Informazioni Generali sul credito immobiliare offerto ai consumatori

Mutui a Privati - Tasso variabile BCE – 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.

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

I TIPI DI CREDITO IMMOBILIARE E I LORO RISCHI

Finanziamento a tasso variabile

Rispetto al tasso iniziale, il tasso di interesse può variare, con cadenze prestabilite, secondo l'andamento di uno o più indici di riferimento fissati nel contratto (ad es. BCE, Euribor, Eurirs, etc.).

Il rischio principale è l'aumento imprevedibile e consistente dell'importo o del numero delle rate, determinato dall'incremento dell'indice di riferimento 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.

Rischi specifici legati alla tipologia di contratto

In caso di tasso variabile il tasso può variare nel tempo in base all'andamento, in aumento (sfavorevole al Cliente) o in diminuzione (favorevole al Cliente) dell'indice di riferimento utilizzato per la determinazione del tasso. Ciò comporta una variazione degli interessi addebitati al Cliente.

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 per 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: 140.006,09 euro

Importo totale dovuto dal consumatore: 240.006,09 euro

Tasso annuo effettivo globale (TAEG): 7,65 %

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. 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. La regolamentazione dei costi relativi alla perizia è indicata sotto la voce SPESE. Potranno essere accettati in garanzia esclusivamente gli immobili ubicati nel territorio nazionale italiano.
	Valute disponibili		Euro
TASSI DISPONIBILI	Tasso di interesse nominale annuo (%)		BCE + 3,50%
	Indice di riferimento		Tasso BCE (Tasso delle operazioni di rifinanziamento principali della Banca Centrale Europea, pubblicato sui principali quotidiani di carattere finanziario, rilevato l'ultimo giorno lavorativo del mese precedente la stipula del contratto di mutuo)
	Spread Spread Opzione Green		3,50% 3,25% - 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		BCE + 3,50%
SPESE	**Spese per la stipula del contratto**	Istruttoria% (clientela residente in Italia) Istruttoria% (clientela non residente in Italia) Importo minimo	0,30% dell'importo finanziato 0,50% dell'importo finanziato 300,00 euro
		Rimborso spese di intervento nostro procuratore	500,00 euro

		Commissione di erogazione% (clientela residente in Italia) Commissione di erogazione% (clientela non residente in Italia) Importo minimo	0,90% 1,50% 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 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

[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.

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 BCE)

[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]
6,65%	10	€ 1.149,13	€ 1.253,90	€ 1.049,63
6,65%	15	€ 885,38	€ 999,56	€ 778,69
6,65%	20	€ 760,43	€ 883,34	€ 646,78
6,65%	25	€ 690,61	€ 821,36	€ 570,39
6,65%	30	€ 647,97	€ 785,57	€ 521,64

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.eu.

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. Il costo della polizza assicurativa contro i danni all'immobile oggetto della garanzia viene compreso nel calcolo del TAEG. La polizza assicurativa contro i danni all'immobile deve avere le seguenti caratteristiche: ➢ Rischio assicurato: danni all'immobile oggetto della garanzia ipotecaria da incendio, esplosione, scoppio; ➢ Durata copertura: pari alla durata del mutuo; ➢ Prestazione assicurata: indennizzo massimo pari al debito residuo del mutuo al momento del sinistro; ➢ Massimale assicurato: pari a 1.000.000 euro per singolo immobile assicurato; ➢ Tipo premio: unico, anticipato per tutta la durata della copertura; ➢ Beneficiario: la polizza dovrà essere vincolata a favore di Extrabanca. 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". Per ulteriori informazioni, si rinvia ai Fascicoli Informativi, disponibili sul sito web di Extrabanca e in Filiale.

[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%)

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

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); • Dichiarazione dei redditi; • Ultime 3 buste paga.
Lavoratori Autonomi	Ultime due dichiarazioni dei redditi
Colf e badanti	• Attestazione pagamento ultimo bollettino INPS; • 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.
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 all'indice di riferimento.
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.