTO A CONSUMATORI

Data aggiornamento 01 novembre 2017

MUTUO WEBANK OPZIONE FISSO - ACQUISTO

INFORMAZIONI SUL FINANZIATORE E SULL'INTERMEDIARIO DEL CREDITO

FINANZIATORE

Banca Popolare di Milano S.p.A. Sede Sociale e Direzione Generale Piazza F. Meda, 4 - 20121 Milano Telefono 02 77001	Capitale sociale al 01.01.2017 Euro 326.753.310,60 I. v. Registro delle Imprese MI Cod. Fiscale 00103200762 Partita IVA 01906000201 Aderente al Fondo Interbancario di Tutela dei Depositi Iscritta all'Albo delle Banche
Gruppo Bancario Banco BPM	

CHE COS'È IL CREDITO IMMOBILIARE

Il mutuo 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 mutui già ottenuti per le stesse finalità.

Il mutuo può essere garantito da ipoteca su un immobile e in questo caso si chiama "ipotecario".

Il Cliente rimborsa il mutuo con il pagamento periodico di rate, comprensive di capitale e interessi, secondo un tasso che può essere fisso, variabile, misto o di due tipi. Le rate possono essere mensili, trimestrali, semestrali o annuali.

I TIPI DI CREDITO IMMOBILIARE E I LORO RISCHI

Mutuo a tasso misto

Il tasso di interesse può passare da fisso a variabile (o viceversa) a scadenze e/o a condizioni stabilite nel contratto. Il contratto indica se questo passaggio dipende o meno dalla scelta del Cliente e secondo quali modalità la scelta avviene.

Vantaggi e svantaggi sono alternativamente quelli del tasso fisso o del tasso variabile.

Il mutuo tasso misto può essere consigliabile per chi al momento della stipula preferisce non prendere una decisione definitiva sul tipo di tasso.

Mutuo Webank opzione fisso

Per i primi 5 anni, il tasso fisso del mutuo è calcolato in base al valore dell'IRS a 5 anni, maggiorato dello spread di prodotto.

Ogni 5 anni, in fase di esercizio dell'opzione, il tasso del mutuo è aggiornato in base alla scelta effettuata dal cliente che ha facoltà di proseguire con:

- tasso fisso, calcolato in base al valore aggiornato dell'IRS a 5 anni
- tasso variabile, calcolato in base al valore dell'Euribor 3 mesi

Lo spread applicato al mutuo sarà in entrambi i casi pari a quello accordato all'attivazione del finanziamento. In caso di mancato esercizio dell'opzione da parte del Cliente, l'ammortamento del mutuo prosegue con il regime di tasso previsto al momento della stipula del contratto.

Altro

Il mutuo viene commercializzato con le seguenti modalità:

- Per l'erogazione è necessaria la presenza di un conto corrente Webank di pari intestazione rispetto al finanziamento concesso. Conto Webank è un conto corrente online senza spese di apertura, gestione e chiusura. Per i conti correnti aperti ai fini dell'erogazione del finanziamento, è inoltre prevista la gratuità dell'imposta di bollo per i primi sei mesi dalla data di erogazione stessa, al fine di consentire al Cliente di valutare, senza alcun impegno, i vantaggi offerti dal conto corrente e decidere se mantenerlo o procedere alla sua chiusura.
- Successivamente all'erogazione del mutuo il Cliente può scegliere di rimborsare il finanziamento addebitando il pagamento delle rate sul Conto Webank aperto presso la Banca oppure su altro conto di pagamento aperto presso altro intermediario di propria fiducia o con altre modalità. È comunque facoltà del Cliente estinguere il rapporto di conto corrente aperto presso la Banca in qualsiasi momento nel corso del rapporto di finanziamento.
- Le rate scadono a fine mese.
- L'ammortamento potrà essere preceduto da un periodo di preammortamento per il quale verranno addebitati i soli interessi calcolati a decorrere dalla data valuta di erogazione e fino alla messa in ammortamento del capitale finanziato. Tale addebito è effettuato unitamente all'addebito della prima rata di ammortamento.
- Il calcolo degli interessi sia di preammortamento che di ammortamento è effettuato sulla base dell'anno commerciale di 360 giorni.
- Il mutuo può essere concesso se finalizzato all'acquisto di un immobile.
- L'erogazione delle somme può avvenire soltanto in un'unica soluzione.
- A garanzia del rimborso del finanziamento viene iscritta ipoteca di 1° grado.
- Oltre all'ipoteca, la Banca può richiedere il rilascio di una fidejussione ovvero di altra garanzia reale da parte di terzi a garanzia del rimborso del finanziamento.

È prevista:

- l'attivazione di un'assicurazione gratuita sull'immobile ipotecato contro i rischi di incendio, scoppio e altri rischi accessori, stipulata in forma collettiva dalla Banca e con vincolo a favore della stessa;

Rischi Specifici legati alla tipologia di contratto

Il tasso del finanziamento può variare in aumento o in diminuzione, a seguito delle variazioni del parametro, ma non scenderà mai sotto la soglia del tasso minimo, pari al valore dello spread pattuito.

Qualora il parametro di indicizzazione assuma un valore negativo, lo stesso sarà convenzionalmente considerato pari a zero (c.d. "Floor"); per effetto di ciò la Banca applicherà nei confronti del Cliente un tasso di interesse pari allo spread contrattualmente pattuito fino a quando il parametro non tornerà ad assumere un valore superiore a zero.

Per saperne di più:

La Guida pratica "Comprare una casa. Il finanziamento 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.webank.it e www.bpm.it.

PRINCIPALI CONDIZIONI ECONOMICHE

QUANTO PUÒ COSTARE IL MUTUO

Importo totale del credito: 100.000 euro

Durata del finanziamento: 30 anni

Costo totale del credito (1): 29.923,69 euro

Importo totale dovuto dal Cliente (2): 129.923,69 euro

Tasso Annuo Effettivo Globale (TAEG): 1,835%

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

Il TAEG ha un valore meramente indicativo, in quanto può subire variazioni determinate dall'andamento del parametro di indicizzazione

(1) Comprende interessi, spese di perizia, istruttoria, incasso rata, premi polizza incendio e scoppio calcolati assumendo come riferimento il prodotto commercializzato dalla banca, spese di comunicazione periodica, imposta sostitutiva

(2) Comprende il Costo totale del credito, il capitale finanziato.

	VOCI	COSTI
	Importo massimo finanziabile	Acquisto: fino all'80% del minore tra il valore di perizia e il prezzo di compravendita. Minimo: 50.000 euro Massimo: 1.000.000 euro
	Durata	Minima: 120 mesi (10 anni) Massima: 360 mesi (30 anni)
	Garanzie accettate	A tutela del credito viene iscritta ipoteca sul bene immobile oggetto di garanzia, per un valore pari al 150% dell'importo finanziato. È richiesta la produzione di una perizia redatta a cura di Società esterna specializzata incaricata dalla Banca. L'immobile deve essere ubicato entro i confini territoriali dello stato Italiano.
	Valute disponibili	Il finanziamento viene erogato esclusivamente in euro
TASSI DISPONIBILI	Tasso di interesse nominale annuo	Tasso fisso: IRS + spread, pari a 1,900% Valore corrispondente al parametro IRS a 5 anni, maggiorato dello spread massimo previsto per il prodotto. AVVERTENZA: il tasso applicato al singolo contratto potrà essere diverso, in relazione all'andamento del parametro al momento della stipula
	Parametro di indicizzazione	Vedi tabella dei "Parametri di indicizzazione/riferimento"

Spread applicati:

Per importi pari o superiori a 100.000 €

Importo finanziato % (importo mutuo/valore immobile)	Durata		
	fino a 15 anni	fino a 25 anni	fino a 30 anni
fino a 50%	1,10%	1,20%	1,25%
oltre 50% e fino a 70%	1,25%	1,35%	1,40%
oltre 70%	1,40%	1,50%	1,55%

Per importi inferiori a 100.000 euro gli spread indicati sono maggiorati di 0,10%

Il valore dell'immobile è definito come il minore tra l'importo di acquisto ed il valore di perizia.

Condizioni valide per mutui richiesti entro il 30 novembre 2017 e stipulati entro il 28 febbraio 2018.

Tasso di interesse di preammortamento	Pari al tasso nominale annuo
---------------------------------------	------------------------------

SPESE	SPESE PER LA STIPULA DEL CONTRATTO	Istruttoria	0 euro
		Perizia tecnica	0 euro
		Altro	Non previsto
		Polizza Incendio e scoppio	Gratuita
	SPESE PER LA STIPULA DEL CONTRATTO	Gestione pratica	0 euro
		Incasso rata	0 euro (spesa annua con addebito automatico in C/C)
		Invio comunicazioni	1,25 euro in forma cartacea Gratuito online
		Altro	<ul style="list-style-type: none"> Variazione/restrizione ipoteca: Massimo 50 euro, escluse le spese notarili Spese per ricontrattualizzazione mutui: 0 euro Compenso per rimborso parziale o totale anticipato: 0 euro
PIANO DI AMMORTAMENTO	Tipo di ammortamento		Francese Rate comprensive di capitale e interessi, con quota capitale sviluppata sulla base del tasso di riferimento indicato nella Proposta Contrattuale inviata al Cliente o in funzione dei successivi aggiornamenti del tasso.
	Tipologia di rata		Costante, aggiornata per ogni variazione del tasso
	Periodicità delle rate		Mensile

Prima della conclusione del contratto è consigliabile prendere visione del piano di ammortamento personalizzato contenuto nel Prospetto informativo Europeo Standardizzato.

PARAMETRO DI RIFERIMENTO

PARAMETRI DI RIFERIMENTO/INDICIZZAZIONE

EUROIRS/IRS (Interest Rate Swap)

Tasso interbancario di riferimento utilizzato come parametro di indicizzazione dei mutui a tasso fisso. È diffuso giornalmente dalla Federazione Bancaria Europea ed è pari ad una media ponderata delle quotazioni alle quali le banche operanti nell'Unione Europea realizzano l'Interest Rate Swap.

EURIBOR (Euro Interbank Offered Rate)

Tasso interbancario di riferimento diffuso giornalmente dalla Federazione Bancaria Europea come media ponderata dei tassi di interesse ai quali le Banche operanti nell'Unione Europea cedono i depositi in prestito. È utilizzato come parametro di indicizzazione dei mutui a tasso variabile.

Per i primi 5 anni, il tasso fisso del mutuo è calcolato in base al valore dell'IRS a 5 anni rilevato dal sistema Reuters il giorno 20 (o lavorativo precedente) del mese antecedente la stipula del contratto.

Ogni 5 anni, in funzione della scelta del cliente, il tasso del mutuo sarà aggiornato e calcolato in base al valore dell'IRS a 5 anni rilevato sul sistema Reuters il giorno 20 (o lavorativo precedente) del mese antecedente l'esercizio dell'opzione, oppure al valore dell'Euribor 3 mesi base 365 rilevato sul sistema Reuters il giorno 20 (o lavorativo precedente) del mese antecedente l'esercizio dell'opzione e delle successive scadenze rata.

ULTIME RILEVAZIONI DEI PARAMETRI DI RIFERIMENTO

Tipo di parametro	Data rilevazione	Valore
IRS a 5 anni	20 ottobre 2017	0,250%
Euribor	20 ottobre 2017	-0,334%
	20 settembre 2017	-0,334%
	18 agosto 2017	-0,334%

CALCOLO ESEMPLIFICATIVO DELL'IMPORTO DELLA RATA

Esempi di calcolo per un mutuo di 100.000 euro finalizzato all'acquisto, con percentuale finanziata pari all'80% del valore dell'immobile.

Tasso FISSO per i primi 5 anni.

Opzione A (proseguendo con il tasso fisso, dopo i primi 5 anni, e confermando il tasso fisso ogni 5 anni). Per il calcolo esemplificativo è stato utilizzato l'IRS rilevato il 20 ottobre 2017.

Tasso di interesse massimo applicato	Durata del finanziamento (anni)	Importo della rata mensile per 100.000,00 euro di capitale
1,650%	10	904,54 euro
1,750%	20	494,13 euro
1,800%	30	359,70 euro

Opzione B (proseguendo con l'opzione a tasso variabile, avendo iniziato con il tasso fisso, e cambiando tipo di tasso ogni 5 anni). Per il calcolo esemplificativo è stato utilizzato l'Euribor rilevato il 20 ottobre 2017.

Tasso di interesse Massimo applicato	Durata del finanziamento (anni)	Importo della rata mensile per 100.000,00 euro di capitale	Se il tasso di interesse aumenta del 2% dopo 2 anni	Se il tasso di interesse diminuisce del 2% dopo 2 anni(*)
1,400%	10	913,26 euro	967,06 euro	-
1,500%	20	487,64 euro	554,97 euro	-
1,550%	30	350,29 euro	432,62 euro	-

(*)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 ipotizzabile (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 ai contratti di mutuo, può essere consultato online sui siti www.webank.it e www.bancobpm spa.it alla sezione Trasparenza.

SERVIZI ACCESSORI

La Banca ha stipulato una polizza collettiva in convenzione, con vincolo a proprio favore, offerta gratuitamente in associazione a Mutuo Webank. Il consumatore può sempre aderire ad ogni ulteriore copertura con altra Compagnia Assicurativa.

ALTRE SPESE DA SOSTENERE NON INCLUSE NEL TAEG

Tasso di mora	Maggiorazione di 1,000 punti percentuali del tasso nominale annuo contrattualmente convenuto
Sospensione pagamento rate	0 euro
Adempimenti notarili	Definite in sede di atto notarile
Imposta di registro	Ai sensi del Decreto Legge n. 145 del 23 dicembre 2013, pubblicato nella Gazzetta Ufficiale n. 300 del 23 dicembre 2013, alle parti del contratto è stata data la facoltà di applicare all'operazione di finanziamento il regime fiscale ritenuto più conveniente scegliendo se applicare il regime dell'imposta sostitutiva o quello delle c.d. imposte d'atto (imposte di registro, di bollo, ipotecarie, catastali e le tasse sulle concessioni governative). Le parti devono quindi indicare, nella richiesta e successivamente nel contratto, la loro scelta. In mancanza di detta scelta del cliente, al finanziamento verrà applicato il regime tributario ordinario.
Tasse ipotecarie	Al contratto di finanziamento saranno applicate le imposte ipotecarie calcolate in base alla disciplina fiscale vigente
ALTRO	Non previsto

TEMPI DI EROGAZIONE

Durata dell'istruttoria 72 giorni dalla presentazione della documentazione completa, fatti salvi i casi in cui:

- sia necessario integrare la documentazione prodotta;
- emergano degli elementi per i quali si renda necessario effettuare ulteriori approfondimenti;
- venga sospeso l'iter istruttorio per motivi dipendenti dal richiedente
- Sono esclusi i tempi per gli adempimenti notarili

DISPONIBILITÀ DELL'IMPORTO

- Mutui con svincolo immediato delle somme: la disponibilità della somma mutuata coincide con la data di stipula notarile;
- Mutui con svincolo differito delle somme: la messa a disposizione della somma mutuata dipende dai tempi di consolidamento dell'ipoteca.

Altro

- Non previsto

ALTRO

- In caso di portabilità del mutuo tramite SURROGA sono da considerarsi ESENTI le spese di istruttoria, i costi di perizia, gli adempimenti notarili e l'imposta sostitutiva.
- Recesso in caso di Offerta Fuori Sede

Ai sensi del Codice del Consumo, il cliente può recedere senza penali e senza dover indicare il motivo entro 14 giorni dalla conclusione del contratto, con le modalità comunicate al momento della conclusione del medesimo. Peraltro, nel caso in cui il diritto di recesso venga esercitato nel termine di legge: il cliente è tenuto comunque a pagare l'importo relativo ai servizi già prestati dalla banca secondo le condizioni economiche previste nei relativi testi contrattuali e informazioni generali sul credito immobiliare offerto ai consumatori. Restano dovuti eventuali oneri fiscali già maturati.

INFORMAZIONI E DOCUMENTI PER LA VERIFICA DEL MERITO DI CREDITO

Per consentire al finanziatore di valutare il merito di credito, il Cliente deve fornire le informazioni e i documenti indicati entro 5 giorni dalla richiesta

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

Documentazione anagrafica	<ul style="list-style-type: none"> • Documento di identità e Tessera sanitaria in corso di validità <ul style="list-style-type: none"> - Se richiedente extracomunitario: permesso di soggiorno • Certificato o Estratto di matrimonio <ul style="list-style-type: none"> - Se separato/divorziato: omologa di separazione o sentenza di divorzio • Certificato di residenza, stato famiglia e stato civile (singoli o unico contestuale)
Documentazione reddituale	<ul style="list-style-type: none"> • Per lavoratori autonomi: <ul style="list-style-type: none"> - Modello Unico degli ultimi 2 anni con ricevuta di trasmissione - Certificato di attribuzione della P.IVA • Per lavoratori dipendenti: <ul style="list-style-type: none"> - Ultime due buste paga, ultimi due CU o 730 • Rapporti bancari: <ul style="list-style-type: none"> - Ultimi 2 estratti conto con lista movimenti aggiornata a data corrente - evidenze saldo/prezzo (copia assegno/bonifico o addebito in conto) - eventuali disponibilità/patrimonialità (deposito titoli, libretto di risparmio)
Documentazione sull'immobile	<ul style="list-style-type: none"> • Atto di provenienza dell'immobile - Copia della concessione edilizia, se non rilevabile dall'atto di provenienza • Planimetria e visura catastale <p>Si richiede inoltre:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Per finalità "Acquisto": <ul style="list-style-type: none"> - Proposta di acquisto accettata e registrata o Compromesso registrato o Preliminare di compravendita

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, PORTABILITÀ E RECLAMI

Estinzione anticipata

Il Cliente può estinguere anticipatamente in tutto o in parte il mutuo con un preavviso di almeno 30 giorni 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 maggiorato del rateo interessi maturato dall'ultima rata alla data di estinzione.

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. Per i contratti di mutuo ipotecario stipulati per finalità diverse dall'acquisto o dalla ristrutturazione di immobili adibiti ad abitazione, il cliente può estinguere anticipatamente in tutto o in parte il mutuo pagando un compenso onnicomprensivo stabilito dal contratto, che non potrà essere superiore al 2% del capitale rimborsato anticipatamente.

Tempi massimi di chiusura del rapporto

30 giorni

Reclami

Il Cliente può presentare reclamo alla Banca per lettera raccomandata A/R (indirizzandola a: Gestione Reclami Banca Popolare di Milano - Piazza F. Meda 4, 20121 Milano), per via telematica (indirizzando un messaggio di PEC a: bpm.gestionereclami@pec.bpm.it o di posta elettronica a: reclami@bpm.it) ovvero tramite fax (al numero: 02 7700 2799).

La Banca deve rispondere al reclamo entro 30 giorni mediante comunicazione su supporto cartaceo o altro supporto durevole (ad es. pdf o email o PEC).

Qualora il Cliente non sia soddisfatto o non abbia ricevuto risposta al reclamo entro i termini sopra indicati, può presentare ricorso all'Arbitro Bancario Finanziario (ABF). Per sapere come rivolgersi all'ABF il Cliente può consultare il sito www.arbitrobancariofinanziario.it, chiedere presso le Filiali della Banca d'Italia, oppure rivolgersi direttamente alla Banca.

Il Cliente, in alternativa al ricorso all'ABF, può attivare una procedura di mediazione ai sensi dell'art. 5, comma 1, del D.lgs. 4 marzo 2010 n. 28. La procedura di mediazione può essere esperita singolarmente dal Cliente o in forma congiunta con la Banca, innanzi al Conciliatore Bancario Finanziario – Associazione per la soluzione delle controversie bancarie, finanziarie e societarie – ADR (www.conciliatorebancario.it). Resta impregiudicata la facoltà del Cliente di ricorrere all'Autorità Giudiziaria.

Se il Cliente intende rivolgersi all'Autorità giudiziaria per una controversia relativa all'interpretazione ed applicazione del Contratto deve – ove inderogabilmente previsto dalla legge - preventivamente rivolgersi all'ABF oppure esperire la procedura di mediazione secondo quanto previsto ai paragrafi precedenti. Ai fini dell'esperienza della suddetta procedura di mediazione, la Banca ed il Cliente possono concordare, anche successivamente alla conclusione del Contratto, di rivolgersi ad un organismo di mediazione diverso dal Conciliatore Bancario Finanziario o dall'ABF, purché iscritto nell'apposito registro degli organismi tenuto presso il Ministero della Giustizia ai sensi del d.lgs. 4 marzo 2010, n. 28.

Indipendentemente dalla presentazione di un reclamo alla Banca o dalle procedure di mediazione sopra descritte, il Cliente, per istanze afferenti il riesame degli iter di concessione del credito, può rivolgersi alla Prefettura territoriale competente, utilizzando i moduli che potrà scaricare dai siti www.interno.it e www.tesoro.it ed inviare alla Prefettura territoriale competente a mezzo raccomandata o a mezzo posta elettronica.

Il Cliente, le associazioni che lo rappresentano e le altre parti interessate possono presentare esposti alla Banca d'Italia, impregiudicato il loro diritto di adire la competente Autorità Giudiziaria, di presentare reclami e di attivare la procedura di mediazione.

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

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. Nel caso di variazione/restrizione ipoteca, l'applicazione della spesa è subordinata al verificarsi dell'evento correlato.
Istruttoria	Pratiche e formalità necessarie all'erogazione del mutuo.
Parametro di riferimento/Parametro di indicizzazione	Parametro di mercato o di politica monetaria preso a riferimento per determinare il tasso di interesse
Perizia	Relazione di un tecnico che attesta il valore dell'immobile da ipotecare. È obbligatoria all'attivazione del mutuo ed effettuata tramite banca o intermediario convenzionato. Ove previsto, il costo del servizio è riportato nel Foglio Informativo del mutuo consegnato al cliente in fase precontrattuale.
Piano di ammortamento	Piano di rimborso del mutuo 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 mutuo.
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.
Spread	Maggiorazione applicata al parametro di riferimento o di indicizzazione.
Tasso annuo effettivo globale (T.A.E.G.)	Indica il costo totale del mutuo 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 nominale annuo (T.A.N.)	Rapporto percentuale, calcolato su base annua, tra l'interesse (quale compenso del capitale prestato) e il capitale prestato.
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 decorrenza della prima rata.

Tasso di mora	Maggiorazione del tasso di interesse applicata in caso di ritardo nel pagamento delle rate.
Tasso Effettivo Globale Medio (TEGM)	Indica il costo totale del mutuo su base annua ed è espresso in percentuale sull'ammontare del finanziamento concesso. Per i mutui a tasso variabile il TAEG ha un valore meramente indicativo. In presenza di DDS contrattuale: in caso di mutui con tasso di ingresso fisso il piano di ammortamento è stato sviluppato considerando l'opzione a tasso fisso per gli anni successivi pari all'IRS riferito alla durata residua del finanziamento maggiorato dello spread concordato. Nel caso dei contratti di credito per cui è pattuito un tasso d'interesse fisso perentorio per il periodo iniziale, al termine del quale è fissato un nuovo tasso d'interesse, successivamente adeguato periodicamente in base a un indicatore convenuto, il calcolo del TAEG si basa sull'assunto che, al termine del periodo di applicazione del tasso d'interesse fisso, il nuovo tasso d'interesse sia identico a quello vigente al momento del calcolo del TAEG, in base al valore dell'indicatore convenuto in quel momento.