INFORMAZIONI GENERALI SUL CREDITO IMMOBILIARE OFFERTO A CONSUMATORI

Data aggiornamento 03/08/2026

MUTUO WEBANK GIOVANI GREEN - FONDO GARANZIA PRIMA CASA

INFORMAZIONI SUL FINANZIATORE E SULL'INTERMEDIARIO DEL CREDITO

FINANZIATORE

Banco BPM S.p.A.
Capogruppo del Gruppo Bancario BANCO BPM
Sede Legale: Piazza F. Meda, 4 - 20121 Milano. Sede Amministrativa: Piazza Nogara, 2 - 37121 Verona
Telefono Sede Legale: 02.77.001. Telefono Sede Amministrativa: 045.86.75.111
Sito Internet: www.bancobpm.it. E-mail: contattaci@bancobpm.it
Iscrizione all'Albo delle banche presso Banca d'Italia: n. 8065 e all'Albo dei Gruppi Bancari

INTERMEDIARIO DEL CREDITO (se presenti, i dati societari sono disponibili in allegato)

Denominazione Legale:_____

Sede Legale: _____

Sede Operativa: _____

Codice Fiscale e Partita IVA:_____

Iscrizione al registro delle imprese di: _____ Nr:_____

Capitale Sociale:_____interamente versato

Iscrizione Elenco Mediatori Creditizi presso OAM n° :_____

Sito internet: _____

Telefono: _____

Email: _____

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 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.

Mutuo a tasso variabile

Rispetto al tasso iniziale, il tasso di interesse può variare, con cadenze prestabilite, secondo l'andamento di uno o più indici di riferimento fissati nel contratto.
Il rischio principale è l'aumento imprevedibile e consistente dell'indice di riferimento ed il conseguente aumento dell'importo o del numero delle rate.
Il tasso variabile è consigliabile a chi vuole un tasso sempre in linea con l'andamento del mercato e può sostenere eventuali aumenti dell'importo delle rate.

Altro

Caratteristiche specifiche del
MUTUO WEBANK GIOVANI GREEN - FONDO GARANZIA PRIMA CASA

È concesso per l'acquisto di unità immobiliari site sul territorio nazionale da adibire ad abitazione principale, è 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) ed è riservato alle seguenti categorie di clientela prioritaria esclusivamente ammesse:

- 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;
- giovani che non hanno compiuto trentasei anni di età.

In caso di finanziamento alle categorie prioritarie che ricevono 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.

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 destinato all'acquisto non potrà superare 250.000,00 euro (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/

Per ottenere i benefici previsti per le categorie prioritarie esclusivamente ammesse, "tutti" i mutuatari devono appartenere ad almeno una delle categorie previste per legge. I requisiti devono essere soddisfatti alla data della presentazione della domanda di finanziamento.
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.

Per coloro che, pur rispettando i requisiti di accesso al Fondo, hanno un ISEE superiore a 40 mila euro annui o che ottengono un mutuo pari o inferiore all'80% rispetto al prezzo d'acquisto dell'immobile, comprensivo di oneri accessori, la garanzia resta al 50% della quota capitale.

Altro
Il mutuo viene commercializzato con le seguenti modalità:

- 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.
- 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.
- Per agevolarne l'erogazione è consigliata la presenza di un conto corrente Webank di pari intestazione rispetto al finanziamento concesso. Il Conto Webank attivato per l'erogazione del mutuo non contempla costi di attivazione o gestione ed è inoltre prevista la gratuità dell'imposta di bollo per i primi sei mesi. Qualora non sia intenzione del Cliente mantenere il Conto Webank aperto per l'erogazione del mutuo è in sua facoltà estinguere il suddetto conto corrente dopo l'erogazione del mutuo o in qualsiasi momento nel corso del rapporto di finanziamento, senza alcun effetto sulla prosecuzione dello stesso. In questi casi, il Cliente potrà rimborsare il finanziamento attivando un mandato SDD (Sepa Direct Debit) per l'addebito delle rate su un conto di pagamento aperto presso altro intermediario di propria fiducia.
- Alternativamente, il Cliente può chiedere l'erogazione del mutuo senza conto corrente. In questo caso le somme relative al mutuo saranno rese disponibili esclusivamente tramite assegno circolare. Successivamente all'erogazione del mutuo il Cliente riceverà il modulo SDD (Sepa Direct Debit), che dovrà consegnare al proprio Istituto per l'attivazione del mandato in tempo utile ai fini del regolare pagamento delle rate.

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

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

Questa facoltà (c.d. "Green Factor") è attivabile, per una sola volta, in qualsiasi momento della vita del finanziamento con effetto a partire dalla prima rata intera decorrente dal mese successivo a

quello di presentazione del nuovo APE e a condizione che sul finanziamento non siano presenti rate insolute al momento della richiesta di attivazione.

Il finanziamento viene erogato esclusivamente in Euro. Condizione necessaria per la stipula del contratto di finanziamento è che al momento della sua sottoscrizione la "valuta nazionale del consumatore" (cfr. LEGENDA) sia esclusivamente Euro.

Rischi Specifici legati alla tipologia di contratto

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

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

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 finanziamento ipotecario in parole semplici**", che aiuta a orientarsi nella scelta, è disponibile sul sito www.bancaditalia.it, presso tutte le filiali e sui siti www.webank.it e www.bancobpm.it.

PRINCIPALI CONDIZIONI ECONOMICHE

QUANTO PUÒ COSTARE IL FINANZIAMENTO

Durata del finanziamento: 30 anni – rata MENSILE

	Mutuo a tasso FISSO	Mutuo a tasso VARIABILE
Importo totale del credito	170.000,00 €	170.000,00 €
Costo totale del credito	200.897,40 €	163.612,20 €
Importo totale dovuto dal cliente	370.897,40 €	333.612,20 €
Tasso Annuo Nominale (TAN):	6,090 %	5,124 %
Tasso Annuo Effettivo Globale (TAEG)[1]:	6,288 %	5,269 %

Oltre al TAEG possono esserci altri costi, quali le spese per il notaio e l'iscrizione dell'ipoteca ed eventuali penali.
Per i finanziamenti a tasso variabile il TAEG ha un valore meramente indicativo, in quanto può subire variazioni determinate dall'andamento dell'indice di riferimento.

	VOCI	COSTI
	Importo massimo finanziabile	**Minimo:** 50.000,00 euro **L'ammontare del finanziamento non deve essere superiore a 250.000,00 euro.** La banca finanzia fino all'80% del valore dell'immobile a garanzia considerando come tale il minore tra il valore commerciale (come certificato dalla perizia) e quanto dichiarato nel preliminare (compromesso) di vendita o nella proposta di acquisto, di immobili residenziali adibiti ad uso civile abitazione. **La garanzia del Fondo Prima Casa dà al cliente la possibilità di elevare la richiesta fino al 100% del valore dell'immobile, entro il limite massimo finanziabile di 250.000,00 euro.** In ogni caso l'importo finanziato non può eccedere l'importo di compravendita.
	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.

[1] Nel calcolo del TAEG sono inclusi, laddove previsti, i seguenti oneri: spese istruttoria, spese incasso rata, spese di perizia, imposta sostitutiva, assicurazione immobile per incendio e scoppio. Non è incluso l'eventuale compenso di mediazione chiesto dal mediatore creditizio direttamente al cliente in quanto non conosciuto.

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
10 anni	IRS a 10 anni	5,930 %
Oltre 10 e fino a 12 anni	IRS a 12 anni	6,000 %
Oltre 12 e fino a 15 anni	IRS a 15 anni	6,090 %
Oltre 15 e fino a 20 anni	IRS a 20 anni	6,150 %
Oltre 20 e fino a 25 anni	IRS a 25 anni	6,130 %
Oltre 25 e fino a 30 anni	IRS a 30 anni	6,090 %

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").

Tasso variabile

Indice di riferimento:
Euribor 1m/360 media mese prec. per dec. rata
(per i valori, vedi tabella sotto riportata).

Amministratore dell'indice:
EMMI - European Money Markets Institute

Implicazioni connesse all'utilizzo dell'indice:
Le variazioni dell'indice implicano una variazione delle rate del finanziamento; conseguentemente l'aumento del valore dell'indice comporta un incrementodell'importo delle rate del finanziamento.

Esempio di tasso finito con spread di 3,000 punti:
5,124 %

AVVERTENZA: il tasso alla stipula è determinato al momento della consegna della proposta irrevocabile della Banca (c.d. "Offerta vincolante").

	Indice di riferimento		Vedi tabella degli "Indici di riferimento"
	Spread		massimo 3,000 % Per i mutui finalizzati all'acquisto di immobili residenziali in classe energetica A o B gli spread indicati sono ridotti di 0,20%. La classe energetica dell'immobile oggetto della richiesta di finanziamento deve essere documentata attraverso la presentazione alla Banca della copia dell'attestato di prestazione energetica (APE) in corso di validità e conforme al modello in vigore a partire dal 1° Ottobre 2015 (DM 26.06.2015).
	Tasso di interesse di preammortamento		Pari al tasso nominale annuo
SPESE	**SPESE PER LA STIPULA DEL CONTRATTO**	Istruttoria	0,00 euro
		Perizia tecnica	A carico Banca
		Assicurazione Immobile	La Banca ha stipulato una polizza Incendio e scoppio 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.
		Imposta sostitutiva	(ove sia stata manifestata l'opzione per la sua applicazione - D.P.R. 601/73 e successive modifiche e integrazioni) - 0,250 % per mutui destinati all'abitazione con i requisiti dell'agevolazione prima casa o per necessità finanziarie non destinate all'abitazione o non finalizzate. AVVERTENZA: l'imposta sostitutiva assolve agli obblighi delle imposte di bollo, registro ed ipotecarie.
	SPESE PER LA GESTIONE DEL RAPPORTO	Gestione pratica	non applicate
		Incasso rata	0,00 euro
		Invio comunicazioni	cartaceo: 0,95 euro elettronico: 0,00 euro
		Variazione/restrizione ipoteca	• Spese per rilascio atto di assenso (lettera e minuta atto) richiesto dal cliente - in caso di cancellazione ipotecaria (*) 0,00 euro - nei casi di riduzioni/restrizioni ipotecarie, postergazioni ed atti analoghi 50,00 euro (*) applicabili soltanto nel caso in cui la cancellazione, su espressa richiesta del cliente, non sia effettuata mediante la procedura di "cancellazione delle ipoteche" prevista dall'art. 40-bis del D.Lgs. n. 385/1993 e successive modificazioni. • Spese di rinnovazione dell'ipoteca 0,000 % 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	0,000 % sul debito residuo • minimo 0,00 euro • massimo 0,00 euro oltre ad eventuali spese notarili, di registrazione, etc.
		Spese per richieste di certificazione /documenti catastali, legali, contabili, interessi	0,00 euro
		Altro	• Spese per ricontrattualizzazione mutui: 0,00 euro • Compenso per rimborso parziale o totale anticipato: 0,00 euro
PIANO DI AMMORTAMENTO	Tipo di ammortamento		Francese **Tasso fisso** 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. **Tasso variabile** Rate comprensive di capitale e interessi, con quota capitale sviluppata sulla base del tasso di riferimento indicato nella Proposta Contrattuale inviata al Cliente e ricalcolata per ogni variazione del tasso.
	Tipologia di rata		Costante
	Periodicità delle rate		MENSILE

CALCOLO ESEMPLIFICATIVO DELL'IMPORTO DELLA RATA

Esempio di calcolo per un mutuo di 100.000,00 euro per finalità acquisto, con percentuale finanziata pari all'80% del valore dell'immobile.

Tasso fisso

Tasso di interesse massimo applicato	Durata del finanziamento (anni)	Importo della rata mensile
5,930 %	10	1.106,69 euro
6,150 %	20	725,11 euro
6,090 %	30	605,35 euro

Tasso variabile

Tasso di interesse massimo applicato	Durata del finanziamento (anni)	Importo della rata mensile	Se il tasso di interesse aumenta del 2% dopo 2 anni (*)	Se il tasso di interesse diminuisce del 2% dopo 2 anni (*)
5,124 %	10	1.066,73 euro	1.148,62 euro	988,47 euro
5,124 %	20	666,82 euro	773,01 euro	569,21 euro
5,124 %	30	544,43 euro	667,43 euro	433,66 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 (Legge 108/1996), relativo alle operazioni di:
- APERTURE DI CREDITO IN CONTO CORRENTE, per i tassi su FIDI
- SCOPERTI SENZA AFFIDAMENTO, per i tassi su SCONFINAMENTI

può essere consultato sui siti internet Webank (www.webank.it) e Banco Bpm (www.bancobpm.it) nella sezione "Trasparenza".

SERVIZI ACCESSORI

Non sono disponibili polizze assicurative facoltative abbinabili.

ALTRE SPESE DA SOSTENERE NON INCLUSE NEL TAEG

Tasso di mora	pari al tasso applicato maggiorato di 1,000 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 circa 70 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

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.

PARAMETRI DI INDICIZZAZIONE / RIFERIMENTO
EURIRS: Tasso interbancario di riferimento utilizzato come parametro di riferimento nei **mutui a tasso fisso**. È detto anche IRS.
A) 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
EURIBOR: Tasso interbancario di riferimento utilizzato come parametro di indicizzazione nei **mutui a tasso variabile**.
B) Euribor 1m/360 media mese prec. per dec. rata
QUOTAZIONE dell'Euribor - Euro Interbank Offered Rate - 1 (uno) mese base 360 - media percentuale mese precedente (media aritmetica semplice delle quotazioni per valuta rilevate giornalmente alle ore 11, ora dell'Europa Centrale, dal comitato di gestione dell'Euribor - EMMI- diffuse sui principali circuiti telematici, es. http://it.euribor-rates.eu, e pubblicate sulla stampa specializzata). Nel mese in corso si applica la media del mese solare precedente; il tasso d'interesse così determinato viene di volta in volta aggiornato con decorrenza in data pari a quella di decorrenza della rata
INDICE DI RIFERIMENTO: Qualora, nel rispetto di quanto previsto dal Regolamento UE 2016/1011, dovesse essere modificata la formula e/o metodologia (matematica o di altro tipo) utilizzata da EMMI (attuale amministratore dell'Euribor) per la rilevazione del parametro di indicizzazione, la Banca utilizzerà l'Euribor secondo la formula e/o metodologia tempo per tempo vigente. In caso di temporanea indisponibilità dell'Euribor verrà utilizzato l'ultimo valore conosciuto del parametro di indicizzazione. L'Euribor non sarà più applicabile qualora EMMI, ovvero l'Autorità competente in quel momento, rilasciasse una dichiarazione pubblica di definitiva indisponibilità e/o non rappresentatività, nei casi previsti dal Regolamento UE 2016/1011 e successivi emendamenti, a decorrere dalla data indicata nella dichiarazione stessa. In conformità all'art. 118 bis, comma 2, del TUB, in tutti i casi in cui l'amministratore dell'Indice di Riferimento comunichi una variazione sostanziale o la cessazione dell'Indice di Riferimento utilizzato per il calcolo degli interessi, si applicherà al finanziamento, a decorrere dalla data indicata nella Dichiarazione stessa: 1) in caso di variazione sostanziale, l'Indice di Riferimento secondo la formula e/o metodologia tempo per tempo risultante dalla Dichiarazione, fermo restando che in caso di temporanea indisponibilità dell'Indice di Riferimento verrà utilizzato l'ultimo suo valore conosciuto; 2) In caso di cessazione dell'Indice di Riferimento, l'Indice Sostitutivo vigente alla data della Dichiarazione come riportato nel Piano di Sostituzione della Banca, disponibile sul sito web pubblico della banca al seguente indirizzo: https://gruppo.bancobpm.it/riforma-tassi-ibor/ ; fermi restando gli obblighi della Banca, diritti del Cliente e conseguenze di cui all'art. 118 bis, commi 3 e 4, TUB.

AMMINISTRATORE DELL'INDICE:
Il **TERM ESTR** è il tasso di fallback previsionale per l'Euribor sviluppato dall'EMMI (The European Money Market Institute). É basato sui dati di mercato disponibili sugli swap degli indici overnight e dei futures che fanno riferimento all'Euro Short Term Rate della Banca Centrale Europea. Misura l'evoluzione media attesa (prospettica) dei costi di indebitamento overnight all'ingrosso non garantiti in euro delle banche dell'area euro nell'arco di periodi di durata definiti". Il TERM ESTR viene pubblicato per tutti i tenors nei giorni TARGET2 alle 11,15 (o nell'intorno di questo orario).

IMPLICAZIONI CONNESSE ALL'UTILIZZO DELL'INDICE:
In caso di aumento o diminuzione del parametro di indicizzazione tempo per tempo vigente, il tasso di interesse verrà modificato nella misura delle intervenute variazioni, e conseguentemente varierà l'importo delle rate interessi.

ULTIME RILEVAZIONI DELL'INDICE DI RIFERIMENTO

Durata del mutuo	Interest Rate Swap	Quotazione - Validità
10 anni	IRS a 10 anni	2,930000 % valida dal 01/07/2026 al 31/07/2026
oltre 10 anni e fino a 12 anni	IRS a 12 anni	3,000000 % valida dal 01/07/2026 al 31/07/2026
oltre 12 anni e fino a 15 anni	IRS a 15 anni	3,090000 % valida dal 01/07/2026 al 31/07/2026
oltre 15 anni e fino a 20 anni	IRS a 20 anni	3,150000 % valida dal 01/07/2026 al 31/07/2026
oltre 20 anni e fino a 25 anni	IRS a 25 anni	3,130000 % valida dal 01/07/2026 al 31/07/2026
oltre 25 anni e fino a 30 anni	IRS a 30 anni	3,090000 % valida dal 01/07/2026 al 31/07/2026

Indice	Quotazione - Validità
Euribor 1m/360 media mese prec. per dec. rata	2,124000 % valida dal 01/07/2026 al 31/07/2026
	1,958000 % valida dal 01/06/2026 al 30/06/2026
	1,962000 % valida dal 01/05/2026 al 31/05/2026

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 5 giorni solari dalla richiesta.

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

DOCUMENTAZIONE PER CIASCUNO DEGLI INTESTATARI E GARANTI DEL MUTUO

- Copia del certificato contestuale cumulativo (stato di famiglia, residenza e stato civile) o singoli certificati (con data di rilascio non anteriore a 6 mesi);
- Copia documento d'identità fronte/retro (Carta d'identità, Patente o Passaporto);
- Copia Tessera Sanitaria (fronte e retro) o copia Codice fiscale;
- Copia del Certificato di matrimonio (con annotazioni se coniugato in separazione dei beni);
- Copia del Verbale di separazione con omologa o sentenza di divorzio del Tribunale;
- Attestazione eventuali obblighi di mantenimento/spese di istruzione nei confronti dei figli (solo per coppie non sposate);
- Copia ultime 2 buste paga;
- Copia ultime due CU;
- Copia ultimo 730 presentato;
- Copia dell'ultima ricevuta presentazione del Modello 730 presentato;
- Copia delle ultime 2 presentazioni relative a ciascun modello UNICO inviato;
- Copia delle ricevute MOD F24 relative ad ultimi 2 Modello UNICO presentati (complete di quietanza).
- Simulazione pensione INPS (obbligatoria solo per i richiedenti di età superiore a 50 anni non pensionati);

- Estratto conto INPS;
- Copia dell'estratto conto ufficiale personale altro istituto degli ultimi 3 mesi e aggiornamento all'ultimo mese;
- Copia dell'estratto conto altro istituto al 31/12 anno precedente con giacenza media;
- Copia eventuale dossier / estratto titoli e/o fondi presso altri sistemi non anteriore a 3 mesi o altra documentazione che attesti la sottoscrizione di un'assicurazione in essere sulla vita;
- Attestato/Dichiarazione di anzianità di lavoro rilasciata dal datore di lavoro (obbligatorio per lavoratori dipendenti con anzianità < 12 mesi).

DOCUMENTAZIONE PER TERZO DATORE D'IPOTECA
- Copia del certificato contestuale cumulativo (stato di famiglia, residenza e stato civile) o singoli certificati (con data di rilascio non anteriore a 6 mesi);
- Copia documento d'identità fronte/retro (Carta d'identità, Patente o Passaporto);
- Copia Tessera Sanitaria (fronte e retro) o copia Codice fiscale.

DOCUMENTAZIONE RELATIVA AL MUTUO
- Copia dell'Attestazione di prestazione energetica (solo acquisto). *Attestato di Prestazione Energetica (APE) in corso di validità conforme al modello entrato in vigore a partire dal 1° Ottobre 2015 (DM 26.06.2015).*;
- Domanda di mutuo firmata da tutti i richiedenti;
- Copia compromesso / Proposta d'acquisto firmata da entrambe le parti (solo acquisto);
- Copia Titolo di provenienza (solo acquisto);
- Copia della visura catastale aggiornata;
- Copia della planimetria catastale dell'immobile principale e delle pertinenze, aggiornata alle ultime modifiche effettuate;
- Copia della concessione edilizia (se esistente);
- Evidenza saldo prezzo necessario per l'acquisto (a titolo di esempio: estratto di c/c da cui risulti pagamento di acconti/caparre, ulteriori disponibilità proprie per le somme ancora da versare, compromesso immobile da vendere) (solo acquisto).

DOCUMENTAZIONE IN CASO DI MUTUO PER SURROGA
- Quietanze pagamento ultime due rate del mutuo da sostituire;
- Piano di ammortamento aggiornato del mutuo da sostituire con evidenza dello stato pagamenti sulle rate scadute;
- Fotocopia Atto di mutuo in corso comprensivo della nota di iscrizione ipotecaria;
- Fotocopia atto 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 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

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.
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.