

INFORMAZIONI GENERALI SUL CREDITO IMMOBILIARE OFFERTO A CONSUMATORI

MUTUI CASA OFFERTA FUORI SEDE

INFORMAZIONI SUL FINANZIATORE

Banco BPM S.p.A.

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

INFORMAZIONI SUL SOGGETTO CHE ENTRA IN CONTATTO CON IL CLIENTE

Da completare a cura del soggetto incaricato prima della consegna al cliente

NEXUS S.r.l. - Sede legale via Giuseppe Verdi, 31/C 24121 Bergamo (BG). Codice Fiscale e p. IVA 02959700168. Iscrizione al registro delle imprese di Bergamo n. 337307. Capitale sociale € 250.000,00 interamente versato. Iscrizione Elenco Mediatori Creditizi presso OAM n. M23.

Cognome e Nome:

Indirizzo:

Telefono:

e- mail:

Qualifica:

CHE COS'E' IL CREDITO IMMOBILIARE

Il credito immobiliare è un finanziamento a medio-lungo termine. In genere la sua durata va da un minimo di 5 a un massimo di 30 anni.

Di solito viene richiesto per acquistare, ristrutturare o costruire un immobile. Può servire anche per sostituire o rifinanziare contratti di credito immobiliare già ottenuti per le stesse finalità.

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

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

I TIPI DI CREDITO IMMOBILIARE E I LORO RISCHI

Finanziamento a tasso fisso

Il tasso di interesse e l'importo delle singole rate rimangono fissi per tutta la durata del contratto.

Lo svantaggio è non poter sfruttare eventuali riduzioni dei tassi di mercato.

Il tasso fisso è consigliabile a chi vuole essere certo, sin dal momento della firma del contratto, della misura del tasso, degli importi delle singole rate, e dell'ammontare complessivo del debito da restituire, indipendentemente dalle variazioni delle condizioni di mercato.

Finanziamento a tasso variabile

Rispetto al tasso iniziale, il tasso di interesse può variare, con scadenze prestabilite, secondo l'andamento di uno o più parametri di indicizzazione fissati nel contratto (ad es., Euribor, Eurirs, etc.). Il rischio principale è l'aumento imprevedibile e consistente dell'importo o del numero delle rate, determinato dall'incremento del parametro di indicizzazione rilevato periodicamente. 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.

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

Altro

Caratteristiche specifiche del Mutuo casa a tasso fisso o variabile offerta fuori sede

È un mutuo casa a tasso fisso o variabile riservato a privati, persone fisiche presentati dal Mediatore Creditizio convenzionato. La sua durata va da un minimo di 10 anni a un massimo di 30 anni con durate intermedie multipli di 5 anni. Il mutuo è garantito da ipoteca su un immobile e può essere erogato anche a stato avanzamento lavori (S.A.L.).

Caratteristiche specifiche del Mutuo casa a tasso variabile con passaggio a tasso fisso offerta fuori sede

Riservato a privati, persone fisiche presentati dal Mediatore Creditizio convenzionato, è un mutuo a tasso variabile che prevede l'opzione, esercitabile dal cliente in qualsiasi momento, di ottenere l'applicazione del tasso fisso.

Nel periodo regolato a tasso variabile, il tasso di interesse varia in relazione all'andamento del parametro di indicizzazione specificatamente indicato nel contratto di mutuo

Come funziona l'opzione:

- nel periodo regolato a tasso variabile il cliente ha in **qualsiasi momento** il diritto di ottenere l'applicazione del tasso fisso **per una durata non superiore a quella residua del mutuo** e comunque **non inferiore a 3 anni**. L'opzione in generale è **esercitabile più volte** e presuppone volta per volta una richiesta scritta inviata con un preavviso di almeno 45 giorni;
- alla scadenza naturale del periodo a tasso fisso scelto dal cliente, il finanziamento ritorna automaticamente a tasso variabile (alle condizioni contrattualmente previste) fatta salva per il cliente di esercitare un'altra opzione di passaggio a tasso fisso.

La sua durata va da un minimo di 10 anni a un massimo di 30 anni con durate intermedie multipli di 5 anni. Il mutuo è garantito da ipoteca su un immobile e può essere erogato anche a stato avanzamento lavori (S.A.L.).

Salvo che sia diversamente previsto da norme di legge speciali, la fruizione di servizi bancari non richiede obbligatoriamente l'accensione di un rapporto di conto corrente presso la banca e l'estinzione del conto corrente non comporta nessuna conseguenza sul permanere di altri rapporti contrattuali di lunga durata; ovvero, l'estinzione del conto corrente non può avere come implicazione l'estinzione o la revisione delle condizioni economiche degli altri rapporti contrattuali eventualmente in essere con la banca.

Mutuo Casa a Tasso Variabile

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 una delle seguenti: Euro, Dollaro Statunitense (USD), Franco Svizzero (CHF) e Sterlina Britannica (GBP).

Mutuo Casa a Tasso Variabile con Opzione

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 del parametro (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 mutuo ipotecario in parole semplici", che aiuta a orientarsi nella scelta, è disponibile sul sito www.bancaditalia.it, presso tutte le filiali e sul sito www.bancobpm.it

PRINCIPALI CONDIZIONI ECONOMICHE

QUANTO PUÒ COSTARE IL MUTUO				
	Esempio A Polizza "Multirischi Abitazione"		Esempio B Polizza Rischi Casa	
	Mutuo a tasso fisso durata 10 anni rate mensili	Mutuo a tasso variabile durata 10 anni rate mensili	Mutuo a tasso fisso durata 10 anni rate mensili	Mutuo a tasso variabile durata 10 anni rate mensili
Importo totale del credito	100.000,00 €	100.000,00 €	100.000,00 €	100.000,00 €
Costo totale del credito	32.366,47 €	24.691,26 €	32.329,37 €	24.654,16 €
Importo totale dovuto dal cliente	132.366,47 €	124.691,26 €	132.329,37 €	124.654,16 €
Tasso Annuo Effettivo Globale (TAEG) ¹ :	6,398 %	4,950 %	6,389 %	4,942 %

I valori indicati nell'Esempio A e nell'esempio B sono in funzione delle diverse polizze assicurative proposte dalla banca nelle modalità e nei limiti indicati sul sito www.bancobpm.com

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 del parametro di indicizzazione.

¹ Nel calcolo del TAEG sono inclusi, laddove previsti, i seguenti oneri: spese istruttoria, spese incasso rata, spese di perizia, imposta sostitutiva, compenso di mediazione, assicurazione immobile per incendio e scoppio calcolata negli esempi sopra riportati, su un valore di ricostruzione a nuovo pari all'importo del mutuo (per l'esempio B è calcolata con riferimento ad un immobile di tipologia A2, in quanto maggiormente rappresentativo). Non è incluso l'eventuale compenso di mediazione chiesto dal mediatore creditizio direttamente al cliente in quanto non conosciuto.

	VOCI	COSTI
	Importo massimo finanziabile	Fino all'80% del valore, 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 adibiti ad uso civile abitazione che deve trovare corrispondenza nell'atto di compravendita.
	Durata	minima: 10 anni (*) massima: 30 anni (*) oltre l'eventuale periodo di preammortamento per allineamento scadenza rata (fino alla fine del mese in corso la data di stipula). (*) durate intermedie: multipli di 5 anni
	Garanzie accettate	Ipoteca su immobile, situato in Italia. La Banca può chiedere ulteriori garanzie da parte di terzi. Nel caso di iscrizione di ipoteca su un bene immobile a favore della Banca erogante, è necessario che la Banca acquisisca apposita perizia tecnica di stima ("Perizia tecnica" - vedi costi nella sez. "Spese") - eseguita da società esterna specializzata convenzionata con il Banco BPM S.p.A. - finalizzata a determinare il valore del bene posto in garanzia ed il conseguente importo massimo erogabile.
TASSI DIPONIBILI	Tasso di interesse nominale annuo	Tasso fisso: parametro di riferimento EUROIRS correlato alla durata del finanziamento (per i valori, vedi tabella sotto riportata) più spread. Esempio di tasso finito di mutuo a 30 anni con spread di 3,75 punti: 5,310 %; Tasso variabile: parametro di indicizzazione Euribor 3 mesi – media percentuale mese precedente più spread. Esempio di tasso finito di mutuo a 30 anni indicizzato all'Euribor 3 mesi – media percentuale mese precedente (per i valori, vedi tabella sotto riportata) con spread di 3,75 punti: 3,429 %; Tasso misto: tasso fisso o variabile secondo le precedenti indicazioni AVVERTENZA: il tasso applicato al singolo contratto potrà essere diverso, in relazione all'andamento del parametro prescelto al momento della stipula / esercizio dell'opzione
	Parametro di indicizzazione	Vedi tabella dei " Parametri di indicizzazione / riferimento " riportata nella Sezione ALTRO.
	Spread	3,750 %

	Tasso di interesse di preammortamento	pari al tasso di interesse nominale annuo			
SPESE	Spese per la stipula del contratto	Istruttoria	1,500 % sull'importo erogato con un minimo di 800,00 €		
		Perizia tecnica	(eseguita esclusivamente dalla Banca) <ul style="list-style-type: none"> ▪ a cespite 320,00 € nel caso di finanziamenti a stato avanzamenti lavoro (S.A.L.): <ul style="list-style-type: none"> ▪ per la prima perizia 320,00 € ▪ per ciascuna delle perizie successive 110,00 € Esente per i mutui surrogati da altri istituti di credito		
		Assicurazione immobile	Esempio A Polizza "Multirischi Abitazione"		
			L'unità immobiliare offerta in garanzia deve essere assicurata, a cura del richiedente, contro i rischi di incendio, fulmine, scoppio e caduta di aeromobile per un importo almeno pari al valore di ricostruzione a nuovo indicato in perizia. Il cliente può acquistare tale copertura presso primarie compagnie assicurative, con vincolo di polizza a favore della banca, o direttamente presso la banca.		
La Banca offre la polizza "Multirischi Abitazione" ai seguenti costi:					
MASSIMALI E PREMI ANNUI INCENDIO DEL FABBRICATO RESIDENZIALE					
premio annuo			premio annuo (da moltiplicare per la durata del mutuo in anni)		
Fino a	200.000,00 €		130,00 €		
Fino a	300.000,00 €		180,00 €		
Fino a	500.000,00 €		280,00 €		
Fino a	700.000,00 €		360,00 €		
Fino a	1.000.000,00 €		500,00 €		
Fino a	1.250.000,00 €	640,00 €			
Fino a	1.500.000,00 €	780,00 €			
Fino a	2.000.000,00 €	1.000,00 €			
		Quota di retrocessione banca pari al	40,00	% del premio versato al netto delle imposte.	

			<p style="text-align: center;">Esempio B Polizza Rischio Casa</p> <p>L'unità immobiliare offerta in garanzia deve essere assicurata, a cura del richiedente, contro i rischi di incendio, fulmine, esplosione e scoppio, atti vandalici e eventi atmosferici per un importo almeno pari al valore di ricostruzione a nuovo indicato in perizia.</p> <p>Il cliente può acquistare tale copertura presso primarie compagnie assicurative, con vincolo di polizza a favore della banca, o direttamente presso la banca.</p> <p>La Banca offre la polizza "Rischio Casa" ai seguenti costi:</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th colspan="3" style="text-align: center;">TIPOLOGIA IMMOBILE E PREMI ANNUI</th> </tr> <tr> <th style="text-align: center;">Tipologia immobile</th> <th style="text-align: center;">Valore di attribuzione al mq (*)</th> <th style="text-align: center;">Premio annuo per un immobile di 100 mq</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>a1 abitazione tipo signorile</td> <td style="text-align: right;">1.967,05 €</td> <td style="text-align: right;">196,71 €</td> </tr> <tr> <td>a2 abitazione tipo civile</td> <td style="text-align: right;">1.262,87 €</td> <td style="text-align: right;">126,29 €</td> </tr> <tr> <td>a3 abitazione tipo economico</td> <td style="text-align: right;">936,55 €</td> <td style="text-align: right;">93,66 €</td> </tr> <tr> <td>a4 abitazione tipo popolare</td> <td style="text-align: right;">841,58 €</td> <td style="text-align: right;">84,16 €</td> </tr> <tr> <td>a5 abitazione tipo ultrapopolare</td> <td style="text-align: right;">748,63 €</td> <td style="text-align: right;">74,87 €</td> </tr> <tr> <td>a7 villini</td> <td style="text-align: right;">1.452,81 €</td> <td style="text-align: right;">145,29 €</td> </tr> <tr> <td>a8 ville</td> <td style="text-align: right;">1.779,13 €</td> <td style="text-align: right;">177,91 €</td> </tr> <tr> <td>a10 uffici e studi privati</td> <td style="text-align: right;">1.357,84 €</td> <td style="text-align: right;">135,79 €</td> </tr> <tr> <td>c1 negozi e botteghe</td> <td style="text-align: right;">1.357,84 €</td> <td style="text-align: right;">135,79 €</td> </tr> <tr> <td>c3 laboratori per arti e mestieri</td> <td style="text-align: right;">1.357,84 €</td> <td style="text-align: right;">135,79 €</td> </tr> <tr> <td>c6 box, rimesse ed autorimesse ad uso privato</td> <td style="text-align: right;">562,74 €</td> <td style="text-align: right;">11,25 € (**)</td> </tr> </tbody> </table> <p>(*) Utilizzato per la determinazione del valore dell'immobile e adeguato annualmente alla base degli indici del "costo di costruzione di un fabbricato residenziale" pubblicati dall'ISTAT al mese di Giugno di ogni anno. I valori in tabella sono stati rilevati a giugno 2017.</p> <p>(**) Superficie considerata per il calcolo del premio di immobili di categoria C6 pari a 20 metri quadri.</p> <p>Quota di retrocessione banca pari al 25,0 % del premio versato al netto delle imposte.</p> <p>(ove sia stata manifestata l'opzione per la sua applicazione - D.P.R. 601/73 e successive modifiche e integrazioni)</p> <ul style="list-style-type: none"> - 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. <p>AVVERTENZA: l'imposta sostitutiva assolve agli obblighi delle imposte di bollo, registro ed ipotecarie</p>	TIPOLOGIA IMMOBILE E PREMI ANNUI			Tipologia immobile	Valore di attribuzione al mq (*)	Premio annuo per un immobile di 100 mq	a1 abitazione tipo signorile	1.967,05 €	196,71 €	a2 abitazione tipo civile	1.262,87 €	126,29 €	a3 abitazione tipo economico	936,55 €	93,66 €	a4 abitazione tipo popolare	841,58 €	84,16 €	a5 abitazione tipo ultrapopolare	748,63 €	74,87 €	a7 villini	1.452,81 €	145,29 €	a8 ville	1.779,13 €	177,91 €	a10 uffici e studi privati	1.357,84 €	135,79 €	c1 negozi e botteghe	1.357,84 €	135,79 €	c3 laboratori per arti e mestieri	1.357,84 €	135,79 €	c6 box, rimesse ed autorimesse ad uso privato	562,74 €	11,25 € (**)
TIPOLOGIA IMMOBILE E PREMI ANNUI																																										
Tipologia immobile	Valore di attribuzione al mq (*)	Premio annuo per un immobile di 100 mq																																								
a1 abitazione tipo signorile	1.967,05 €	196,71 €																																								
a2 abitazione tipo civile	1.262,87 €	126,29 €																																								
a3 abitazione tipo economico	936,55 €	93,66 €																																								
a4 abitazione tipo popolare	841,58 €	84,16 €																																								
a5 abitazione tipo ultrapopolare	748,63 €	74,87 €																																								
a7 villini	1.452,81 €	145,29 €																																								
a8 ville	1.779,13 €	177,91 €																																								
a10 uffici e studi privati	1.357,84 €	135,79 €																																								
c1 negozi e botteghe	1.357,84 €	135,79 €																																								
c3 laboratori per arti e mestieri	1.357,84 €	135,79 €																																								
c6 box, rimesse ed autorimesse ad uso privato	562,74 €	11,25 € (**)																																								
		Imposta sostitutiva																																								

	Mediazione	<p>A carico del cliente nella misura richiesta dal mediatore creditizio e da questi indicata nel proprio foglio informativo relativo alle condizioni dallo stesso applicata.</p> <p>Nessun compenso di mediazione è posto dalla Banca erogante a carico del cliente.</p> <p>I Collaboratori di Nexus S.r.l. richiedono compensi di mediazione per un importo massimo pari al 1,500 % sull'importo del mutuo.</p> <p><i>Per la specifica operazione il compenso della mediazione è stabilito nello _____ % pari a € _____ (da compilarsi a cura del soggetto che entra in contatto con il Cliente).</i></p>
Spese per la gestione del rapporto	Gestione pratica	non applicate
	Incasso rata	0,95 € con addebito automatico in c/c e/o con pagamento per cassa
	Invio comunicazioni	non applicate
	Variazione/restrizione ipoteca	<p>Spese per rilascio atto di assenso (lettera e minuta atto) richiesto dalla parte mutuataria</p> <ul style="list-style-type: none"> - in caso di cancellazione ipotecaria (*): 175,00 € - nei casi di riduzioni / restrizioni ipotecarie, postergazioni ed atti analoghi: 250,00 € <p>(*): 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.</p> <p>Spese per rinnovazione dell'ipoteca: 0,500 % calcolato sul debito residuo del mutuo, applicate per l'eventuale rinnovazione della garanzia ipotecaria prima della scadenza dei 20 anni dalla data della prima iscrizione, qualora risultino ancora in essere delle ragioni di credito a favore della banca.</p>
	Accollo mutuo	<p>0,500 % sul debito residuo</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ minimo 200,00 € ▪ massimo 350,00 € <p>oltre ad eventuali spese notarili, di registrazione, etc.</p>
	Sospensione pagamento rate	non applicate
	Avvisatura rata (applicare solo nel caso in cui la rata non venga pagata mediante addebito su un conto corrente acceso presso l'istituto erogante)	1,25 €
	Spese per richieste di certificazione /documenti catastali, legali, contabili, interessi	1,25 €

PIANO DI AMMORTAMENTO	Tipo di ammortamento	progressivo ("francese")
	Tipologia di rata	<ul style="list-style-type: none"> ▪ preammortamento: soli interessi ▪ ammortamento: capitale ed interessi
	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

Tasso variabile – finanziamento 100.000 euro

Tasso di interesse 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 (*)
3,429 %	10	985,64 €	1.063,33 €	911,58 €
3,429 %	20	576,44 €	674,23 €	487,53 €
3,429 %	30	445,22 €	556,91 €	347,07 €

Tasso fisso – finanziamento 100.000 euro

Tasso di interesse applicato	Durata del finanziamento (anni)	Importo della rata mensile
4,770 %	10	1.049,60 €
5,250 %	20	674,04 €
5,310 %	30	556,15 €

(*) 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 possibile (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 in filiale e sul sito internet della banca (www.bancobpm.it).

ALTRE SPESE DA SOSTENERE NON INCLUSE NEL TAEG

Tasso di mora	pari al tasso applicato maggiorato di 2.000 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

45 giorni dalla presentazione di tutta la documentazione richiesta, salvo i casi di cui (l'elenco deve intendersi meramente esemplificativo e non esaustivo):

- vi sia sospensione dell'attività istruttoria per volontà del cliente;
- emergono nuovi elementi per i quali si rende necessaria una nuova valutazione;
- sia necessaria un'integrazione della documentazione tecnico/legale prodotta.

Disponibilità dell'importo

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

ALTRO

PARAMETRI DI INDICIZZAZIONE / RIFERIMENTO

EURIRS : Tasso interbancario di riferimento utilizzato come parametro di indicizzazione 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.

A) IRS - Interest rate swap ovvero EUROIRS più prossimo per scadenza a quella del periodo a tasso fisso (vedi tabella degli IRS)

QUOTAZIONE DELL'IRS (INTEREST RATE SWAP RELATIVO AD OPERAZIONI IN EURO), QUOTAZIONE LETTERA DEL SECONDO GIORNO LAVORATIVO ANTECEDENTE LA DATA DI INIZIO APPLICAZIONE DEL TASSO, 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 parametro di indicizzazione dei **mutui a tasso variabile**.

B) EURIBOR 3M BASE 365 (MEDIA MESE PREC.)

QUOTAZIONE DELL'EURIBOR - EURO INTERBANK OFFERED RATE - 3 (TRE) MESI BASE 365 - 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 - EURIBOR PANEL STEERING COMMITTEE - DIFFUSE SUI PRINCIPALI CIRCUITI TELEMATICI E PUBBLICATE SULLA STAMPA SPECIALIZZATA). NEL MESE IN CORSO SI APPLICA LA MEDIA DEL MESE SOLARE PRECEDENTE; IL TASSO VIENE PERTANTO AGGIORNATO OGNI MESE CON DECORRENZA INIZIO MESE SOLARE

N.B. Qualora non fosse possibile effettuare la rilevazione di tale tasso, verrà preso in considerazione, quale parametro di indicizzo, 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 parametro 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.

N.B. il calcolo degli interessi nel periodo di ammortamento è effettuato sulla base dell'anno commerciale e del numero di giorni effettivi che compongono i mesi.

ULTIME RILEVAZIONI DEI PARAMETRI DI INDICIZZAZIONE / RIFERIMENTO

Tipo di parametro		Data decorrenza	Valore
A) IRS - Interest rate swap			
- fino a 3 anni	IRS a 3 anni	01/12/2018	0,060 %
- oltre 3 anni e fino a 5 anni	IRS a 5 anni	01/12/2018	0,390 %
- oltre 5 anni e fino a 7 anni	IRS a 7 anni	01/12/2018	0,670 %
- oltre 7 anni e fino a 10 anni	IRS a 10 anni	01/12/2018	1,020 %
- oltre 10 anni e fino a 12 anni	IRS a 12 anni	01/12/2018	1,170 %
- oltre 12 anni e fino a 15 anni	IRS a 15 anni	01/12/2018	1,360 %
- oltre 15 anni e fino a 20 anni	IRS a 20 anni	01/12/2018	1,500 %
- oltre 20 anni e fino a 25 anni	IRS a 25 anni	01/12/2018	1,560 %
- oltre 25 anni e fino a 30 anni	IRS a 30 anni	01/12/2018	1,560 %
B)		01/12/2018	-0,321 %
EURIBOR 3M BASE 365 (MEDIA MESE PREC.)		01/11/2018	-0,322 %
		01/10/2018	-0,323 %

INFORMAZIONI E DOCUMENTI PER LA VERIFICA DEL CREDITO

Per consentire al Finanziatore di valutare il merito di credito, il Cliente deve fornire le informazioni e i documenti indicati entro 30 giorni solari dalla richiesta.

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

DOCUMENTI ANAGRAFICI PER CIASCUNO DEI RICHIEDENTI ED EVENTUALI GARANTI

Documento di identità e tessera sanitaria in corso di validità

- *Se richiedente extracomunitario: permesso di soggiorno in corso di validità o permesso di soggiorno scaduto e copia della richiesta di rinnovo presentata (o della documentazione rilasciata dalle autorità di polizia tempo per tempo vigente attestante le medesime informazioni)*

Certificato plurimo contestuale (cumulativo dei certificati di stato famiglia, residenza e stato civile e del regime patrimoniale vigente tra i coniugi)

- *Se separato/divorziato: omologa di separazione o sentenza di divorzio*

Dichiarazione commissioni eventuali mediatori creditizi

DOCUMENTAZIONE REDDITUALE

Per lavoratori dipendenti o pensionati

- *Ultime due buste paga (ultimi due mesi di calendario) o ultimo cedolino della pensione, fotocopia CU o Modello 730 relativo all'ultima dichiarazione dei redditi e ricevuta di presentazione*
- *Attestato di anzianità di lavoro/contratto di lavoro con data di scadenza e condizioni rilasciato dal datore di lavoro)*
- *Estratto conto altra banca o ufficio postale relativo agli ultimi tre mesi con saldo aggiornato ed evidenza di: accrediti stipendio o pensione, redditi da libera professione, addebito di rate di ammortamenti di eventuali finanziamenti*

Per lavoratori autonomi:

- *Fotocopia Modello Unico relativi alle ultime due dichiarazioni dei redditi e relative ricevute di presentazione telematica*

DOCUMENTAZIONE INTEGRATIVA PER RICHIEDERE UN MUTUO IPOTECARIO

Per operazioni di mutuo ipotecario

Copia atto di proprietà (nel caso di acquisto da costruttore) o di "atto di provenienza" che attesti la proprietà dell'immobile a pieno titolo:

- *atto notarile di compravendita*
- *atto di successione o donazione*

Visura catastale

Per operazioni di surroga

Copia del contratto di mutuo in essere e della relativa nota di iscrizione ipotecaria
Relazione notarile di aggiornamento del mutuo ipotecario

Per operazioni rivenienti da asta giudiziaria

Copia dell'atto di aggiudicazione da Tribunale

DOCUMENTI IMMOBILE PER CIASCUN IMMOBILE FINANZIATO, DA RENDERE DISPONIBILI A RICHIESTA AL PERITO INCARICATO

- *copia dell'atto di acquisto o altro atto di provenienza dell'immobile;*
- *planimetrie catastali (se fabbricato);*
- *estratto di mappa (se area nuda);*
- *consultazione attuale del Catasto Fabbricati;*
- *certificazione energetica.*

Se immobile in costruzione/ristrutturazione:

- *copia del permesso di costruire o DIA (Denuncia di inizio attività in edilizia) completa di ogni allegato, con relazione tecnica di asseverazione;*
- *disegni progetto dell'immobile con timbro del Comune e gli estremi del permesso di costruire o della DIA*
- *certificato di destinazione urbanistica completo dello stralcio delle tavole P.g.t. e delle norme tecniche di attuazione (per interventi realizzati con DIA) o permesso di costruire non ancora autorizzato*
- *preventivo lavori dell'impresa esecutrice*

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 preavviso di almeno 45 giorni, e in ogni caso, in coincidenza con le date di scadenza delle rate, senza dover pagare alcuna penale, compenso od onere aggiuntivo. L'estinzione totale comporta la chiusura del rapporto contrattuale con la restituzione del capitale ancora dovuto – tutto insieme – prima della scadenza del mutuo.

Portabilità del mutuo

Nel caso in cui, per rimborsare il mutuo, ottenga un nuovo finanziamento da un'altra banca/intermediario, il cliente non deve sostenere neanche indirettamente alcun costo (ad esempio commissioni, spese, oneri o penali). Il nuovo contratto mantiene i diritti e le garanzie del vecchio.

Tempi massimi di chiusura del rapporto

45 giorni.

Reclami e procedure di risoluzione stragiudiziale delle controversie

Il Cliente può presentare un reclamo alla Banca:

- a mezzo lettera con consegna a mano a fronte del rilascio di ricevuta presso una 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 certificata all'indirizzo:

reclami@pec.bancobpmspa.it

La Banca è tenuta a rispondere, su supporto cartaceo o altro supporto durevole, entro 30 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.

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.
Ipoteca	Garanzia di 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 mutuo.

Parametro di indicizzazione (per i mutui da tasso variabile) / parametro di riferimento (per i mutui a tasso fisso)	Parametro di mercato o di politica monetaria preso a riferimento per determinare il tasso di interesse.
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.
Piano di ammortamento "italiano"	Ogni rata è composta da una quota di capitale sempre uguale per tutto il periodo di ammortamento e da una quota interessi che diminuisce nel tempo.
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.
Rimborso in un'unica soluzione	L'intero capitale viene restituito tutto insieme alla scadenza del contratto. Durante il rapporto le rate sono costituite dai soli interessi.
Spread	Maggiorazione applicata ai parametri di riferimento o di indicizzazione.
Tasso Annuo Effettivo Globale (TAEG)	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 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.

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.
---	--