BANCA POPOLARE DI MILANO

Foglio informativo **N. 2.03.3**

Redatto in ottemperanza al D.Lgs. 385 del 1 settembre 1993 “Testo Unico delle leggi in materia bancarie creditizia” (e successive modifiche ed integrazioni) e delle Disposizioni di Vigilanza in materia di “Trasparenza delle operazioni e dei servizi bancari e finanziari” emanate dalla Banca d’ Italia in data 29 luglio 2009 e pubblicate nel Supplemento Ordinario n.170 della Gazzetta Ufficiale del 10 settembre 2009 n.210.

Data aggiornamento 05/10/2012

MUTUO IPOTECARIO PRIVATI A TASSO VARIABILE - BCE

Banca Popolare di Milano soc. coop. a r. l. - Società cooperativa a responsabilità limitata Sede legale e amministrativa: P.za F.Meda 4 - 20121 Milano **www.bpm.it** - Codice ABI 5584.8 Iscritta all’Albo delle banche presso la Banca d’Italia n. 496.00 Capogruppo del **"Gruppo Bipiemme"**	N. di iscrizione al Registro delle imprese : 00715120150 Aderente al F.do Interbancario di tutela dei depositi, F.do Nazionale di Garanzia, Cassa di compensazione e garanzia S.p.A Capitale sociale e Riserve al 31/12/2007: euro 3.081.150.310,82 Telefono: 800.100.200 Fax 02 7700 4377

CHE COS’È IL MUTUO

Il mutuo è un finanziamento a medio-lungo termine. In genere la sua durata varia da un minimo di 61 mesi a un massimo di 30 anni (360 mesi)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 MUTUO E I LORO RISCHI

Mutuo a tasso variabile

Rispetto al tasso iniziale, il tasso di interesse può variare, con cadenze prestabilite, secondo l'andamento di uno o più parametri di indicizzazione fissati nel contratto.
Il rischio principale è l'aumento imprevedibile e consistente dell'importo 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.

Caratteristiche tipiche del mutuo Bpm

Erogazione somme: Unica soluzione/tranches (seconda opzione non prevista con stipula mediante atto unilaterale).
Finalità: acquisto/costruzione/ristrutturazione/liquidità/surroga attiva. A garanzia del rimborso del finanziamento viene iscritta ipoteca su bene immobile.
Se il pagamento delle rate avviene con addebito a valere su conto corrente acceso presso la banca, la stessa viene a ciò espressamente autorizzata. BPM aderisce alle convenzioni che prevedono l’utilizzo dei RID come modalità di pagamento.Le rate scadono a fine periodo solare (mese, trimestre, semestre). Per stipula effettuata con atto unilaterale le rate sono esclusivamente mensili.

L'ammortamento potrà essere preceduto da un periodo di preammortamento durante il quale verranno addebitate rate di soli interessi calcolati a decorrere dalla data di erogazione e fino alla messa in ammortamento del capitale finanziato.

Il calcolo degli interessi sia di preammortamento che di ammortamento è effettuato sulla base dell'anno civile di 365/366 giorni.

Oltre all'ipoteca, la Banca può chiedere il rilascio di una fideiussione ovvero di altra garanzia reale da parte di terzi a garanzia del rimborso del finanziamento.

È previsto:
- l'obbligo per il cliente di assicurare l'immobile ipotecato contro i rischi di incendio, scoppio e altri rischi accessori ;
- la facoltà per il cliente di stipulare coperture assicurative (TCM - Temporanea Caso Morte: protezione in caso di decesso e C.P.I.: protezione per invalidità, inabilità, malattia grave, perdita impiego, ricovero ospedaliero).
  I costi delle assicurazioni sono specificati nella sezione "Servizi Accessori".

Principali rischi (generici e specifici)

Tra i principali rischi, vanno tenuti presenti:
- la possibilità di variazione del tasso di interesse in aumento rispetto al tasso di partenza;
- le variazioni in senso sfavorevole delle condizioni economiche (commissioni e spese);
- l'espropriazione del bene ipotecato, nell'ipotesi di inadempimento del contratto.

Per saperne di più:
La Guida pratica al mutuo, che aiuta a orientarsi nella scelta, è disponibile sul sito www.bpm.it, presso tutte le filiali della banca e sul sito www.bancaditalia.it

PRINCIPALI CONDIZIONI ECONOMICHE

QUANTO PUÒ COSTARE IL MUTUO

Tasso Annuo Effettivo Globale (TAEG)

4,549%

Esempio di calcolo per un mutuo di 100.000 euro con un piano di rimborso in 30 anni (360 mesi) al tasso del 4,300% (BCE(°) + 3,550 p.p.), spese di istruttoria pari a € 950,00, spese incasso rata pari a € 24 annue (da ripartire per singola rata), imposta sostitutiva pari a € 250,00, spese perizia pari a € 252,08, spese produzione invio documento di sintesi pari a € 1,35 annue,

Il tasso BCE(°) in vigore dal 11 Luglio 2012 è pari al 0,750%.

Oltre al TAEG vanno considerati altri costi, quali le spese e le imposte per la stipula del contratto e l'iscrizione dell'ipoteca, nonché le spese di assicurazione dell'immobile ipotecato (es. Rischicasa).

(°) Tasso "Main refinancing operations" (fixed rate), rilevato sul sito della BCE (www.ecb.int) il giorno antecedente quello della stipula del contratto.

Sempre entro la misura massima consentita dalla Legge sull'usura n.108/96 ai sensi dell'art. 2 e dalla relativa normativa di attuazione.

Il Tasso Effettivo Globale Medio (TEGM), previsto dall'art. 2 della legge sull'usura (Legge nr. 108/1996), può essere consultato in filiale e sul sito internet della banca (www.bpm.it).

IMPORTO E DURATA

Importo massimo finanziabile	**In caso di acquisto/costruzione/ ristrutturazione di casa civile abitazione:** Di norma, fino al 70% del minore tra il valore di mercato e il prezzo di acquisto dell'immobile offerto in garanzia e sempre, comunque, entro il limite massimo dell'80%. **Altri casi:** 50%.
Durata	Minima: 61 mesi - Massima: 360 mesi

TASSI

Tasso di interesse nominale annuo	Tasso variabile: 4,300% aggiornato dal 11 luglio 2012 pari al BCE(°) + spread
Parametro di indicizzazione	BCE(°) in vigore dal 11 Luglio 2012 pari al 0,750%
Spread	3,550 p.p.
Tasso di interesse di preammortamento	Pari al Tasso nominale annuo (la durata massima prevista in caso di stipula unilaterale è di 2 mesi con tasso bloccato all'erogazione sino alla decorrenza dell'ammortamento)
Tasso di mora	Maggiorazione di 1,000 p.p. del tasso nominale annuo contrattualmente convenuto

(°) Tasso "Main refinancing operations" (fixed rate), rilevato sul sito della BCE (www.ecb.int) il giorno antecedente quello della stipula del contratto.

SPESE

SPESE PER LA STIPULA DEL CONTRATTO	
Istruttoria	0,95% del capitale erogato con un minimo di 500 euro ed un massimo di 1.500 euro. Spesa esente in caso di portabilità tramite surroga
Perizia tecnica	E' richiesta la produzione di una perizia redatta da un tecnico abilitato. Per maggiori dettagli si rimanda alla sezione "Altre spese da sostenere". Le spese per gli accertamenti saranno a carico del mutuatario, anche nel caso in cui il finanziamento non venga perfezionato. Spesa esente in caso di portabilità tramite surroga
SPESE PER LA GESTIONE DEL RAPPORTO	
Gestione pratica	Non prevista
Incasso rata	24 euro annuali, da ripartire per singola rata. (con addebito automatico in conto corrente e/o con pagamento per cassa)
Invio comunicazioni	1,35 euro in forma cartacea Gratuito online
Variazione/restrizione ipoteca	Massimo 50 euro, escluse le spese notarili
Accollo mutuo	Esente
Sospensione pagamento rate	Esente
Spese per ricontrattualizzazione mutui	Esente

Spese standard per singola verifica situazione immobiliare	Si riferisce ai mutui ipotecari per i quali è necessaria una verifica dell'immobile. Costo della verifica: - fino a 30 formalità (atti registrati), max euro 164,50 + IVA
Spese extra standard per singola verifica situazione immobiliare	Si riferisce ai mutui ipotecari per i quali è necessaria una verifica dell'immobile. Costo della verifica: - oltre le 30 formalità (atti registrati), euro 4,98 + IVA per formalità. In questo caso viene redatto un preventivo il cui costo è pari a euro 19,00 +IVA, ed è da addebitare al cliente.
Compenso per rimborso anticipato, parziale o totale (per acquisto o ristrutturazione immobile adibito ad uso abitazione o per lo svolgimento di attività economica o professionale)	Esente
Compenso per rimborso anticipato, parziale o totale (altri casi)	Massimo 2,000% del capitale rimborsato
Spese per rilascio lettera di assenso a cancellazione d'ipoteca	Esente (°°)

(°°) Ai sensi dell'art. 40/BIS del Decreto Legislativo 1/9/93 n. 385.

PIANO DI AMMORTAMENTO

Tipo di ammortamento	Francese (vedere legenda), con quota capitale sviluppata sulla base del tasso vigente alla data della stipula e invariata per tutta la durata del piano.
Tipologia di rata	Come da tipo di ammortamento, in base alla variazione del tasso.
Periodicità delle rate	Mensile, Trimestrale, Semestrale. In caso di stipula con atto unilaterale: Mensile

ULTIME RILEVAZIONI DEL PARAMETRO DI RIFERIMENTO

Tasso "Main refinancing operations" (fixed rate), rilevato sul sito della BCE (www.ecb.int) il giorno antecedente quello della stipula del contratto.

PARAMETRO	DATA RILEVAZIONE	VALORE
BCE(°)	09/11/2011	1,250%
	14/12/2011	1,000%
	11/07/2012	0,750%

Prima della conclusione del contratto è consigliabile prendere visione del piano di ammortamento personalizzato allegato al documento di sintesi.

CALCOLO ESEMPLIFICATIVO DELL 'IMPORTO DELLA RATA

Tasso di interesse applicato	Durata del finanziamento (anni)	Importo della rata mensile per euro 100.000 di capitale	Se il tasso di interesse aumenta del 2% dopo 2 anni (°)	Se il tasso di interesse diminuisce del 2% dopo 2 anni (°°)
4,300%	10	€ 1.026,67	€ 1.167,34	€ 883,98
4,300%	15	€ 754,75	€ 906,47	€ 601,00
4,300%	20	€ 621,83	€ 778,96	€ 462,69
4,300%	25	€ 544,48	€ 704,75	€ 382,19
4,300%	30	€ 494,82	€ 657,11	€ 330,51

Il tasso determinato dall'opzione di diminuzione del 2% non può scendere al di sotto del valore dello spread.

Il Tasso Effettivo Globale Medio (TEGM), previsto dall'art. 2 della legge sull'usura (Legge nr. 108/1996), può essere consultato in filiale e sul sito internet della banca (www.bpm.it).

SERVIZI ACCESSORI

T.C.M. - Polizza Temporanea Caso Morte (calcolata all'erogazione sul debito contratto e annualmente sul residuo d'inizio anno)	0,160% (+) (costo polizza proposta dall'Istituto)
C.P.I. – Polizza Credit Protection Insurance (calcolata sull'importo erogato; premio unico anticipato)	1,80% (++) (costo polizza proposta dall'Istituto)

(+) 350.000,00 euro è il capitale massimo per ogni Assicurato. In caso di due o più intestatari, il capitale assicurato è diviso in parti uguali tra i cointestatari. Fermo restando il massimale per ogni Assicurato, il capitale assicurato all'erogazione è pari al debito contratto e successivamente è pari, per tutto l'anno, al debito residuo in linea capitale del mutuo alla data del 1° gennaio di ogni anno. Il premio viene determinato, per ciascun intestatario, ogni anno moltiplicando il capitale assicurato per il tasso di premio dello 0,16%. All'erogazione, il premio viene determinato riducendo il premio corrispondente alla durata di un anno in misura proporzionale alla durata della copertura, ossia dalla data di erogazione fino al successivo 31/12. Provvigioni per Banca Popolare di Milano: 24,50% del premio imponibile annuo.

(++) 350.000,00 euro è il capitale massimo per ogni Assicurato. In caso di due o più intestatari, il capitale assicurato è diviso in parti uguali tra i cointestatari. Il premio, unico e anticipato, è calcolato in percentuale del capitale assicurato, al tasso lordo del 1,80%. Provvigioni per Banca Popolare di Milano: 43,00% del premio imponibile unico anticipato.

ALTRE SPESE DA SOSTENERE

Al momento della stipula del mutuo il cliente deve sostenere costi relativi a servizi prestati da soggetti terzi :

	Se acquistati attraverso la Banca/Intermediario
Perizia tecnica	Per immobili ad uso abitativo e con unica erogazione la Banca offre il servizio della società CRIF spa al seguente costo per ogni bene periziato: ● **Euro 252,08** (IVA compresa) per richieste di finanziamenti, superiori ad euro 50.000, sino ad euro 150.000 (1) ● **Euro 267,20** (IVA compresa) per richieste superiori a 150.000 euro e inferiori o uguali a 300.000 euro ● **Euro 332,75** (IVA compresa) per richieste superiori a 300.000 euro e inferiori o uguali a 500.000 euro Per richieste superiori ad euro 500.000 la stima è in carico a BPM - Settore Credito Edilizio al costo di **0,10% del finanziamento** (IVA compresa). Per immobili ad uso commerciale e/o in presenza di erogazioni a tranches il servizio di perizia sarà svolto da tecnici benevisi dall'Istituto. Il cliente è tenuto a fornire copia della fattura/ricevuta delle spese sostenute.
Adempimenti notarili	Definite in sede di atto notarile. Esenti in caso di portabilità tramite surroga.
Assicurazione immobile (costo polizza proposta dall'Istituto)	0,055%, applicato al valore assicurato contro i rischi di incendio, scoppio e altri rischi accessori, ottenuto moltiplicando i metri quadri dell'immobile a garanzia per il valore attribuito al metro quadro (dalla polizza Rischi Casa Bipiemme Assicurazioni S.p.A proposta dall'Istituto). Il valore assicurato è annualmente adeguato a decorrere dal 1/1 di ciascun anno, in base agli indici del "costo di costruzione di un fabbricato residenziale" (base 2000 = 100) pubblicati dall'ISTAT al precedente giugno di ogni anno. Qualora il cliente intendesse sottoscrivere una polizza esterna, vincolata a favore dell'Istituto, le condizioni economiche potrebbero variare e l'Istituto non può garantirne a priori il costo. Provvigioni per Banca Popolare di Milano: 25% dei premi imponibili.

(1) Se ritenuto opportuno, è comunque facoltà del Dirigente richiedere la presentazione di una stima effettuata da Tecnici esterni, mediante il servizio di canalizzazione esterno delle perizie, anche per richieste di finanziamenti inferiori a 50.000 euro. In tal caso, si applica la tariffa prevista per le richieste di finanziamenti inferiori o uguali a 150.000 euro.

Imposta sostitutiva	pari al 2,00% della somma erogata nel caso di acquisto della seconda casa e relative pertinenze; 0,25% in tutti gli altri casi
Imposte per iscrizione ipoteca	Da corrispondere direttamente al Notaio rogante, definite in sede di atto notarile

TEMPI DI EROGAZIONE

- Durata dell'istruttoria: massimo 150 giorni (in media, nel corso del 2009, l'istruttoria si è conclusa entro 56 giorni)
- Disponibilità dell'importo: al massimo 22 giorni di calendario(in media, nel corso del 2009, l'importo è stato reso disponibile entro 5 giorni), subordinati alla consegna della relazione notarile definitiva.

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.

- Spesa di rinnovazione ipoteca (se il mutuo ha una durata superiore a 20 anni): Da determinarsi al momento della reiscrizione dell'ipoteca.

ESTINZIONE ANTICIPATA , PORTABILITÀ E RECLAMI

Estinzione anticipata

(1) Per i contratti di mutuo ipotecario stipulati per acquisto o ristrutturazione di immobili adibiti ad abitazione o allo svolgimento di attività economica o professionale:
Il cliente può estinguere anticipatamente in tutto o in parte il mutuo con un preavviso di almeno 60 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.

(2) Per i contratti di mutuo ipotecario stipulati con finalità diverse da quelle al punto 1:
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 debito residuo. Nessun altro onere potrà essere richiesto.

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

30 giorni

PROCEDURE DI RECLAMO E RICORSO

1. Il cliente può presentare un reclamo all'intermediario, anche per lettera raccomandata A/R (indirizzandola a: Ufficio Reclami BPM – Piazza F. Meda 4 20121 Milano) o per via telematica (indirizzando un messaggio di posta elettronica a reclami@bpm.it) o, infine, via fax al numero 02 7700 2799. La Banca deve rispondere entro 30 giorni.
2. Qualora il Cliente non sia soddisfatto o non abbia ricevuto risposta al reclamo, il cliente può rivolgersi all' **Arbitro Bancario Finanziario** (ABF). Per sapere come rivolgersi all'ABF il Cliente può consultare il sito www.arbitrobancariofinanziario.it., può recarsi presso le Filiali della Banca d'Italia, oppure può rivolgersi direttamente alla Banca.
3. Il Cliente, in alternativa al ricorso all'ABF, può attivare una **procedura di mediazione** ai sensi del d.lgs. 28/2010. La procedura di mediazione può essere esperita, singolarmente dal Cliente o in forma congiunta con la Banca, innanzi al Conciliatore Bancario Finanziario - Associazione per la soluzione delle controversie bancarie, finanziarie e societarie - ADR (internet www.conciliatorebancario.it); Resta impregiudicata la facoltà del Cliente di ricorrere all'Autorità Giudiziaria.
4. **Se il Cliente intende rivolgersi all'Autorità giudiziaria per una controversia relativa all'interpretazione ed applicazione del presente Contratto è tenuto preventivamente a rivolgersi ad uno degli organismi richiamati ai precedenti punti 2 e 3** oppure ad altro organismo di mediazione purchè iscritto nell'apposito registro degli organismi tenuto presso il Ministero della Giustizia ai sensi del d. lgs. 28/2010. **L'esperimento preventivo di una delle procedure di cui ai precedenti punti 2 e 3 costituisce condizione di procedibilità della domanda giudiziale.**
5. Indipendentemente dalla presentazione di un reclamo alla Banca o dalle procedure di mediazione sopra descritte, il Cliente, per istanze afferenti il riesame degli iter di concessione del credito, può rivolgersi alla Prefettura territoriale competente utilizzando i moduli che potrà scaricare dai siti www.interno.it e www.tesoro.it ed inviare alla Prefettura territoriale competente a mezzo raccomandata o a mezzo posta elettronica.
6. Il Cliente e le associazioni che lo rappresentano e le altre parti interessate possono presentare esposti alla Banca d'Italia, impregiudicato il loro diritto di adire la competente Autorità Giudiziaria, di presentare e di attivare la procedura di mediazione di cui ai precedenti punti.

LEGENDA

Accollo	Contratto tra un debitore e una terza persona che si impegna a pagare il debito al creditore. Nel caso del mutuo, chi acquista un immobile gravato da ipoteca si impegna a pagare all'intermediario, cioè "si accolla", il debito residuo.
Imposta sostitutiva	Imposta pari al 2% (seconda casa), o allo 0,25% (tutti gli altri casi) della somma erogata in caso di acquisto, costruzione, ristrutturazione dell'immobile.
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 mutuo.
Parametro di indicizzazione (per i mutui a 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.
Perizia	Relazione di un tecnico che attesta il valore dell'immobile da ipotecare.
Piano di ammortamento	Piano di rimborso del mutuo con l'indicazione della composizione delle singole rate (quota capitale e quota interessi), calcolato al tasso definito nel contratto.
Piano di ammortamento "francese"	Il piano di ammortamento più diffuso in Italia. La rata prevede una quota capitale crescente e una quota interessi decrescente. All'inizio si pagano soprattutto interessi; a mano a mano che il capitale viene restituito, l'ammontare degli interessi diminuisce e la quota di capitale aumenta.
Quota capitale	Quota della rata costituita dall'importo del finanziamento restituito.
Quota interessi	Quota della rata costituita dagli interessi maturati.
Rata costante	La somma tra quota capitale e quota interessi rimane uguale per tutta la durata del mutuo.
Rata crescente	La somma tra quota capitale e quota interessi aumenta al crescere del numero delle rate pagate.
Rata decrescente	La somma tra quota capitale e quota interessi diminuisce al crescere del numero delle rate pagate.
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 scadenza della prima rata.
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 determinare se un tasso e' usurario occorre verificare se il TEG (tasso effettivo globale) supera la soglia d'usura. Per determinare tale soglia occorre individuare il TEGM (tasso effettivo globale medio) della specifica categoria di operazione creditizia, aumentarlo di un quarto ed aggiungere ulteriori quattro punti percentuali. La differenza tra la soglia d'usura cosi' calcolata ed il TEGM di riferimento non puo' essere superiore agli otto punti percentuali.