



BANCA SantaGiulia

S.p.A. - Sede e Direzione: Via Quartieri, n°39 - 25032 CHIARI (BS)

Partita I.V.A.: 00670100981 - Codice Fiscale e Registro Imprese della CCIAA di Brescia n. 01994680179

ABI: 03367 - Capitale Sociale € 30.000.000,00 i.v. - Iscritta all'albo della Banca d'Italia n. 5683

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

Imposta di bollo, ove dovuta, assolta in modo virtuale, aut. Agenzia Entrate di Chiari n. 05 del 04/03/2008

INFORMAZIONI GENERALI SUL CREDITO IMMOBILIARE OFFERTO A CONSUMATORI APERTURA DI CREDITO IPOTECARIA IN CONTO CORRENTE CONSUMATORE TASSO VARIABILE

INFORMAZIONI SUL FINANZIATORE

Finanziatore

BANCA SANTA GIULIA S.p.A.

Via Quartieri 39 - 25032 - CHIARI (BS)

n. telefono e fax: 030 7014911 FAX 030 7014922

email: info@bancasantagiulia.it

sito internet: www.bancasantagiulia.it

Registro delle Imprese della CCIAA di Brescia n. 01994680179

Iscritta all'albo della Banca d'Italia n. 5683 - Cod. ABI 03367

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

Capitale sociale e riserve al 31/12/2017 euro 30.000.000,00

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.

Il credito immobiliare può essere garantito da ipoteca su un immobile e in questo caso si chiama "ipotecario".

Con l'apertura di credito in conto corrente il finanziatore (banca) mette a disposizione del cliente, a tempo determinato o indeterminato, una somma di denaro, concedendogli la possibilità di utilizzare importi superiori alla disponibilità propria, nei limiti della somma accordata.

Salvo diverso accordo, il cliente può utilizzare (anche mediante l'emissione di assegni bancari), in una o più volte, il credito concesso e può ripristinare la disponibilità di credito con successivi versamenti, bonifici, accrediti.

Sulle somme utilizzate nell'ambito del fido concesso, il cliente è tenuto a pagare gli interessi passivi pattuiti. Il cliente è tenuto ad utilizzare l'apertura di credito entro i limiti del fido concesso e la banca non è obbligata ad eseguire operazioni che comportino il superamento di detti limiti (c.d. sconfinamento). Se la banca decide di dare ugualmente seguito a simili operazioni, ciò non la obbliga a seguire lo stesso comportamento in situazioni analoghe e la autorizza ad applicare tassi e condizioni stabiliti per detta fattispecie.

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 es., Euribor, Eurirs, etc.).

Il rischio principale è l'aumento imprevedibile e consistente dell'importo degli interessi debitori, 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.

Rischi specifici legati alla tipologia di contratto

Nei finanziamenti che prevedono un tasso variabile può essere pattuito in contratto un tasso minimo, cosiddetto "floor". In questi casi, il tasso applicato può variare in diminuzione (a seguito di variazioni del parametro) fino al raggiungimento del tasso minimo pattuito "floor". Il tasso di interesse non può pertanto scendere al di sotto del tasso minimo.

CONDIZIONI ECONOMICHE

QUANTO PUÒ COSTARE IL FINANZIAMENTO

Esempio 1**Esempio 2**

Importo totale del credito (Euro):	1.500,00	150.000,00
Costo totale del credito (Euro):	26,91	2.788,88
Importo totale dovuto dal cliente (Euro):	1.526,91	152.788,88
Tasso Annuo Effettivo Globale (TAEG - %):	7,37% su base annua	7,65% su base annua

Nell'**esempio 1**, il TAEG e le altre voci di costo sono calcolati su un finanziamento di € **1.500,00** euro di durata pari tre mesi, assumendo che l'importo totale del credito (accordato) sia utilizzato per intero in via continuativa per l'intera durata. Gli oneri considerati per il calcolo sono: (i) tasso debitore nominale annuo del 5,1770% (interessi debitori 19,41 euro), (ii) **COMMISSIONE OMNICOMPRESIVA** 2,00% dell'accordato, su base annua (**COMMISSIONE OMNICOMPRESIVA**, su base trimestrale: 7,50 euro), (iii) altre spese 300 Euro spese di perizia tecnica (0 esempio 1)90Euro annuali per la polizza assicur. (0 esemp. 1) - 0,00 euro, su base trimestrale. Si ipotizza che gli oneri rimangano invariati per tutta la durata.

Nell'**esempio 2**, il TAEG e le altre voci di costo sono calcolati su un finanziamento di € **150.000,00** euro di durata pari tre mesi, assumendo che l'importo totale del credito (accordato) sia utilizzato per intero in via continuativa per l'intera durata. Gli oneri considerati per il calcolo sono: (i) tasso debitore nominale annuo del 5,1770% (interessi debitori 1.941,38 euro), (ii) **COMMISSIONE OMNICOMPRESIVA** 2,00% dell'accordato, su base annua (**COMMISSIONE OMNICOMPRESIVA**, su base trimestrale: 750,00 euro), (iii) altre spese 300 Euro spese di perizia tecnica (0 esempio 1)90Euro annuali per la polizza assicur. (0 esemp. 1) - 97,50 euro, su base trimestrale.

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.

		VOCI	COSTI valori espressi in Euro salvo diversamente indicato (es. %)
	Importo massimo finanziabile		2.500.000 Euro; loan to value 80%.
	Durata		A tempo indeterminato (minimo 18 mesi e 1 giorno)
	Garanzie accettate		Fideiussione, pegno, ipoteca su immobile residenziale da valutare con perizia di professionista -per le spese di perizia vedere voce "Peizia Tec."
TASSI DISPONIBILI	Tasso di interesse nominale annuo debitore %		5,1770 L'euribor media mese di agosto è pari a -0,323% quindi: -0,323% + 5,5% = 5,177%.
	Parametro di indicizzazione		EURIBOR 3 M/365 MED. MESE PREC Euribor 3 mesi/365 media mese precedente
	Spread		+5,5000
	Tasso di interesse nominale annuo debitore per utilizzo oltre i limiti del fido concesso		Vedi sotto Sezione "Altre spese da sostenere non incluse nel TAEG"
SPESE	Spese per la stipula del contratto	COMMISSIONE OMNICOMPRESIVA % calcolata sull'importo dell'affidamento concesso nel trimestre	max 0,50 % trimestrale
		Perizia tecnica	300Euro (finan. fino a 250.000 Euro)oltre da con.
		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 (o 2,00 secondo le prescrizioni di legge)% sull'ammontare del finanziamento
		Premio per polizza assicurativa immobile (copertura incendio, scoppio, fulmine e altri eventi assicurabili)	obbligatoria, in autonomia del cliente
	Spese per la gestione del rapporto	commissione istruttoria veloce	Vedi sotto Sezione "Altre spese da sostenere non incluse nel TAEG"
	Per le altre spese e commissioni connesse al rapporto di conto corrente e ai servizi accessori si rinvia ai fogli informativi relativi al contratto di conto corrente (nei quali sono contenute anche le informazioni circa la decorrenza delle valute ed i termini di disponibilità sui versamenti e sui prelievi).		

Il **Tasso Effettivo Globale Medio (TEGM)** previsto dall'art. 2 della legge sull'usura (l. n. 108/1996), relativo alle rispettive classi di operazioni omogenee, può essere consultato in filiale e sul sito internet del finanziatore www.bancasantagiulia.it.

SERVIZI ACCESSORI

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

ALTRE SPESE DA SOSTENERE NON INCLUSE NEL TAEG

Tasso di interesse nominale annuo debitore per utilizzo oltre i limiti del fido concesso	EURIBOR 3 M/365 MED. MESE PREC (parametro di indicizzazione) +16,0000 punti (spread) = 15,6770 %
Tasso di mora	0,00 punti percentuali in più del tasso contrattuale debitore in vigore al momento della mora
commissione istruttoria veloce	5,00 Per le informazioni circa i casi di applicazione e le esclusioni di legge, si rinvia al foglio informativo relativo al contratto di conto corrente.
Adempimenti notarili	in autonomia del cliente
Spese per comunicazioni e informazioni diverse da quelle periodiche e/o dovute per legge	EUR 0,00
Imposte indirette (ad esempio, imposta di registro, tasse ipotecarie - 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 al contratto di credito di cui al presente documento, nella misura prevista dalla disciplina fiscale tempo per tempo vigente

TEMPI DI EFFETTIVA MESSA A DISPOSIZIONE DELLE SOMME

Durata dell'istruttoria: 60 giorni

Disponibilità dell'importo: decorsi gg. 10 dall'iscrizione ipotecaria

ALTRO

Periodicità di conteggio degli interessi debitori – Esigibilità

Gli interessi debitori sono conteggiati e divengono esigibili secondo quanto previsto, conformemente alla normativa vigente, per il conto corrente di regolamento (CONTEGGIO: annuale al 31 dicembre di ciascun anno o alla chiusura del rapporto; se il contratto è stipulato nel corso dell'anno il conteggio è effettuato, comunque, il 31 dicembre – ESIGIBILITÀ: il primo marzo dell'anno successivo a quello in cui sono maturati o alla chiusura del rapporto).

Modalità di calcolo degli interessi debitori

Totale dei numeri dare del periodo^(*) moltiplicato per il tasso di interesse, dividendo il risultato per 36500 (divisore anno civile).

^(*)Come indicato nell'estratto conto scalare, i numeri del periodo riportati sull'estratto conto medesimo sono esposti diviso 1000.

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 dalla richiesta.

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

Stato civile - Regime patrimoniale coniugi
Ultima dichiarazione redditi (Unico-Mod. 730-CUD)
Tipologia contratto di lavoro (determinato/indet.)

Comunione o separazione dei beni
Impegni finanziari, altri finanziamenti in essere
Altri redditi non da lavoro

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 senza dover pagare alcuna penale, compenso od onere aggiuntivo. Il cliente ha diritto di recedere dall'apertura di credito in qualsiasi momento, senza spese e pagando contestualmente quanto utilizzato, gli interessi maturati ed ogni altra spesa ed onere; il recesso deve essere esercitato mediante comunicazione scritta indirizzata alla banca. In ogni caso, il recesso ha l'effetto di sospendere immediatamente il diritto del cliente di utilizzare la disponibilità.

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

Il finanziatore conclude gli adempimenti connessi alla richiesta del cliente entro n. 5 giorni dalla data di efficacia del recesso comunicato dal cliente.

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 (Banca Santa Giulia Via Quartieri 39 25032 Chiari BS ufficio.reclami@bancasantagiulia.it oppure a bancasantagiulia@legalmail.it), che risponde entro 30 giorni dal ricevimento.

Se il cliente non è soddisfatto o non ha ricevuto risposta entro i 30 giorni 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 BancarioFinanziario - 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.

Se il cliente intende, per una controversia relativa all'interpretazione ed applicazione del contratto, rivolgersi all'autorità giudiziaria, deve preventivamente, pena l'improcedibilità della relativa domanda, esperire la procedura di mediazione innanzi all'organismo Conciliatore BancarioFinanziario 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.

Le parti possono concordare, anche successivamente alla conclusione del contratto, di rivolgersi ad un organismo di mediazione diverso dal Conciliatore BancarioFinanziario, 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 mancato pagamento degli interessi debitori o di ritardo nel pagamento di quanto dovuto in relazione alla chiusura del rapporto, 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.

La banca sarà comunque disponibile a valutare le iniziative da assumere per andare incontro alle esigenze del cliente in difficoltà nel rispettare i termini di pagamento in conformità con quanto previsto dalle disposizioni di trasparenza bancaria.

LEGENDA

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 concessione del credito.
Parametro di indicizzazione	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.
Spread	Maggiorazione applicata ai parametri di riferimento o di indicizzazione.
Tasso Annuo Effettivo Globale (TAEG)	Indica il costo totale del finanziamento su base annua ed è espresso in percentuale sull'ammontare dell'importo totale del credito. Comprende il tasso di interesse e altre voci di spesa, ad esempio la COMMISSIONE OMNICOMPRESIVA. Alcune spese non sono comprese, per esempio quelle notarili.
Tasso di interesse nominale annuo debitore	Tasso annuo utilizzato per calcolare periodicamente gli interessi a carico del cliente sulle somme utilizzate in relazione al fido e/o allo sconfinamento.
Tasso di mora	Maggiorazione del tasso di interesse applicata in caso di ritardo nel pagamento di quanto dovuto.
Tasso Annuo Effettivo Medio (TEGM)	Tasso di interesse pubblicato ogni tre mesi dal Ministero dell'Economia e delle Finanze come previsto dalla legge sull'usura. E' 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 individuare, tra tutti quelli pubblicati, il tasso soglia dell'operazione e accertare che quanto richiesto dalla banca non sia superiore.
Sconfinamento (extra-fido)	Utilizzo da parte del cliente, consentito dalla banca, di somme di denaro in eccedenza rispetto all'affidamento.
Tasso floor	Tasso minimo contrattuale a favore del finanziatore.
COMMISSIONE OMNICOMPRESIVA	Commissione calcolata in maniera proporzionale rispetto alla somma messa a disposizione del cliente e alla durata dell'affidamento medesimo. Il suo ammontare non può eccedere lo 0,5%, per trimestre, della somma messa a disposizione del cliente.
commissione istruttoria veloce	Commissione per svolgere l'istruttoria veloce, quando il cliente esegue operazioni che determinano uno sconfinamento o accrescono l'ammontare di uno sconfinamento esistente.
Esigibilità	Indica il momento nel quale l'importo derivante dalla maturazione degli interessi debitori deve essere pagato dal cliente.
Numeri dare	Rappresentano il prodotto di ogni saldo debitore per i giorni intercorrenti dalla valuta dello stesso alla valuta del saldo successivo.
Valuta	Data di inizio di decorrenza degli interessi.
Consumatore	La persona fisica che agisce per scopi estranei all'attività imprenditoriale,

commerciale, artigianale o professionale eventualmente svolta.