

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)

“Mutuo Casa” con garanzia ipotecaria

Informazioni sul Finanziatore

Finanziatore	BANCA PROFILO S.p.A. 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	bancaprofilo@legalmail.it
Sito internet	www.bancaprofilo.it

Che cos'è il Credito immobiliare

Il Credito immobiliare è un finanziamento a medio-lungo termine. In genere la sua durata va da un minimo di 5 (cinque) a un massimo di 30 (trenta) 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 immobiliare 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 contratto. 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.

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 es., Euribor, ecc.).

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.

Rischi specifici legati alla tipologia di contratto

Il finanziamento a tasso variabile prevede 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.

Per saperne di più:

La **Guida pratica "Comprare una casa. Il mutuo ipotecario in parole semplici"**, che aiuta a orientarsi nella scelta, è disponibile sul sito www.bancaditalia.it, presso tutte le Filiali e sul sito della Banca www.bancaprofilo.it (sezione "Trasparenza").

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 a un **Mutuo Casa a tasso variabile** e relative caratteristiche

Importo totale del credito € 100.000 – durata 20 anni – periodicità rate mensili
tasso Euribor a 3 mesi/365 del 30/9/2022 pari all'1,19%, con applicazione di tasso minimo (*floor*) + *spread* 4,00 punti⁽⁴⁾
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 € 63.075- **Importo totale dovuto dal cliente** € 163.075
Tasso Annuo Effettivo Globale (**TAEG**) **5,59%**

esempio di calcolo riferito a un **Mutuo Casa a tasso fisso** e relative caratteristiche

Importo totale del credito € 100.000 – durata 20 anni – periodicità rate mensili
tasso IRS del 30/9/2022 pari al 2,88%+ *spread* 4,00 punti
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 € 86.501,40- **Importo totale dovuto dal cliente** € 186.501,40
Tasso Annuo Effettivo Globale (**TAEG**) **7,40%**

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

Importo massimo finanziabile	non superiore all'80% del valore dell'immobile accertato dal Perito
Durata minima	superiore a 18 mesi
Durata massima	30 anni
Garanzie accettate	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

Tassi disponibili

Tasso fisso di interesse nominale annuo (TAN)	Al 30/9/2022 pari al 6,88% su un periodo di 20 anni, in cui l'indice di riferimento utilizzato è pari al 2,88%. Il tasso applicato al singolo contratto potrà essere diverso, in relazione all'andamento dell'indice al momento della stipula.
▪ Indice di riferimento	Tasso IRS o Eurirs del periodo (arrotondato al centesimo superiore) rilevato alla fine di ogni mese solare precedente al momento della stipula.
▪ Spread	Maggiorazione di 4 punti percentuali
Informazioni sull'indice di riferimento	L'Eurirs, che è l'acronimo di Euro Interest Rate Swap (o tasso per gli swap su interessi), è il tasso di riferimento calcolato giornalmente dalla Federazione Bancaria Europea (EFB- European Banking Federation) che indica il tasso di interesse medio al quale i principali istituti di credito europei stipulano contratti swap a copertura del rischio di interesse. L'Eurirs dipende dalla durata del finanziamento, non dal suo ammontare.
Tasso variabile di interesse nominale annuo (TAN)	
▪ Indice di riferimento	Tasso Euribor a 3 mesi/365 (arrotondato al centesimo superiore) rilevato alla fine di ogni mese solare precedente al momento della stipula ⁽¹⁾ ⁽²⁾
▪ Spread	Maggiorazione di 4 punti percentuali
Informazioni sull'indice di riferimento	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. L'Euribor viene aggiornato in base alla periodicità prevista delle condizioni del finanziamento.
Tasso variabile di interesse nominale annuo (TAN)	
▪ Indice di riferimento	Tasso BCE per le operazioni di rifinanziamento principale in vigore al momento della stipula ⁽¹⁾ ⁽²⁾
▪ Spread	Maggiorazione di 4 punti
Informazioni sull'indice di riferimento	È il tasso di riferimento della Banca Centrale Europea (BCE). Rappresenta il tasso al quale la BCE concede prestiti alle banche operanti nell'Unione Europea. Il suo valore non cambia giorno per giorno, come avviene per gli indici Euribor ed Eurirs, ma viene fissato dalla BCE in occasione delle sue riunioni periodiche.
Tasso di interesse di preammortamento	Non previsto

⁽¹⁾ A prescindere della quotazione del tasso di riferimento, il tasso applicato non potrà in nessun caso essere inferiore allo spread applicato (tasso "floor");

⁽²⁾ 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		
Istruttoria	Euro	1.000,00
Perizia tecnica, eseguita da un soggetto incaricato dalla Banca sotto la propria responsabilità	il costo ⁽³⁾ è a carico del Mutuatario	
Imposta sostitutiva	Si applicano le imposte previste dalla vigente disciplina fiscale, che sono a carico del Mutuatario	
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 del Mutuatario	
Per la gestione del rapporto		
Gestione pratica	Euro	==
Incasso rata	Euro	2,00
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;

(3) 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 € 1.400.00	€	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

Tipo di ammortamento	Francese, con rate posticipate comprensive di capitale e interessi
Tipologia di rata	Costante. La rata è calcolata sulla base delle condizioni esistenti al momento della conclusione del Mutuo. Le rate successive alla prima saranno determinate in funzione della variazione del tasso (ove prevista)
Periodicità delle rate	Mensili Trimestrali Semestrali

Prima della conclusione del Contratto è consigliabile prendere visione del Piano di ammortamento personalizzato allegato al Prospetto Informativo Europeo Standardizzato.

Calcolo esemplificativo dell'importo della rata

Mutuo a tasso variabile

Tasso interesse applicato	Durata del finanziamento (anni)	Importo della rata mensile per € 100.000 di capitale	se il tasso di interesse aumenta del 2% ⁽⁴⁾	se il tasso di interesse diminuisce del 2% ⁽⁴⁾
5,19%	10	€ 1.069,97	€ 1.170,90	€ 974,40
5,19%	15	€ 800,63	€ 909,48	€ 699,76
5,19%	20	€ 670,50	€ 786,74	€ 564,16
5,19%	30	€ 548,49	€ 678,11	€ 431,92

Mutuo a tasso fisso

Tasso interesse applicato	Durata del finanziamento (anni)	Importo della rata mensile per € 100.000 di capitale	se il tasso di interesse aumenta del 2% ⁽⁴⁾	se il tasso di interesse diminuisce del 2% ⁽⁴⁾
7,11%	10	€ 1.166,76	==	==
7,10%	15	€ 904,43	==	==
6,88%	20	€ 768,11	==	==
6,43%	30	€ 627,47	==	==

⁽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%);

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 (sezione Trasparenza).

Servizi accessori

Non sono previsti servizi accessori.

Altre spese da sostenere non incluse nel TAEG

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

Tempi di erogazione

Durata dell'istruttoria	massimo 45 giorni
Disponibilità dell'importo massimo	massimo 11 giorni

Altro

Valute applicate:	
▪ per l'addebito della rata	la data di scadenza della rata
▪ per l'erogazione del Mutuo	la data di erogazione
▪ per l'estinzione anticipata parziale del Mutuo	la data della prima rata in scadenza
▪ per l'estinzione anticipata totale del Mutuo	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 7 (sette) 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 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 7 (sette) 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.

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 (sessanta) 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. 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. Per esempio, se il finanziamento è garantito da un'ipoteca, può far vendere l'immobile e soddisfarsi sul ricavato.

Glossario

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.
Arbitro Bancario Finanziario	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.
Codice del consumo	Il Decreto Legislativo n. 206 del 6 settembre 2005
Consumatore	La persona fisica che agisce per scopi estranei all'attività imprenditoriale, commerciale, artigianale o professionale eventualmente svolta.
Contratto	Il Contratto di Mutuo sottoscritto dal Mutuatario.
Filiale	La Succursale della Banca presso la quale il Cliente ha acceso il proprio rapporto.
Guida pratica sull'Arbitro Bancario Finanziario	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.).
Imposta sostitutiva	Imposta pari allo 0,25% (prima casa) o al 2% (seconda casa) della somma erogata in caso di acquisto, costruzione, ristrutturazione dell'immobile.
Indice di riferimento	Parametro di mercato o di politica monetaria preso a riferimento per determinare il tasso di interesse.
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.
Mutuatario	Colui che riceve dalla Banca (Mutuante) una somma di denaro che si impegna a restituire in un certo tempo maggiorata degli interessi e degli oneri convenuti contrattualmente.
Parti	Indica il Mutuatario e la Banca.
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.
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 soglia "Floor"	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%
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. 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 mutui a tasso fisso oppure con il "tasso soglia" dei mutui a tasso variabile, in vigore nel trimestre in cui il contratto di mutuo è stato stipulato.
==	Condizione non prevista o non applicabile