Mutuo Ipotecario Fondiario Imprese

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

CHE COS'E' IL MUTUO IPOTECARIO

Il mutuo è un finanziamento a medio-lungo termine. In genere la sua durata va da un minimo di 5 ad 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 mutuo 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.

La durata medio-lunga del finanziamento (cioè superiore ai 18 mesi) consente l'esercizio dell'opzione per l'applicazione dell'imposta sostitutiva di cui all'art. 17 D.P.R. 29 settembre 1973, n. 601.

In ottemperanza alla vigente disciplina in materia, la banca considera il rating di legalità delle imprese tra le variabili utilizzate per la valutazione di accesso al credito dell'impresa e ne tiene conto nel processo di istruttoria ai fini di una riduzione dei tempi e dei costi per la concessione del finanziamento, nonché delle condizioni economiche di erogazione, secondo quanto sotto specificato nella sezione relativa alle condizioni economiche.

I TIPI DI CREDITO IMMOBILIARE 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 (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.

Per saperne di più:

La **Guida pratica al mutuo**, che aiuta a orientarsi nella scelta, presso tutte le filiali della banca e sul sito della banca www.extrabanca.eu nonché sul sito www.bancaditalia.it

PRINCIPALI CONDIZIONI ECONOMICHE

QUANTO PUÒ COSTARE IL MUTUO

Il TAEG è calcolato su un finanziamento di € 100.000,00 di durata pari a 10 Anni con una periodicità della rata Mensile.
Tasso variabile EURIBOR 3M/365 media mese precedente
[simulazione effettuata a gennaio 2025]

Tabella dei costi utilizzati per l'esempio riportato:						
Imposta sostitutiva	**Istruttoria**	**Perizia**	**Commissione incasso rata**	**Assicurazione scoppio incendio (stima basata su Polizza distribuita da Extrabanca)**	**Rimborso spese nostro procuratore**	**Commissione di erogazione**
Euro 250,00	Euro 500,00	Euro 250,00	Euro 7,50	Euro 800,00	Euro 500,00	Euro 1.500,00

Importo totale del credito: 100.000 euro

Durata del contratto di credito: 10 anni

Costo totale del credito: 50.073,95 euro

Importo totale dovuto dal cliente: 150.073,95 euro

Tasso annuo effettivo globale (TAEG): 9,30%

Il TAEG rappresenta la misura percentuale del costo complessivo del credito, calcolata su base annua; esso è comprensivo degli interessi, dei costi, delle spese, delle commissioni e delle imposte relativi alla stipula del contratto di credito. Per il caso di mutuo a tasso indicizzato, il TAEG ha valore puramente esemplificativo, essendo calcolato sulla base del valore iniziale del tasso e ipotizzando che questi rimanga immutato per tutta la durata del contratto. Oltre al TAEG vanno considerati altri costi, quali, ad esempio, le spese notarili, le spese di assicurazione dell'immobile ipotecato (in quanto polizza non collocata dalla banca), gli interessi di mora.

	VOCI	**COSTI**
	Importo finanziabile	Min: 50.000,00 euro Max: 50% del valore della perizia
	Durata massima	15 Anni
	Anno per il calcolo degli interessi Anno per il calcolo degli interessi di mora	Anno commerciale Anno Civile
	Valute disponibili	Euro

TASSI DISPONIBILI	Indice di riferimento		Euribor 3M/MMP /365 Fonte di rilevazione: il Sole 24 Ore
	Tasso di interesse nominale annuo (%)		Euribor 3M/MMP /365 + 5,00% con applicazione del tasso minimo (detto anche "floor") pari allo spread
	Tasso minimo contrattuale a favore della Banca (floor) %		+5,00%
	Tasso di interesse di preammortamento		Euribor 3M/MMP /365 + 5,00%
	Spread Spread Opzione Green		5,00% 4,75% - 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 mora %		0,500% + TAN
SPESE	**Spese per la stipula del contratto Spese per la gestione del rapporto**	Istruttoria % Importo minimo	0,50% 500,00 euro
		Rimborso spese di intervento nostro procuratore	500,00 euro
		Commissione di erogazione% Importo minimo	1,50% 1000,00 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%
		Gestione pratica	0,00 euro

		Incasso rata[1]	7,50 euro
		Invio comunicazioni[2]	Cartaceo: 1,00 euro On line: 0,00 euro
		Commissione per rata insoluta	3,00 euro
		Commissione per accollo mutuo	2%
		Onere per modifica delle pattuizioni contrattuali	1% del debito residuo
		Recupero spese per estinzione anticipata	3%
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

CALCOLO ESEMPLIFICATIVO DELL'IMPORTO DELLA RATA

(tasso variabile Euribor 3m/365 MMP)

[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[3]	Se il tasso di interesse diminuisce del 2,000% dopo 2 Anni[4]
7,88%	7	1.560,55	non previsto	1.463,00
7,88%	8	1.415,49	non previsto	1.316,20
7,88%	9	1.303,58	non previsto	1.202,55
7,88%	10	1.214,87	non previsto	1.122,09

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

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

[3] 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%)

[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%)

ALTRE SPESE DA SOSTENERE

Se acquistati attraverso la Banca/intermediario	
Perizia tecnica	Min 250,00 euro
Adempimenti notarili	In autonomia del cliente
Assicurazione immobile	Obbligatoria, in autonomia del cliente
Altre spese	
Imposta sostitutiva	vedasi tabella spese per la stipula del contratto
Imposte indirette (per finanziamenti di durata inferiore o pari a 18 mesi o, se di durata superiore, senza esercizio dell'opzione di cui all'art. 17 D.P.R. 601/1973)	se dovute, saranno a carico del cliente le imposte indirette connesse e conseguenti ai finanziamenti di cui al presente foglio informativo, nella misura tempo per tempo prevista dalla legge vigente

ALTRO

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.

ESTINZIONE ANTICIPATA, PORTABILITA' E RECLAMI

Estinzione anticipata
Il mutuatario può esercitare in ogni momento il diritto di estinzione anticipata così come di decurtazione parziale del mutuo, dietro pagamento di un compenso calcolato in percentuale del capitale anticipatamente corrisposto; ove si tratti di mutuo fondiario detto compenso è onnicomprensivo e nessuna altra spesa è dovuta.
Non sono dovuti alcun compenso o penale nei casi in cui il contratto di mutuo sia stipulato o accollato a seguito di frazionamento per l'acquisto o la ristrutturazione di unità immobiliari adibite ad abitazione ovvero allo svolgimento dell'attività economica o professionale da parte del mutuatario persona fisica.

Procedura semplificata per la cancellazione delle ipoteche
Ai sensi dell'art. 40-bis del D. Lgs. 385/93, la Banca comunica all'Agenzia del Territorio competente, entro 30 giorni dalla data in cui il mutuo è estinto, l'estinzione dell'obbligazione medesima. L'Agenzia del Territorio, acquisita tale comunicazione di estinzione dell'obbligazione e verificata la mancanza di una dichiarazione di permanenza dell'ipoteca, procede a cancellare l'ipoteca medesima d'ufficio, cioè senza necessità di un'apposita domanda, entro il giorno successivo alla scadenza del termine di trenta giorni dall'estinzione dell'obbligazione.
Il rilascio, da parte della banca, della dichiarazione di cui sopra non comporta alcuna spesa a carico del cliente.

Recesso della banca
In determinate ipotesi (ad es.: mancato pagamento delle rate; vicende riguardanti il cliente o gli eventuali garanti che – incidendo sulla loro situazione patrimoniale, finanziaria o economica – pongono in pericolo la restituzione delle somme alla banca), il contratto si scioglie, automaticamente o a richiesta della banca, che, conseguentemente, ha diritto di ottenere l'immediato pagamento di quanto dovutole.

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.

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	Imposta pari allo 0,25% dell'ammontare del finanziamento nel caso di: - acquisto, costruzione o ristrutturazione della propria prima casa, destinandola ad abitazione principale; - destinazione del finanziamento al ripristino della liquidità del cliente nonché generiche esigenze di spesa da parte di persone fisiche.
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 (per i mutui a tasso variabile)/ Indice 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.
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.
Euribor	Euribor è l'acronimo di Euro Interbank Offered Rate, traducibile come "tasso interbancario di offerta in euro" ed è un indice di riferimento rilevato quotidianamente sotto la supervisione del Comitato di Gestione dell'Euribor (Euribor Panel Steering Commitee) -da EMMI- European Money Markets Institute (o da altro soggetto che verrà nominato in sostituzione dello stesso). EMMI ha sede in Belgio ed è l'amministratore dell'indice di riferimento "Euribor". Qualora, nel rispetto di quanto previsto dal Regolamento Europeo 2016/1011, dovesse essere modificata la formula e/o metodologia (matematica o di altro tipo) utilizzata da EMMI per la rllevazione dell'Euribor, la Banca utilizzerà l'Euribor secondo la formula e/o metodologia tempo per tempo vigente.

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.
Tasso floor	Tasso minimo contrattuale a favore della Banca.