

# INFORMAZIONI GENERALI SUL CREDITO IMMOBILIARE OFFERTO A CONSUMATORI

Redatto ai sensi della normativa in materia di trasparenza delle operazioni e dei servizi bancari e finanziari  
(Titolo VI del D.Lgs. 385/1993, Testo Unico Bancario, e relative disposizioni di attuazione)

## “Apertura di Credito in Conto Corrente con garanzia ipotecaria”

### Informazioni sul Finanziatore

Finanziatore	<b>BANCA PROFILO S.p.A.</b> soggetta all'attività di direzione e coordinamento della Capogruppo Arepo BP S.p.A.
Gruppo Bancario di appartenenza	Gruppo Bancario Banca Profilo
Numero di iscrizione all'albo delle Banche tenuto dalla Banca d'Italia	Banca Profilo è soggetta alla vigilanza della Banca d'Italia ed è iscritta al n. 5271 dell'Albo delle Banche
Sede Legale	Via Cerva 28 - 20122 Milano
Sede Operativa	Via Cerva 28 - 20122 Milano
Indirizzo PEC	<a href="mailto:bancaprofilo@legalmail.it">bancaprofilo@legalmail.it</a>
Sito internet	<a href="http://www.bancaprofilo.it">www.bancaprofilo.it</a>

## Che cos'è l'Apertura di credito in conto corrente con garanzia ipotecaria

Con l'affidamento in Conto Corrente la Banca mette a disposizione del Cliente, a tempo determinato o indeterminato, una somma di denaro, concedendogli la facoltà di addebitare il Conto Corrente fino ad una cifra concordata, oltre la disponibilità.

Salvo diverso accordo, il Cliente può utilizzare (anche mediante l'emissione di assegni bancari), in una o più volte, questa somma e può con successivi versamenti, bonifici o altri accrediti, ripristinare la disponibilità del credito (le informazioni complete sul Conto Corrente sono indicate nel Foglio Informativo del Conto Corrente).

La concessione dell'affidamento è subordinata ad una valutazione della solvibilità del debitore e/o al rilascio di garanzie. A garanzia delle somme utilizzate, il Cliente concede ipoteca su beni immobili.

Ove previsto contrattualmente, l'importo disponibile del finanziamento viene periodicamente ed automaticamente (senza necessità di comunicazione scritta al Cliente) ridotto secondo un Piano di riduzione degli importi disponibili, concordato tra la Banca ed il Cliente.

### 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 parametri di indicizzazione fissati nel Contratto (ad esempio: Euribor, ecc.).

#### Rischi specifici legati alla tipologia di contratto

Il principale rischio è rappresentato dall'escussione delle garanzie personali o reali richieste dalla Banca a supporto della concessione dell'apertura di credito, nell'eventualità di utilizzo non corretto dell'affidamento.

Il finanziamento a tasso variabile prevede inoltre l'applicazione di un limite minimo (*floor*) in caso di oscillazione del tasso al ribasso. Il tasso di interesse variabile applicato, a prescindere della quotazione del parametro di indicizzazione previsto, non potrà in nessun caso essere inferiore allo spread applicato.

## Principali Condizioni Economiche

Le Condizioni Economiche sono indicate nella misura:

- massima, se favorevoli alla Banca;
- minima, se favorevoli al Cliente.

### QUANTO PUÒ COSTARE IL FINANZIAMENTO

#### Tasso Annuo Effettivo Globale (TAEG)

esempio di calcolo riferito ad un **'Apertura di credito in conto corrente con garanzia ipotecaria a tasso variabile** (o finanziamento) e relative caratteristiche

**Importo totale del credito** € 100.000 – durata 5 anni – periodicità degli interessi annuale con rimborso totale del capitale a scadenza  
tasso Euribor a 3 mesi/365 del 30.9.2020 pari a -0,51%, con applicazione di tasso minimo (*floor*) + *spread* 8,00 punti<sup>(1)</sup>

spese di istruttoria € 1.000 – imposta sostitutiva € 250 per acquisto prima casa  
spese perizia tecnica € 305 – Spese Polizza Scoppio e Incendio € 600

**Costo totale del credito** € 23.813,40 - **Importo totale dovuto dal cliente** € 123.813,40

Tasso Annuo Effettivo Globale (TAEG) **9,30%**

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

<b>Importo massimo finanziabile</b>	non superiore all'80% del valore dell'immobile accertato dal Perito
<b>Durata minima</b>	superiore a 18 mesi
<b>Durata massima</b>	30 anni
<b>Garanzie accettate</b>	Ipoteca di primo grado sull'immobile ubicato nel territorio italiano, soggetto a perizia tecnica a cura della Banca, secondo le modalità e le condizioni indicate alla successiva sezione Spese
<b>Tipologie di conti interessati</b>	Conto Ordinario e Conto Estero

### Tassi disponibili

<b>Tasso debitore per utilizzi entro i limiti di Fido</b>	
Tasso variabile di interesse annuo nominale massimo <sup>(1) (2)</sup>	
▪ Indice di riferimento <sup>(3)</sup>	Tasso Euribor a 3 mesi/365 (arrotondato al centesimo superiore) rilevato alla fine di ogni mese solare precedente al momento della stipula.
▪ <i>Spread</i>	Maggiorazione di 8 punti percentuali
Commissione omnicomprensiva trimestrale	che viene calcolata sull'importo accordato per una percentuale massima dello 0,50% per trimestre
<b>Tasso debitore per utilizzi oltre i limiti del Fido</b>	
Tasso variabile di interesse annuo nominale massimo <sup>(1) (2)</sup>	
▪ Indice di riferimento <sup>(3)</sup>	Tasso Euribor a 3 mesi/365 (arrotondato al centesimo superiore) rilevato alla fine di ogni mese solare precedente al momento della stipula.
▪ <i>Spread</i>	Maggiorazione di 10 punti percentuali

Informazioni sull'indice di riferimento	<p>L'Euribor, che è l'acronimo di Euro Interbank Offered Rate (o tasso interbancario di offerta in euro) rappresenta il tasso di interesse del mercato interbancario dei depositi in euro per le operazioni di breve durata tra banche primarie. L'Euribor è prodotto dall'European Money Markets Institute (EMMI), che riunisce le associazioni bancarie nazionali dei Paesi membri dell'Unione Europea. L'indice Euribor si serve del contributo di 20 banche europee.</p> <p>L'Euribor viene aggiornato in base alla periodicità prevista delle condizioni del finanziamento.</p>
<b>Tasso nominale annuo per mora</b>	
al tasso nominale applicato si applica una maggiorazione del	2%
<b>Tasso di interesse di preammortamento</b>	Non applicabile

- (1) nel rispetto dei vigenti limiti di usura;
- (2) a prescindere della quotazione del tasso di riferimento, il tasso applicato non potrà in nessun caso essere inferiore allo spread applicato (tasso "floor"); nel caso in cui non fosse più possibile utilizzare l'indice di riferimento sopra indicato per cause non imputabili alla Banca, quest'ultimo sarà sostituito dal parametro individuato dalla Banca stessa secondo le modalità e i criteri contenuti nel proprio "Piano di gestione degli indici di riferimento", predisposto ai sensi della vigente normativa di riferimento in materia. In tal caso, la Banca comunicherà per iscritto al cliente l'indice sostitutivo prescelto; in qualsiasi momento il menzionato "Piano di gestione degli indici di riferimento" è messo a disposizione su richiesta del cliente.

## Spese

Per la stipula del Contratto		
Perizia tecnica, eseguita da un soggetto incaricato dalla Banca sotto la propria responsabilità	il costo <sup>(4)</sup> è a carico dell'Affidato	
Imposta sostitutiva	Si applicano le imposte previste dalla vigente disciplina fiscale, che sono a carico dell'Affidato	
Assicurazione obbligatoria dell'immobile <i>Polizza vincolata a favore della Banca, stipulata con una primaria Impresa di Assicurazione per un valore ritenuto congruo dalla Banca, a copertura dei rischi di scoppio e incendio che possono riguardare il fabbricato compreso nella garanzia ipotecaria (con annessi, connessi ed eventuali dipendenze), causati dagli eventi previsti in polizza</i>	il costo è a carico dell'Affidato	
Per la gestione del rapporto		
Gestione pratica	Euro	==
Invio comunicazioni alla Clientela		
▪ in formato cartaceo (*)	Euro	1,03
▪ in modalità on-line (**)	Euro	0,00

(\*) ad accezione delle comunicazioni relative a proposte unilaterali di variazione delle condizioni economiche, che sono gratuite;

(\*\*) per i Clienti che hanno aderito al Servizio di Internet Banking;

(4) Costi di perizia tecnica (IVA esclusa) per classi di valore dell'immobile

fino a € 500.000	€	250
da € 500.000 a € 900.000	€	350
da € 900.000 a € 1.400.000	€	450
da € 1.400.000 a € 3.500.000	€	750
da € 3.500.000 a € 5.000.000	€	1.200
da € 5.000.000 a € 7.000.000	€	1.500
oltre 7.000.000	€	2.000

### Piano di ammortamento

<b>Tipo di ammortamento</b>	Non Applicabile
<b>Tipologia di rata</b>	Non Applicabile
<b>Periodicità delle rate</b>	Non Applicabile

Il **Tasso Effettivo Globale Medio** (TEGM), previsto dall'art. 2 della legge sull'Usura (Legge n. 108/1996), relativo alle rispettive classi di operazioni omogenee, può essere consultato in Filiale e sul sito internet della Banca [www.bancaprofilo.it](http://www.bancaprofilo.it) (sezione Trasparenza).

### Servizi accessori

Per beneficiare delle condizioni descritte in questo documento, il consumatore affidato non deve adempiere alcun obbligo supplementare.

### Altre spese da sostenere non incluse nel TAEG

<b>Tasso di mora</b> <i>nel rispetto dei vigenti limiti di usura</i>	2% in più del tasso nominale annuo, tempo per tempo, in vigore
<b>Sospensione pagamento rate</b>	Euro 0,00
<b>Adempimenti notarili</b>	i costi sono a carico dell'Affidato
<b>Assenso cancellazione parziale ipoteca</b> con atto notorio richiesto espressamente dal Finanziato / Correntista	il costo dell'Atto è a carico dell'Affidato
<b>Variazione/restrizione ipoteca</b>	Euro 200,00
<b>Accollo Apertura di credito in conto corrente garantita da ipoteca</b>	il costo dell'Atto è a carico dell'Affidato
<b>Imposta di registro</b>	Si applicano le imposte previste dalla vigente disciplina fiscale, che sono a carico dell'Affidato
<b>Tasse ipotecarie</b> <i>(fanno parte delle spese notarili per la stipula dell'atto)</i>	Si applicano le tasse previste dalla vigente disciplina fiscale, che sono a carico dell'Affidato
<b>Rilascio certificazione fiscale</b>	Euro 50,00
<b>Spese per duplicato di quietanza</b>	Euro 2,00
<b>Spese per rilascio certificato di sussistenza di credito</b>	Euro 50,00

### Tempi di erogazione

<b>Durata dell'istruttoria</b>	massimo 45 giorni
<b>Disponibilità dell'importo massimo</b>	massimo 11 giorni

### Altro

<b>Valute applicate:</b>	
▪ per l'addebito degli interessi maturati sulle somme utilizzate	gli interessi sono esigibili dal 1 marzo dell'anno successivo al conteggio (al 31 dicembre dell'anno precedente)
▪ per l'erogazione dell'apertura di credito in conto corrente garantita da ipoteca	la data di messa a disposizione
▪ per l'estinzione anticipata parziale dell'apertura di credito in conto corrente garantita da ipoteca	dalla data di versamento e richiesta di riduzione dell'importo
▪ per l'estinzione anticipata totale dell'apertura di credito in conto corrente garantita da ipoteca	la data dell'operazione

## 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 5 (cinque) giorni dalla richiesta.

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

Documenti attestanti la situazione reddituale (Dichiarazioni fiscali, Cedolino retributivo)
Proposta di acquisto del bene immobile e/o documento equivalente
Documenti attestanti la situazione patrimoniale e gli impegni finanziari (Estratti conti, Depositi Titoli, Rendite, Visure catastali, ecc.)

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 finanziamento con un preavviso di almeno 15 (quindici) 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 e degli interessi maturati nell'ultimo periodo.

### Portabilità del Finanziamento

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

n.ro 15 (quindici) giorni.

### Reclami

Per eventuali contestazioni in ordine ai rapporti intrattenuti con la Banca, il Cliente può presentare un reclamo per lettera raccomandata A/R, al seguente indirizzo: Banca Profilo S.p.A. (Reclami), Via Cerva 28, 20122 Milano, o mediante Posta Elettronica Certificata (PEC) all'indirizzo di posta elettronica [reclami@bancaprofilo.it](mailto:reclami@bancaprofilo.it).

Il reclamo deve contenere i seguenti elementi essenziali:

- i dati anagrafici del Cliente;
- la posizione del Cliente (numero di conto corrente, del deposito titoli, ecc.);
- il servizio al quale si riferisce il reclamo e le cause del reclamo stesso (con una esposizione sintetica dei fatti).

La Banca deve rispondere entro 60 (sessanta) giorni dal ricevimento. Se accolto, la Banca comunica al Costituente il tempo necessario per risolvere il problema.

Se il Cliente non è soddisfatto o non ha ricevuto risposta dalla Banca entro i 60 (trenta) giorni, prima di ricorrere al giudice, deve esperire uno dei procedimenti di risoluzione alternativa delle controversie, così come previsto dal D.Lgs. 4 marzo 2010, n. 28, come successivamente modificato ed attualmente in vigore. Si evidenzia che il preventivo esperimento del procedimento di mediazione previsto dalla norma precedentemente richiamata costituisce condizione di procedibilità della domanda giudiziale.

Il Cliente può rivolgersi all'Arbitro Bancario Finanziario o ABF (si veda la "Guida pratica sull'Arbitro Bancario Finanziario") qualora ricorrano le seguenti condizioni:

- l'importo richiesto non è superiore a 200.000 euro (se il Cliente chiede una somma di denaro);
- senza limiti di importo, se il Cliente chiede soltanto l'accertamento di diritti, obblighi e facoltà (ad esempio, quando si lamenta la mancata consegna della documentazione di trasparenza);
- la controversia è relativa a operazioni o comportamenti successivi al 31 dicembre 2009; a partire dal 1° ottobre 2022 la controversia sarà relativa a operazioni o comportamenti anteriori al sesto anno precedente alla data di presentazione del ricorso;
- non siano trascorsi più 12 (dodici) mesi dalla presentazione del reclamo alla Banca, ferma restando la possibilità per il Cliente di presentare un nuovo reclamo alla Banca, successivamente alla scadenza di detto termine di 12 (dodici) mesi, al fine di poter adire l'ABF;
- la controversia:
  - ✓ non sia stata sottoposta all'autorità giudiziaria, fatta eccezione per i ricorsi proposti all'ABF entro il termine fissato dal giudice ai sensi dell'art. 5, comma 1 del D.Lgs. 28/2010;
  - ✓ rimessa a decisione arbitrale;
  - ✓ non sia oggetto di altre procedure di conciliazione o di mediazione ai sensi di norme di legge promosse dal ricorrente o al quale questi abbia aderito, salvo il caso del fallimento di una procedura conciliativa già intrapresa. In questo caso il ricorso può essere proposto anche qualora sia decorso il termine di 12 (dodici) mesi dalla presentazione del reclamo alla Banca;
  - ✓ non sia oggetto di un procedimento di esecuzione forzata o di ingiunzione pendente.

Il Cliente può rivolgersi all'ABF solo dopo aver tentato di risolvere il problema direttamente con la Banca.

### Conseguenze dell'inadempimento per il Cliente

Se il Cliente non adempie gli obblighi previsti dal contratto, può andare incontro a conseguenze negative.

Se l'inadempimento è grave, il finanziatore può risolvere il contratto e assumere iniziative per soddisfare il proprio credito. Per esempio, se il finanziamento è garantito da un'ipoteca, può far vendere l'immobile e soddisfarsi sul ricavato.

Glossario	
<b>Accollo</b>	<i>Contratto tra un debitore e una terza persona che si impegna a pagare il debito al creditore. Nel caso dell'Apertura di credito in conto corrente con garanzia ipotecaria o finanziamento, chi acquista un immobile gravato da ipoteca si impegna a pagare all'Intermediario, cioè "si accolla", il debito residuo.</i>
<b>Affidato</b>	<i>Qualsiasi soggetto, persona fisica (Consumatore) che ha in essere un Contratto di Apertura di Credito in conto corrente con la Banca o che intenda sottoscriverne uno.</i>
<b>Arbitro Bancario Finanziario</b>	<i>Sistema di risoluzione delle liti tra i Clienti e le Banche e gli altri Intermediari che riguardano operazioni e servizi bancari e finanziari. È detto "stragiudiziale" perché offre un'alternativa più semplice, rapida ed economica rispetto al ricorso al giudice, che spesso invece comporta procedure complesse e anche molto lunghe.</i>
<b>Codice del consumo</b>	<i>Il Decreto Legislativo n. 206 del 6 settembre 2005</i>
<b>Commissione omnicomprensiva sull'importo accordato</b>	<i>Commissione calcolata in maniera proporzionale rispetto alla somma messa a disposizione del Cliente e alla durata del fido. Il suo ammontare non può essere superiore allo 0,50% trimestrale della somma di denaro messa a disposizione del Cliente affidato.</i>
<b>Consumatore</b>	<i>La persona fisica che agisce per scopi estranei all'attività imprenditoriale, commerciale, artigianale o professionale eventualmente svolta.</i>
<b>Contratto</b>	<i>Il Contratto di Apertura di credito in conto corrente garantita da ipoteca sottoscritto dal Cliente.</i>
<b>Fido</b>	<i>Contratto in base al quale la Banca si impegna a mettere a disposizione del Cliente affidato una somma di denaro oltre il saldo disponibile sul conto. Il contratto stabilisce l'importo massimo della somma messa a disposizione e l'eventuale addebito al cliente di una commissione e degli interessi.</i>
<b>Filiale</b>	<i>La Succursale della Banca presso la quale il Cliente ha acceso il proprio rapporto.</i>

Glossario	
<b>Guida pratica sull'Arbitro Bancario Finanziario</b>	<i>Documento che riassume le informazioni sull'Arbitro Bancario Finanziario (chi può rivolgersi all'Arbitro Bancario Finanziario, ambito oggettivo di applicazione, modalità, quando e come fare ricorso; ecc.).</i>
<b>Imposta sostitutiva</b>	<i>Imposta pari allo 0,25% (prima casa) o al 2% (seconda casa) della somma erogata in caso di acquisto, costruzione, ristrutturazione dell'immobile.</i>
<b>Indice di riferimento</b>	<i>Parametro di mercato o di politica monetaria preso a riferimento per determinare il tasso di interesse.</i>
<b>Ipoteca</b>	<i>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.</i>
<b>Istruttoria</b>	<i>Pratiche e formalità necessarie all'erogazione del finanziamento.</i>
<b>Finanziato / Correntista</b>	<i>Colui che riceve dalla Banca (finanziato) la disponibilità di una somma di denaro che si impegna a restituire in un certo tempo maggiorata degli interessi e degli oneri convenuti contrattualmente.</i>
<b>Parti</b>	<i>Indica il finanziato / correntista e la Banca.</i>
<b>Perizia tecnica</b>	<i>Relazione di un tecnico che attesta il valore dell'immobile da ipotecare.</i>
<b>Sconfinamento</b>	<i>Somma di denaro utilizzate dal cliente o comunque addebitategli, in eccedenza rispetto al fido ("utilizzo extra-fido"); somme di denaro utilizzate dal cliente, o comunque addebitategli, in mancanza di un fido, in eccedenza rispetto al saldo del cliente ("sconfinamento in assenza di fido").</i>
<b>Spread</b>	<i>Maggiorazione applicata ai parametri di riferimento o di indicizzazione.</i>
<b>Tasso Annuo Effettivo Globale (TAEG)</b>	<i>Indica il costo totale dell'apertura di credito in conto corrente con garanzia ipotecaria o finanziamento 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.</i>
<b>Tasso di interesse di preammortamento</b>	<i>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.</i>
<b>Tasso di interesse nominale annuo</b>	<i>Rapporto percentuale, calcolato su base annua, tra l'interesse (quale compenso del capitale prestato) e il capitale prestato.</i>
<b>Tasso di mora</b>	<i>Maggiorazione del tasso di interesse applicata in caso di ritardo nel pagamento del finanziamento</i>
<b>Tasso soglia "Floor"</b>	<i>Clausola contrattuale che sancisce la soglia minima che può raggiungere il tasso di interesse variabile applicato al Mutuatario che, a prescindere della quotazione del parametro di indicizzazione previsto, non potrà in nessun caso essere inferiore allo spread applicato. In altre parole, in caso di un parametro negativo viene applicato il valore 0,00%</i>
<b>Tasso Effettivo Globale Medio (TEGM)</b>	<i>Tasso di interesse pubblicato ogni tre mesi dal Ministero dell'Economia e delle Finanze come previsto dalla legge sull'usura. È utilizzato per il calcolo del cosiddetto "tasso soglia", ossia il limite oltre il quale il tasso d'interesse diviene usurario. Per verificare se un tasso di interesse è usurario, quindi vietato, bisogna confrontarlo con il "tasso soglia" riferito ai finanziamenti a tasso fisso oppure con il "tasso soglia" dei finanziamenti a tasso variabile, in vigore nel trimestre in cui il contratto di finanziamento è stato stipulato.</i>
<b>==</b>	<i>Condizione non prevista o non applicabile</i>