# Informazioni Generali sul credito immobiliare offerto ai consumatori

## Mutui a Privati - Tasso fisso – Acquisto Prima Casa

## INFORMAZIONI SUL FINANZIATORE E SULL'INTERMEDIARIO DEL CREDITO


**EXTRABANCA S.p.A.**

Via Pergolesi, 2/A - 20124 - MILANO (MI)

n. telefono e fax: 02 27727610 fax 02 39190750

email: contatti@extrabanca.eu - pec: extrabanca@legalmail.it

sito internet: www.extrabanca.com

Registro delle Imprese della CCIAA di Milano n. 05399360964
Iscritta all'albo della Banca d'Italia n. 5714 - Cod. ABI 03399

Aderente al Fondo Nazionale di Garanzia e Fondo Interbancario di Tutela dei Depositi


**DATI E QUALIFICA DELL'INTERMEDIARIO**[1]

Nome e Cognome/Ragione Sociale……

Qualifica ……

Codice Fiscale/P.Iva ……

Indirizzo/Sede ……

N. iscrizione Albo ……

Telefono …… email ……

## 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 mutuo.

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.

[1] Questa sezione deve essere compilata solo nel caso in cui l'offerta avvenga tramite un intermediario

Il tasso di interesse applicato può essere un tasso fisso finito oppure essere determinato come somma di una componente fissa (spread) e di una componente variabile (indice di riferimento) rilevata in un determinato momento; anche in questo secondo caso, il tasso risultante dalla somma resta fisso per tutta la durata del finanziamento.

**Rischi specifici legati alla tipologia di contratto**

In caso di tasso fisso Il mutuatario non beneficia dell'eventuale riduzione dei tassi di mercato durante il periodo di ammortamento perché il tasso applicato non varia per tutta la durata del mutuo.

Per saperne di più:

"**Comprare una casa. Il mutuo ipotecario in parole semplici",** la guida che aiuta a orientarsi nella scelta, presso tutte le filiali della banca e sul sito della banca www.extrabanca.com nonché sul sito www.bancaditalia.it.

"**La centrale dei rischi in parole semplici**", presso tutte le filiali della banca e sul sito della banca www.extrabanca.com nonché sul sito www.bancaditalia.it.

## PRINCIPALI CONDIZIONI ECONOMICHE

### QUANTO PUÒ COSTARE IL MUTUO IPOTECARIO PER L'ACQUISTO DELL'ABITAZIONE PRINCIPALE

**Tabella dei costi utilizzati per l'esempio riportato:**

*[simulazione effettuata a gennaio 2025]*

| Imposta sostitutiva | Istruttoria | Perizia | Commissione incasso rata | Assicurazione scoppio incendio (stima basata su Polizza distribuita da Extrabanca) | Rimborso spese nostro procuratore | Commissione di erogazione | Spese di mediazione (se applicabile) |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Euro 250,00 | Euro 500,00 | Euro 274,50 | Euro 6,00 | Euro 800,00 | Euro 500,00 | Euro 1500,00 | Euro 3000,00 |

**Importo totale del credito: 100.000 euro**

**Durata del contratto di credito: 30 anni**

**Costo totale del credito: 128.723,75 euro**

**Importo totale dovuto dal cliente: 228.723,75 euro**

**Tasso annuo effettivo globale (TAEG): 7,14 %**

Oltre al TAEG possono esserci altri costi, quali le spese per il notaio e l'iscrizione dell'ipoteca ed eventuali penali.
Per la simulazione è stato utilizzato il caso in cui il cliente non risieda in Italia, per utilizzare il c.d. "worst case".
Per i finanziamenti a tasso variabile il TAEG ha un valore meramente indicativo, in quanto può subire variazioni determinate dall'andamento dell'indice di riferimento.

| | VOCI | | COSTI |
|---|---|---|---|
| | Importo finanziabile | | Min: 40.000 euro Max: 80% del valore di perizia |
| | Durata | | Da 10 a 30 Anni |
| | Garanzie accettate | | Ipoteca su beni immobili residenziali; Fidejussione.<br>Con riguardo all'ipoteca vi è necessità di effettuare la valutazione del bene immobile offerto in garanzia, la valutazione sarà effettuata da un perito indipendente nominato dalla Banca e scelto tra quelli iscritti ad Albi e/o Ordini Professionali ed indipendenti dalla filiera di concessione del credito. La valutazione dell'immobile sarà effettuata con i criteri previsti dalle linee guida ABI alle quali Extrabanca ha aderito.<br>La regolamentazione dei costi relativi alla perizia è indicata sotto la voce SPESE.<br>Potranno essere accettati in garanzia esclusivamente gli immobili ubicati nel territorio nazionale italiano. |
| | Valute disponibili | | Euro |
| **TASSI DISPONIBILI** | Tasso di interesse nominale annuo (%) | | IRS + 4,00% (Spread)<br><br>A titolo esemplificativo: TAN=6,16% calcolato considerando l'IRS lettera a 30 anni alla data del 1° Gennaio 2025.<br><br>il tasso applicato al singolo contratto potrà essere diverso, in relazione all'andamento dell'indice al momento della stipula |
| | Indice di riferimento | | Tasso IRS Lettera riferito alla durata del mutuo (arrotondato al centesimo superiore) pubblicato su "il Sole 24 Ore" il giorno 1 di ogni mese, o se non disponibile il giorno di pubblicazione antecedente. |
| | Spread<br><br>Spread Opzione Green | | 4,00%<br><br>3,75% - Opzione valida per operazioni nelle quali viene fornita dal cliente una Certificazione APE (Attestato di Prestazione Energetica) che attesti una classe di appartenenza B o superiore. |
| | Tasso di interesse di preammortamento | | IRS + 4,00% (Spread) |
| **SPESE** | **Spese per la stipula del contratto** | Istruttoria% (clientela residente in Italia)<br>Istruttoria% (clientela non residente in Italia)<br><br>Importo minimo | 0,30% dell'importo finanziato<br><br>0,50% dell'importo finanziato<br><br>300,00euro |
| | | Rimborso spese di intervento nostro procuratore | 500,00 euro |

| | | | |
|---|---|---|---|
| | | Commissione di erogazione% (clientela residente in Italia)<br>Commissione di erogazione% (clientela non residente in Italia)<br>Importo minimo | 0,90%<br>1,50%<br>600,00 euro |
| | | Spesa per mancata erogazione | 0,25% |
| | | Recupero Imposta sostitutiva (per finanziamenti di durata superiore a 18 mesi con esercizio dell'opzione di cui all'art. 17 D.P.R. 601/1973) | 0,25% |
| | | Perizia tecnica | A carico del cliente (le spese sono regolate direttamente dal cliente al perito gradito anche alla banca) |
| | | Spese di mediazione | Max 3,00% dell'importo finanziato |
| | **Spese per la gestione del rapporto** | Gestione pratica | 0,00 euro |
| | | Incasso rata[2] | 6,00 euro |
| | | Invio comunicazioni[3] | Cartaceo: 1,00 euro<br>On line: 0,00 euro |
| | | Commissione per rata insoluta | 10,00 euro |
| | | Spese recupero per ogni rata insoluta | 25,00 euro |
| | | Commissione per accollo mutuo | 2% dell'importo richiesto |
| | | Onere per modifica delle pattuizioni contrattuali | 1% del debito residuo |
| **Piano di Ammortamento** | | Tipo di ammortamento | Metodo francese |
| | | Tipologia di rata | Costante |
| | | Periodicità delle rate | Mensile, con scadenza il 1° giorno di ogni mese di durata del mutuo |

**Prima della conclusione del contratto, è consigliabile prendere visione del Piano di ammortamento personalizzato, contenuto nel Prospetto Informativo Europeo Standardizzato.**

[2] Con addebito automatico in conto corrente, con pagamento per cassa, con pagamento tramite SDD

[3] Per usufruire dell'invio telematico della corrispondenza (a costo zero) occorre aver sottoscritto un contratto di Internet Banking collegato ad un conto corrente Extrabanca.

**CALCOLO ESEMPLIFICATIVO DELL'IMPORTO DELLA RATA**

**(tasso fisso)**

*[simulazione effettuata a gennaio 2025]*

| Tasso di interesse applicato | Durata del finanziamento (Anni) | Importo della rata Mensile per €100.000,00 di capitale | Se il tasso di interesse aumenta del 2,000% dopo 2 Anni[4] | Se il tasso di interesse diminuisce del 2,000% dopo 2 Anni[5] |
|---|---|---|---|---|
| 6,16% | 10 | € 1.124,26 | € 1227,75 | € 1.026,08 |
| 6,16% | 15 | € 858,53 | € 970,92 | € 753,74 |
| 6,16% | 20 | € 731,70 | € 852,43 | € 620,45 |
| 6,16% | 25 | € 660,12 | € 788,45 | € 542,72 |
| 6,16% | 30 | € 615,88 | € 750,95 | € 492,69 |

Il **Tasso Effettivo Globale Medio (TEGM)**, previsto dall'art. 2 della legge sull'usura (l. n. 608/1996), relativo ai contratti di mutuo, può essere consultato in filiale e sul sito internet della banca www.extrabanca.com.

## SERVIZI ACCESSORI

| | |
|---|---|
| **Assicurazione immobile** | Extrabanca richiede, ai fini della concessione del mutuo, che il cliente disponga di un'adeguata copertura assicurativa contro i danni all'immobile oggetto della garanzia ipotecaria. Tale copertura deve persistere per la durata del finanziamento.<br><br>Il costo della polizza assicurativa contro i danni all'immobile oggetto della garanzia viene compreso nel calcolo del TAEG.<br><br>La polizza assicurativa contro i danni all'immobile deve avere le seguenti caratteristiche:<br>➢ Rischio assicurato: danni all'immobile oggetto della garanzia ipotecaria da incendio, esplosione, scoppio;<br>➢ Durata copertura: pari alla durata del mutuo;<br>➢ Prestazione assicurata: indennizzo massimo pari al debito residuo del mutuo al momento del sinistro;<br>➢ Massimale assicurato: pari a 1.000.000 euro per singolo immobile assicurato;<br>➢ Tipo premio: unico, anticipato per tutta la durata della copertura;<br>➢ Beneficiario: la polizza dovrà essere vincolata a favore di Extrabanca.<br><br>Qualora il cliente non disponga di una copertura assicurativa avente le citate caratteristiche descritte, può aderire alla polizza collettiva stipulata da Extrabanca con Italiana Assicurazioni: polizza "MuraProtette".<br><br>Per ulteriori informazioni, si rinvia ai Fascicoli Informativi, disponibili sul sito web di Extrabanca e in Filiale. |

Il cliente può recedere dai contratti relativi ai servizi accessori acquistati insieme al mutuo senza dover recedere dal mutuo stesso.

[4] 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%)

[5] 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%)

## ALTRE SPESE DA SOSTENERE NON INCLUSE NEL TAEG

| | |
|---|---|
| **Tasso di mora** | Tasso in vigore + 2% |
| **Sospensione pagamento rate** | 0,00 euro |
| **Adempimenti notarili** | Sono a carico del mutuatario le spese notarili, incluse quelle relative all'iscrizione, svincolo, cancellazione o rinnovo di ipoteca. |
| **Assicurazione immobile** | Il cliente può richiedere la polizza non obbligatoria "Per la Casa" emessa dalla compagnia assicurativa Italiana Assicurazioni; si tratta di una copertura "all risks" che tutela da i danni che possono colpire l'abitazione dell'assicurato, il suo contenuto ed eventuali danni a terzi. |
| **Imposta di registro** | Su tale voce di spesa si fa rinvio alla normativa tempo per tempo vigente. |
| **Tasse ipotecarie** | Su tale voce di spesa si fa rinvio alla normativa tempo per tempo vigente. |

## SERVIZI DI CONSULENZA

Il cliente può ricevere un servizio di consulenza da parte dell'intermediario del credito che presta il servizio di consulenza [indicato sul frontespizio]

| Informazioni sul servizio di consulenza | |
|---|---|
| Gamma dei prodotti considerati ai fini della consulenza | viene considerata un'ampia gamma di prodotti, appartenenti alla medesima tipologia, reperibili sul mercato. |
| Compenso dovuto dal consumatore per la consulenza | 3,00% |
| Commissione corrisposta dal finanziatore all'intermediario del credito per la consulenza | 1,00% |

## TEMPI DI EROGAZIONE

**Durata dell'istruttoria**
20 giorni lavorativi

**Disponibilità dell'importo**
L'erogazione della somma finanziata avviene di norma contestualmente alla stipula dell'atto notarile.
In casi particolari, il tempo massimo che intercorre tra la data di stipula e la data effettiva di messa a disposizione della somma è 15 giorni.

## 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 10 giorni lavorativi dalla richiesta.

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

**Documenti Anagrafici**

| |
|---|
| Copia documento di identità in corso di validità |
| Copia del codice fiscale/tessera fiscale in corso di validità |
| Copia del permesso di soggiorno in corso di validità per cittadini extracomunitari |
| Certificato di residenza e stato di famiglia o certificato contestuale |

**Documenti reddituali**

| | |
|---|---|
| Lavoratori Dipendenti | • Certificazione Unica (CU);<br>• Dichiarazione dei redditi;<br>• Ultime 3 buste paga. |
| Lavoratori Autonomi | Ultime due dichiarazioni dei redditi |
| Colf e badanti | • Attestazione pagamento ultimo bollettino INPS;<br>• Denuncia rapporto di lavoro INPS. |

**Documenti immobile**

| |
|---|
| Atto di provenienza |
| Preliminare di compravendita |
| Planimetria Catastale aggiornata |
| Visura Catastale |
| Certificato di copertura assicurativa a favore della Banca contro rischi incendio e scoppio qualora il cliente non si avvalga della polizza collocata da Extrabanca |

**Per la verifica del merito di credito, il finanziatore si avvale di informazioni ottenute tramite la consultazione di banche dati.**

## ESTINZIONE ANTICIPATA, PORTABILITA' E RECLAMI

**Estinzione anticipata**
Il cliente può estinguere anticipatamente in tutto o in parte il finanziamento 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.

**Portabilità del mutuo**
Nel caso in cui, per rimborsare il finanziamento, ottenga un nuovo finanziamento da un altro finanziatore, 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**
La banca conclude gli adempimenti connessi alla richiesta del mutuatario entro 30 giorni decorrenti dalla data dell'integrale pagamento di quanto dovutole a seguito del recesso.

**Reclami**

Il cliente può presentare un reclamo alla banca, anche per lettera raccomandata A/R o per via telematica. I reclami vanno inviati all'Ufficio Reclami della Banca:

Extrabanca S.p.A.
c.a. Ufficio Reclami
Via Pergolesi, n. 2/A- 20124 (Milano)
Tel. +39.02.27727610 Fax +39.02.39190750
Email: reclami@extrabanca.eu
Pec: extrabanca@legalmail.it

La Banca risponde entro 60 giorni dal ricevimento. Tuttavia, in relazione ai servizi di pagamento la Banca è tenuta a fornire una risposta entro il termine di 15 giorni. In situazioni eccezionali, se la Banca non può rispondere entro 15 giornate operative per motivi indipendenti dalla sua volontà, è tenuta a inviare 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 termine per la ricezione della risposta definitiva non supera le 35 giornate operative.

Se il cliente non è soddisfatto o non ha ricevuto risposta entro i 60 giorni, prima di ricorrere al giudice può rivolgersi all'Arbitro Bancario Finanziario (ABF). Per sapere come rivolgersi all'Arbitro si può consultare il sito www.arbitrobancariofinanziario.it, chiedere presso le Filiali della Banca d'Italia, oppure chiedere alla banca. Oltre alla procedura innanzi all'ABF, il cliente, indipendentemente dalla presentazione di un reclamo, può – singolarmente o in forma congiunta con la banca – attivare una procedura di mediazione finalizzata al tentativo di conciliazione. Detto tentativo è esperito dall'Organismo di conciliazione bancaria costituito dal Conciliatore Bancario Finanziario - Associazione per la soluzione delle controversie bancarie, finanziarie e societarie – ADR, con sede a Roma, Via delle Botteghe Oscure 54, tel. 06.674821, sito internet www.conciliatorebancario.it.

Rimane in ogni caso impregiudicato il diritto del cliente di presentare esposti alla Banca d'Italia e di rivolgersi in qualunque momento all'autorità giudiziaria competente.

Qualora il cliente intenda, per una controversia relativa all'interpretazione ed applicazione del contratto, rivolgersi all'autorità giudiziaria, egli deve preventivamente, pena l'improcedibilità della relativa domanda, esperire la procedura di mediazione innanzi all'organismo Conciliatore Bancario Finanziario di cui sopra, ovvero attivare il procedimento innanzi all'ABF secondo la procedura suindicata. La procedura di mediazione si svolge davanti all'organismo territorialmente competente presso il quale è stata presentata la prima domanda e con l'assistenza di un avvocato. Rimane fermo che le parti possono concordare, anche successivamente alla conclusione del contratto, di rivolgersi ad un organismo di mediazione diverso dal Conciliatore Bancario Finanziario, purché iscritto nell'apposito registro ministeriale.

## 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. Quando il finanziamento è garantito da ipoteca il finanziatore può far vendere l'immobile e soddisfarsi sul ricavato.

## LEGENDA

| | |
|---|---|
| **Accollo** | Contratto tra un debitore e una terza persona che si impegna a pagare il debito al creditore. |
| **APE (Attestazione Prestazione Energetica)** | Documento attraverso il quale viene certificata la classe energetica dell'immobile ed è necessario per identificare il finanziamento come green e accedere alle condizioni agevolate rispetto all'offerta disponibile per i mutui standard. |

| | |
|---|---|
| **Indice di riferimento** | Parametro di mercato o di politica monetaria preso a riferimento per determinare il tasso di interesse. |
| **Imposta sostitutiva** | Su tale voce di spesa si fa rinvio alla normativa tempo per tempo vigente. |
| **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 alla erogazione del mutuo. |
| **Indice di riferimento** | 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. |
| **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. |
| **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 verificare se un tasso di interesse è usurario, quindi vietato, bisogna individuare, tra tutti quelli pubblicati, il TEGM dei mutui, aumentarlo di un quarto, aggiungendo un margine di ulteriori quattro punti percentuali, fermo restando che la differenza tra il limite e il tasso medio non può essere superiore ad otto punti percentuali e accertare che quanto richiesto dalla banca/intermediario non sia superiore. |