INFORMAZIONI GENERALI SUL CREDITO IMMOBILIARE OFFERTO A CONSUMATORI

Data aggiornamento 05/03/2021

MUTUO WEBANK TASSO OPZIONE FISSO- ACQUISTO

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

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.

ID - 55

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.

Altro

Caratteristiche specifiche del

MUTUO WEBANK TASSO OPZIONE FISSO- ACQUISTO

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.

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. Il Conto Webank attivato per l'erogazione del mutuo non prevede costi di attivazione o gestione. 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 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 e con vincolo a favore della stessa.

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 determinato dalla sommatoria dell'indice (Euribor o Libor 3 mesi riferito all'Euro, in caso di mancata rilevazione dell'Euribor) 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.

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	81.157,89 €	74.347,99 €
Importo totale dovuto dal cliente	251.157,89 €	244.347,99 €
Tasso Annuo Effettivo Globale (TAEG)[1]:	2,886 %	2,666 %
Indicatore del costo totale credito [2]:	3,311 %	3,089 %

Il TAEG ha un valore meramente indicativo, in quanto può subire variazioni determinate dall'andamento dell'indice di riferimento

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

[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.

[2] Nel calcolo dell'INDICATORE SINTETICO DI COSTO oltre agli oneri previsti per il calcolo del TAEG, è compreso il costo della polizza assicurativa facoltativa.

	VOCI	COSTI
	Importo massimo finanziabile	Acquisto: fino all'80% del minore tra il valore di perizia e il prezzo di compravendita. **Minimo:** 50.000,00 euro **Massimo:** 1.000.000,00 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.
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 (vedi tabella degli IRS) 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 stipulazione del contratto di finanziamento a tasso fisso, non comportano una variazione delle rate del finanziamento, che rimangono pertanto invariate Esempio di tasso finito di mutuo a 30 anni con spread di 3,000 punti: 2,670 %; Valore corrispondente all'indice IRS a 5 anni maggiorato dello spread massimo previsto per il prodotto.

			Tasso variabile Indice di riferimento: Euribor 3m/360 ril.punt. del 20 o prec. ogni mese (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 incremento dell'importo delle rate del finanziamento. Esempio di tasso finito con spread di 3,000 punti: 2,457 %
		Indice di riferimento	Vedi tabella degli "Indici di riferimento"
		Spread	massimo 3,000 %
		Tasso di interesse di preammortamento	Pari al tasso nominale annuo
SPESE	**SPESE PER LA STIPULA DEL CONTRATTO**	Istruttoria	500,00 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.
		Polizza Incendio e scoppio	A carico Banca
		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 principale o per necessità finanziarie non finalizzate; - 2,000 % per mutui destinati ad investimenti immobiliari residenziali diversi dalla prima abitazione.

			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 (spesa annua con addebito automatico in C/C)
		Invio comunicazioni	cartaceo: 1,25 euro elettronico: 0,00 euro
		Altro	• 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 per ricontrattualizzazione mutui: 0,00 euro • Compenso per rimborso parziale o totale anticipato: 0,00 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 ad 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.

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 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).

Tasso di interesse massimo applicato	Durata del finanziamento (anni)	Importo della rata mensile
2,670 %	10	950,45 euro
2,670 %	20	538,22 euro
2,670 %	30	404,02 euro

Opzione B (proseguendo con l'opzione a **tasso variabile**, avendo iniziato con il tasso fisso, e cambiando tipo di tasso ogni 5 anni).

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 (*)
2,457 %	10	940,74 euro	1.015,98 euro	869,12 euro
2,457 %	20	527,81 euro	620,54 euro	444,06 euro
2,457 %	30	392,89 euro	497,36 euro	302,46 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.it alla sezione Trasparenza.

SERVIZI ACCESSORI

Il Cliente ha facoltà di abbinare al mutuo il pacchetto assicurativo denominato POLIZZA CPI MUTUI PRIVATI GRUPPO BPM VITA , con oneri a carico del Cliente.

Il prodotto prevede un premio annuo che è dovuto per tutta la durata del mutuo e protegge il titolare del mutuo liquidando un importo pari al debito residuo in caso di morte dell'Assicurato.

La/e polizza/e assicurativa/e accessoria/e al finanziamento è/sono facoltativa/e e non indispensabile/i per ottenere il finanziamento alle condizioni proposte.

NOTA: Pertanto il cliente può scegliere di non sottoscrivere alcuna polizza assicurativa o sottoscrivere una polizza scelta liberamente sul mercato.

POLIZZA CPI MUTUI PRIVATI GRUPPO BPM VITA - (copertura assicurativa NON finanziata/NON finanziabile)

La copertura della polizza è pensata per chi ha sottoscritto un Mutuo e si vuole tutelare in caso di gravi eventi che possano compromettere la capacità di produrre reddito, con il rimborso del

debito residuo o delle rate del finanziamento. Le coperture previste sono: Decesso, Invalidità Totale e Permanente, Inabilità totale e Temporanea e Ricovero Ospedaliero.
Il pacchetto 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.

La polizza non è abbinabile ai mutui che prevedono erogazioni in più tranches.

La POLIZZA CPI MUTUI PRIVATI GRUPPO BPM VITA collocata dalla Banca prevede il pagamento di un premio annuo alla tariffa dello 0,39 % calcolato in funzione dell'importo del capitale assicurato e della sua durata espressa in giorni (quota di retrocessione banca pari al 37,0 % del premio).

Esempio: su un mutuo di 170.000,00 €, per una durata di 30 anni e piano di ammortamento sviluppato con un TAN pari a 2,670 %, il totale del premio corrisponde a: 11.587,27 €. Quota di retrocessione banca pari a 4.287,29 €.

Prima della sottoscrizione leggere attentamente il Fascicolo Informativo disponibile presso le Filiali della banca che promuovono e collocano tale prodotto e sul sito della compagnia www.bpmassicurazioni.it.

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

Bipiemme Vita S.p.A. e Bipiemme Assicurazioni S.p.A.
Via del Lauro n. 1 – 20121 - MILANO

In alternativa alla comunicazione a mezzo lettera raccomandata, se l'Assicurato è in possesso di un indirizzo di posta elettronica certificata può inviare la richiesta di recesso all'indirizzo di posta elettronica certificata delle Compagnie:

per Bipiemme Vita S.p.A. : gestioneclienti.bpmvita@pec.it
per Bipiemme Assicurazioni S.p.A. : gestioneclienti.bpmassicurazioni@pec.it

Il Premio pagato per la Copertura Assicurativa verrà rimborsato all'Assicurato dalle Imprese di Assicurazione, anche per il tramite della Banca, entro 30 giorni successivi alla data di ricevimento della comunicazione di recesso.

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 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

- 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.

INDICI DI RIFERIMENTO	
EURIRS : Tasso interbancario di riferimento utilizzato come indice di riferimento dei **mutui a tasso fisso**. E' 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. E' detto anche IRS.	
EurIRS quot.lett. gg 20 o prec. del mese	
QUOTAZIONE	dell'IRS (interest rate swap relativo ad operazioni in Euro) quotazione lettera del giorno 20 (o precedente) di ogni mese, applicato a fine mese stesso, diffuso sui principali circuiti telematici e pubblicato sulla stampa specializzata

EURIBOR: 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. E' utilizzato come indice di riferimento dei **mutui a tasso variabile.**

Euribor 3m/360 ril.punt. del 20 o prec. ogni mese

QUOTAZIONE dell'Euribor - Euro Interbank Offered Rate - 3 (tre) mesi base 360 - rilevazione puntuale (quotazione rilevata alle ore 11, ora dell'Europa Centrale, dal comitato di gestione dell'Euribor - EMMI - diffusa sui principali circuiti telematici, es. http://it.euribor-rates.eu, e pubblicata sulla stampa specializzata) del giorno 20 (o, se festivo del giorno lavorativo precedente) di ogni mese. Nel mese in corso si applica il tasso rilevato nel mese precedente; il tasso viene pertanto aggiornato mensilmente con decorrenza inizio mese solare

Indice di riferimento:

N.B. Qualora non fosse possibile effettuare la rilevazione di tale tasso, verrà preso in considerazione, quale indice di riferimento, il LIBOR 3 mesi, riferito all'Euro, quotato il secondo giorno lavorativo antecedente la fine di ogni trimestre solare, come rilevato sulla stampa specializzata, maggiorato dello spread di cui sopra; in caso di aumento o diminuzione di quest'ultimo indice di riferimento, il tasso di interesse verrà modificato nella misura delle intervenute variazioni a decorrere dall'1/1, 1/4, 1/7, 1/10 successivo alla predetta variazione, e rimarrà in vigore per la durata di ogni trimestre solare.

Amministratore dell'indice:

L'indice LIBOR (sigla di "London Interbank Offered Rate"), è un parametro finanziario che viene rilevato ogni giorno da "ICE Benchmark Administration Limited (IBA)", che è quindi l'amministratore dell'indice di riferimento "LIBOR". IBA è una 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 LIBOR implicano una variazione delle rate del finanziamento; conseguentemente l'aumento del valore dell'indice Libor comporta un incremento dell'importo delle rate del finanziamento.

ULTIME RILEVAZIONI DELL'INDICE DI RIFERIMENTO

Durata del mutuo	Interest Rate Swap	Quotazione - Validità
5 anni	IRS a 5 anni	-0,330 % valida dal 01/03/2021 al 31/03/2021

Indice	Data decorrenza
Euribor 3m/360 ril.punt. del 20 o prec. ogni mese	-0,543 % valida dal 01/03/2021 al 31/03/2021
	-0,543 % valida dal 01/02/2021 al 28/02/2021
	-0,537 % valida dal 01/01/2021 al 31/01/2021

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	• Documento di identità e Tessera sanitaria in corso di validità - Se richiedente extracomunitario: permesso di soggiorno • Certificato o Estratto di matrimonio - Se separato/divorziato: omologa di separazione o sentenza di divorzio • Certificato di residenza, stato famiglia e stato civile (singoli o unico contestuale)
Documentazione reddituale	• Per lavoratori autonomi: - Modello Unico degli ultimi 2 anni con ricevuta di trasmissione - Certificato di attribuzione della P.IVA • Per lavoratori dipendenti: - Ultime due buste paga, ultimi due CU o 730 • Rapporti bancari: - 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	• Atto di provenienza dell'immobile - Copia della concessione edilizia, se non rilevabile dall'atto di provenienza • Planimetria e visura catastale Si richiede inoltre: • Per finalità "Acquisto": - 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 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 qualsiasi delle Filiali della Banca;

- 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 all'indirizzo:
  reclam@bancobpm.it

- a mezzo posta elettronica certificata all'indirizzo:
  reclami@pec.bancobpmspa.it

La Banca è tenuta a rispondere, su supporto cartaceo o altro supporto durevole, entro 60 giorni dalla data di ricevimento del reclamo.
Nel caso in cui il reclamo sia relativo a servizi di pagamento, la Banca è tenuta a rispondere entro 15 giornate operative dalla data di ricevimento. 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.

Se il Cliente non è soddisfatto della risposta ricevuta o se non l'ha ricevuta entro i termini previsti, potrà:

- rivolgersi all'Arbitro Bancario Finanziario (ABF) istituito in attuazione dell'art. 128-bis del D.Lgs. n. 385/1993; per sapere come rivolgersi all'Arbitro e l'ambito della sua competenza si può consultare il sito www.arbitrobancariofinanziario.it , chiedere presso le filiali della Banca d'Italia, oppure chiedere alla banca. La decisione dell'Arbitro non pregiudica la possibilità per il Cliente di ricorrere all'Autorità Giudiziaria ordinaria; oppure, in alternativa;

- attivare, anche senza previo esperimento della procedura di reclamo, la procedura di mediazione presso l'Organismo di conciliazione Bancaria costituito dal Conciliatore Bancario Finanziario – Associazione per la soluzione delle controversie Bancarie, finanziarie e societarie – ADR (iscritto nel registro degli organismi di conciliazione tenuto dal Ministero della Giustizia) in quanto Organismo specializzato nelle controversie Bancarie e finanziarie, che dispone di una rete di conciliatori diffusa sul territorio nazionale (informazioni sul sito www.conciliatorebancario.it). Analoga facoltà è riconosciuta alla Banca.

Resta impregiudicata la facoltà di ricorrere all'autorità giudiziaria nel caso in cui lo svolgimento dell'attività di mediazione finalizzata alla conciliazione si dovesse concludere senza il raggiungimento di un accordo.
Il procedimento avanti l'Arbitro Bancario Finanziario e il ricorso all'Arbitro per le Controversie Finanziarie assolvono, al pari del procedimento di mediazione di cui al D.Lgs. n. 28/2010 avanti al Conciliatore bancario e Finanziario, alla condizione di procedibilità per chi intende esercitare in

giudizio una azione relativa a una controversia in materia di contratti assicurativi, bancari e finanziari.

In relazione alla sopra citata previsione (di cui all'art. 5, comma 1-bis, del D.Lgs. n. 28/2010 e in attuazione del comma 5 del medesimo articolo) si propone di sottoporre le controversie che dovessero sorgere dal futuro contratto all'Organismo di conciliazione bancaria costituito dal **Conciliatore Bancario Finanziario** - Associazione per la soluzione delle controversie Bancarie, finanziarie e societarie - ADR (iscritto nel registro degli organismi di conciliazione tenuto dal Ministero della Giustizia) in quanto Organismo specializzato nelle controversie Bancarie e finanziarie, che dispone di una rete di conciliatori diffusa sul territorio nazionale e sempreché **il predetto Organismo sia presente nel luogo di residenza o domicilio elettivo del consumatore.** Fermo restando che è comunque in facoltà del Cliente che **rivesta la qualità di "consumatore" presentare la domanda di mediazione presso altro organismo nel luogo del Giudice territorialmente competente per la controversia oppure rivolgersi all'Arbitro Bancario Finanziario o** all'Arbitro per le Controversie Finanziarie qualora la controversia abbia ad oggetto servizi di investimento.

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.
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.

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