

## Mutuo Variabile con CAP

La convenienza del tasso variabile, con la garanzia di un "tetto" massimo in caso di rialzo. Ideale per cogliere le opportunità del mercato, limitando il possibile aumento della rata.

### Caratteristiche del mutuo

<b>Clienti</b>	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.												
<b>Finalità</b>	Surroga di un mutuo precedentemente attivato.												
<b>Caratteristiche</b>	<p>Importo finanziabile: pari al debito residuo del mutuo da surrogare, purché compreso tra 80.000 € e 1.000.000 € e non superiore al 70% del valore di perizia dell'immobile oggetto di ipoteca.</p> <p>Durata: minimo 10 anni, massimo 30 anni. Periodicità rate: mensile, con addebito a fine mese.</p>												
<b>Tasso</b>	Variabile per tutta la durata del finanziamento: Euribor 3 mesi + spread, con tasso massimo (CAP) pari al 4,45%.												
	<table border="1"> <thead> <tr> <th rowspan="2">Importo finanziato (%) (importo mutuo/valore immobile)</th> <th colspan="2">Importo</th> </tr> <tr> <th>pari o superiore a 100.000 euro</th> <th>inferiore a 100.000 euro</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>fino a 60%</td> <td>2,25%</td> <td>2,35%</td> </tr> <tr> <td>tra 60% e 70%</td> <td>2,35%</td> <td>2,45%</td> </tr> </tbody> </table>	Importo finanziato (%) (importo mutuo/valore immobile)	Importo		pari o superiore a 100.000 euro	inferiore a 100.000 euro	fino a 60%	2,25%	2,35%	tra 60% e 70%	2,35%	2,45%	
Importo finanziato (%) (importo mutuo/valore immobile)	Importo												
	pari o superiore a 100.000 euro	inferiore a 100.000 euro											
fino a 60%	2,25%	2,35%											
tra 60% e 70%	2,35%	2,45%											
	<p>Il valore dell'immobile è definito come il minore tra l'importo di acquisto ed il valore di mercato dell'immobile.</p> <p>L'indice per il calcolo del tasso è aggiornato a scadenza rata mensile in base al valore del parametro Euribor 3 mesi registrato il giorno 15, o lavorativo antecedente, del mese precedente, arrotondato allo 0,05% superiore.</p> <p>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>												
<b>Costi di attivazione e gestione</b>	Spese di istruttoria della pratica: gratuite Spese di addebito delle rate in conto corrente: gratuite Spese di riduzione o estinzione anticipata: gratuite												
<b>Perizia</b>	Gratuita. Effettuata a cura di Società esterna specializzata.												
<b>Imposta sostitutiva</b>	Imposta non dovuta.												
<b>Coperture assicurative</b>	Assicurazione Incendio e rischi casa (obbligatoria): Gratuita Pacchetto assicurativo CPI MUTUI PRIVATI (facoltativo): comprende garanzie del ramo vita e ramo danni combinate in un'unica offerta. Il premio annuo è pari a: - componente vita: 0,19% del capitale residuo al 1° gennaio di ogni anno; - componente danni: 0,20% del capitale residuo al 1° gennaio di ogni anno; Il capitale massimo è pari a 350.000€ per ciascun intestatario, entro il limite di importo del mutuo. La copertura è operativa in quote proporzionali su tutti gli intestatari, fino al compimento del 75° anno di età.												
<b>Conto Corrente</b>	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.												
<b>Garanzia ipotecaria</b>	La banca subentra nell'ipoteca attiva sul mutuo da surrogare.												
<b>Erogazione del mutuo</b>	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.												

Messaggio pubblicitario con finalità promozionale.

Offerta valida per i mutui richiesti entro il 31 Gennaio 2017 e stipulati entro il 30 Aprile 2017.

Condizioni economiche mediante le Informazioni Generali sul Credito Immobiliare offerto a Consumatori disponibili online su [webank.it](http://webank.it) e [bpm.it](http://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.



Foglio N. 9.09.2  
informativo  
Codice  
Prodotto

Redatto in ottemperanza al D.Lgs. 385 del 1 settembre 1993 "Testo Unico delle leggi in materia bancaria creditizia" (e successive modifiche ed integrazioni) e delle Disposizioni di Vigilanza in materia di "Trasparenza delle operazioni e dei servizi bancari e finanziari" emanate dalla Banca d'Italia in data 15 luglio 2015 e pubblicate in Gazzetta Ufficiale - Serie Generale n° 174 del 29 luglio 2015.

Data aggiornamento 01/01/2017

## INFORMAZIONI GENERALI SUL CREDITO IMMOBILIARE OFFERTO A CONSUMATORI

### MUTUO WEBANK VARIABILE EURIBOR CON CAP

#### INFORMAZIONI SUL FINANZIATORE

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

#### 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 variabile con CAP

Rispetto al tasso iniziale, il tasso di interesse può variare, con cadenze prestabilite, secondo l'andamento di uno o più parametri di indicizzazione fissati nel contratto. Il rischio principale è l'aumento imprevedibile e consistente dell'importo delle rate, in caso di evoluzione negativa dell'andamento del mercato finanziario. È tuttavia previsto un tasso massimo applicabile (CAP) che, in tale ipotesi, impedirà il superamento del tasso massimo stabilito contrattualmente. Tale forma consentendo di adeguare, tempo per tempo, il tasso e, pertanto, la misura degli interessi, allinea gli stessi all'andamento reale del costo del denaro.

## 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 valutare il servizio senza alcun impegno.  
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. 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 civile di 365 giorni.
- Il mutuo può essere concesso se finalizzato all'acquisto o alla ristrutturazione di un immobile, ovvero alla surroga di un mutuo precedentemente attivato, purché al momento della richiesta del mutuo il valore dell'immobile oggetto dell'ipoteca sia congruo rispetto all'importo richiesto.
- L'erogazione delle somme può avvenire soltanto in un'unica soluzione.
- A garanzia del rimborso del finanziamento viene iscritta ipoteca di 1° grado; in caso di surroga di un mutuo esistente avviene il subentro nelle garanzie precedenti come previsto dalla normativa vigente.
- Oltre all'ipoteca, la Banca può richiedere il rilascio di una fideiussione 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, con vincolo a favore della Banca stessa;

**Le polizze assicurative accessorie al finanziamento sono facoltative e non indispensabili per ottenere il finanziamento alle condizioni proposte.**

L'offerta commerciale della Banca contempla prodotti, servizi e attività differenti che si contraddistinguono per specifiche caratteristiche (es. i prodotti contraddistinti dal marchio Webank possono essere fruiti tramite tecniche di comunicazione a distanza). Ne consegue che per il medesimo servizio od operazione possono essere applicate condizioni economiche differenti in ragione, a titolo esemplificativo, delle modalità di fruizione degli stessi (es. la possibilità di effettuare l'operazione su canale telefonico, telematico o presso le agenzie).

Prima di sottoscrivere un prodotto e/o servizio e/o attività offerti dalla Banca, il Cliente è invitato a leggere attentamente la documentazione informativa precontrattuale resa disponibile e/o consegnata dalla Banca nonché a verificare che ciò a cui è interessato risponda alle proprie esigenze.

### **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 (Euribor 3 mesi) 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 una scelta consapevole il Cliente può effettuare una comparazione delle condizioni economiche applicate dalla Banca per prodotti e/o servizi e/o attività analoghi facendo riferimento alla relativa documentazione informativa.

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](http://www.bancaditalia.it), presso tutte le filiali e sul sito [www.webank.it](http://www.webank.it) e [www.bpm.it](http://www.bpm.it).

**PRINCIPALI CONDIZIONI ECONOMICHE****QUANTO PUÒ COSTARE IL FINANZIAMENTO****Importo totale del credito:** 100.000 euro**Durata del finanziamento:** 30 anni**Costo totale del credito (1):** 41.538,77 euro**Importo totale dovuto dal Cliente (2):** 141.538,77 euro**Tasso Annuo Effettivo Globale (TAEG):** 2,498%

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 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 e gli interessi

	<b>VOCI</b>	<b>COSTI</b>	
	Importo massimo finanziabile	Fino all'80% del minore tra il valore di perizia e il prezzo di acquisto. Fino all'80% del costo della ristrutturazione entro il limite del 50% del valore dell'immobile. Fino al 70% del valore di perizia per surroga.  <b>Minimo:</b> 50.000 euro (80.000 euro per surroga) <b>Massimo:</b> 1.000.000 euro	
	Durata	<b>Minima:</b> 120 mesi (10 anni) <b>Massima:</b> 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	Solo in Euro	
<b>TASSI DISPONIBILI</b>	Tasso di interesse nominale annuo	Tasso variabile massimo applicabile: 2,450% aggiornato al <i>15 dicembre 2016</i> pari all'Euribor 3 mesi + spread 2,450 punti percentuali	
	Parametro di indicizzazione	Euribor 3 mesi pari a -0,300%	
	Spread		
	<b>Importo finanziato (%)</b> (importo mutuo/valore immobile)	<b>Importo</b>	
		pari o superiore a 100.000 euro	inferiore a 100.000 euro
	fino a 60%	2,25%	2,35%
	oltre 60%	2,35%	2,45%
	Il valore dell'immobile è definito come il minore tra l'importo di acquisto ed il valore di mercato dell'immobile.		
	<b>Condizioni valide per mutui richiesti entro il 31 gennaio 2017 ed erogati entro il 30 aprile 2017.</b>		
	Tasso di interesse di preammortamento	Pari al tasso nominale annuo	

<b>SPESE</b>	<b>SPESE PER LA STIPULA DEL CONTRATTO</b>	Istruttoria	0 euro
		Perizia tecnica	0 euro
		Altro	Non previsto
	<b>SPESE PER LA GESTIONE DEL RAPPORTO</b>	Gestione pratica	0 euro
		Incasso rata	0 euro (spesa annua con addebito automatico in C/C)
		Invio comunicazioni	1,35 euro in forma cartacea Gratuito online
		Altro	<ul style="list-style-type: none"> <li>● Variazione/restrizione ipoteca: massimo 50 euro, escluse le spese notarili</li> <li>● Spese per ricontrattualizzazione mutui: 0 euro</li> <li>● Compenso per rimborso parziale anticipato: 0 euro</li> <li>● Compenso per rimborso totale anticipato: 0 euro</li> </ul>
<b>PIANO DI AMMORTAMENTO</b>	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 e invariata per tutta la durata del piano.	
	Tipologia di rata	Costante	
	Periodicità delle rate	Mensile	

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

#### **CALCOLO ESEMPLIFICATIVO DELL'IMPORTO DELLA RATA**

Esempio di calcolo per un mutuo di € 100.000 finalizzato all'acquisto, con percentuale finanziata pari all'80% del valore dell'immobile, con un piano di rimborso in 30 anni (360 mesi).

<b>Tasso di interesse massimo applicato</b>	<b>Durata del finanziamento (anni)</b>	<b>Importo della rata mensile per € 100.000 di capitale</b>	<b>Se il tasso di interesse aumenta del 2% dopo 2 anni</b>	<b>Se il tasso di interesse diminuisce del 2% dopo 2 anni(*)</b>
2,450%	10	940,33 euro	1.024,93 euro	non disponibile
2,450%	15	664,38 euro	753,66 euro	non disponibile
2,450%	20	527,40 euro	622,31 euro	non disponibile
2,450%	25	446,05 euro	546,35 euro	non disponibile
2,450%	30	392,49 euro	497,85 euro	non disponibile

Per il calcolo esemplificativo, è stato utilizzato il valore Euribor del 15 dicembre 2016 arrotondato allo 0,05 superiore e maggiorato dello spread previsto.

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 sul sito [www.webank.it](http://www.webank.it) e [www.bancobpm spa.it](http://www.bancobpm spa.it) alla sezione trasparenza.

#### **SERVIZI ACCESSORI**

##### **Polizza Incendio e scoppio:** Gratuita.

Qualora il Cliente intendesse sottoscrivere una polizza esterna, vincolata a favore dell'Istituto, le condizioni economiche potrebbero variare e l'Istituto non può garantirne a priori il costo.

Il cliente può recedere dai contratti relativi ai servizi accessori acquistati insieme al finanziamento senza dover recedere dal finanziamento stesso, a condizione che la polizza incendio e scoppia venga sostituita con altro contratto del medesimo oggetto e con vincolo a favore della banca.

**Pacchetto assicurativo facoltativo CPI MUTUI PRIVATI**

È prevista la possibilità di aderire al pacchetto assicurativo denominato CPI MUTUI PRIVATI, con oneri a carico del Cliente. Il prodotto, che riunisce garanzie del ramo vita fornite da Bipiemme Vita S.p.A. e garanzie del ramo danni fornite da Bipiemme Assicurazioni S.p.A., non vendibili singolarmente e combinate in un'unica offerta, non è abbinabile ai mutui che prevedono erogazioni in più tranches.

La copertura assicurativa prevede un premio annuo che è dovuto per tutta la durata del mutuo.

La copertura CPI MUTUI PRIVATI è pensata per chi sottoscrive un mutuo e vuole tutelare la propria capacità di rimborso in caso di gravi eventi che possano compromettere la possibilità di produrre reddito o quella dei propri eredi, in caso di morte prematura.

Le coperture previste sono: Decesso, Invalità Totale e Permanente, Inabilità totale e Temporanea e Ricovero Ospedaliero. Per il dettaglio della copertura, dei relativi limiti (carenze, esclusioni), dei costi prelevati a titolo di spese di acquisizione e amministrazione, delle retrocessioni riconosciute all'intermediario e delle modalità di calcolo del premio pagato e non goduto si rimanda al fascicolo informativo della polizza CPI MUTUI PRIVATI disponibile su [webank.it](http://webank.it), presso le agenzie del Gruppo BPM e sul sito delle Compagnie ([www.bpmvita.it](http://www.bpmvita.it) oppure [www.bpmassicurazioni.it](http://www.bpmassicurazioni.it)). Provvigioni per Banca Popolare di Milano: 36.61% del premio imponibile annuo.

Tasso di premio polizza proposta dall'Istituto: 0,39%

L'ammontare del premio dovuto dall'Assicurato alla decorrenza del Contratto sarà determinato moltiplicando il capitale assicurato iniziale, corrispondente all'importo finanziato, per il tasso di premio e calcolato sulla base del numero di giorni intercorrenti dalla data di decorrenza delle coperture assicurative e il 31 dicembre dello stesso anno.

Ciascun premio annuo successivo sarà dovuto al 1° gennaio di ciascun anno per tutta la durata del Mutuo, moltiplicando il capitale assicurato a tale data, corrispondente al capitale residuo del finanziamento, per il tasso di premio.

L'ammontare del premio dovuto dall'Assicurato nell'anno di scadenza naturale del Mutuo, sarà determinato moltiplicando il capitale assicurato al 1° gennaio di tale annualità, per il tasso di premio e calcolato sulla base del numero di giorni intercorrenti sempre tra il 1° gennaio e la data di scadenza naturale del Mutuo dello stesso anno.

**ALTRE SPESE DA SOSTENERE NON INCLUSE NEL TAEG**

Tasso di mora	Tasso annuo nominale + 1,000 punti percentuali
Sospensione pagamento rate	0 euro
Adempimenti notarili	Definite in sede di atto notarile (a carico della Banca per mutui con finalità surroga)
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. Per il costo a carico del cliente si faccia riferimento alla disciplina fiscale vigente
Tasse ipotecarie	Al contratto di finanziamento saranno applicate le imposte ipotecarie calcolate in base alla disciplina fiscale vigente
<b>ALTRO</b>	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**

- Spese di rinnovazione ipoteca (se il mutuo ha una durata superiore a 20 anni) da determinarsi al momento della reinscrizione dell'ipoteca
- **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**

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

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**

I reclami vanno inviati al finanziatore, per lettera raccomandata A/R indirizzandola a: Ufficio Reclami BPM - Piazza F. Meda 4 20121 Milano, o per via telematica indirizzando un messaggio di posta elettronica ai seguenti indirizzi: [reclami@bpm.it](mailto:reclami@bpm.it), [bpm.gestionereclami@pec.bpm.it](mailto:bpm.gestionereclami@pec.bpm.it) ovvero tramite fax al seguente numero: 02 7700 2799, che deve rispondere entro 30 giorni dal ricevimento.

Se il cliente non è soddisfatto della risposta o se non ha avuto risposta entro i 30 giorni, può presentare ricorso all'Arbitro Bancario Finanziario (ABF). Per sapere come rivolgersi all'ABF si può consultare il sito [www.arbitrobancariofinanziario.it](http://www.arbitrobancariofinanziario.it), chiedere presso le Filiali della Banca d'Italia, oppure chiedere al finanziatore.

Il Cliente, in alternativa al ricorso all'ABF, può attivare una procedura di mediazione ai sensi dell'art. 5, comma 1, del d.lgs. 28/2010. 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](http://www.conciliatorebancario.it)). Resta impregiudicata la facoltà del Cliente di ricorrere all'Autorità Giudiziaria.

**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.



<b>LEGENDA</b>	
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.