



# 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 IN CONTO CORRENTE CONSUMATORE TASSO VARIABLE

### 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](mailto:info@bancasantagiulia.it)

sito internet: [www.bancasantagiulia.it](http://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 31/12/2018 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 il fido 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 il fido entro i limiti concessi 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

<b>Importo totale del credito (Euro):</b>	<b>1.500,00</b>	<b>30.000,00</b>
<b>Costo totale del credito (Euro):</b>	<b>51,35</b>	<b>1.026,90</b>
<b>Importo totale dovuto dal cliente (Euro):</b>	<b>1.551,35</b>	<b>31.026,90</b>
<b>Tasso Annuo Effettivo Globale (TAEG - %):</b>	<b>14,41%</b> su base annua	<b>14,41%</b> 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 11,6920% (interessi debitori 43,85 euro), (ii) **COMMISSIONE OMNICOMPRESIVA** 2,00% dell'accordato, su base annua (**COMMISSIONE OMNICOMPRESIVA**, su base trimestrale: 7,50 euro), (iii) altre spese - 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 € **30.000,00** 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 11,6920% (interessi debitori 876,90 euro), (ii) **COMMISSIONE OMNICOMPRESIVA** 2,00% dell'accordato, su base annua (**COMMISSIONE OMNICOMPRESIVA**, su base trimestrale: 150,00 euro), (iii) altre spese - 0,00 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.

	<b>VOCI</b>	<b>COSTI</b> valori espressi in Euro salvo diversamente indicato (es. %)	
	Importo massimo finanziabile	30.000	
	Durata	A tempo indeterminato (,inimo 18 mesi e 1 giorno)	
	Garanzie accettate	fideiussioni e/o pegni	
<b>BILI DISPONI TASSI</b>	Tasso di interesse nominale annuo debitore %	11,6920 L'euribor media mese di febbraio è pari a -0,308%. quindi: -0,308% + 12,0% = 11,692%.	
	Parametro di indicizzazione	EURIBOR 3 MESI/360 MM PRECEDEN <small>Euribor 3 mesi/360 media mese precedente</small>	
	Spread	+12,0000	
	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"	
<b>SPESE</b>	Spese per la stipula del contratto	COMMISSIONE OMNICOMPRESIVA % calcolata sull'importo del fido concesso nel trimestrale	max 0,50 % trimestrale
		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)	non prevista
	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](http://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

<b>Tasso di interesse nominale annuo debitore per utilizzo oltre i limiti del fido concesso</b>	EURIBOR 3 MESI/360 MM PRECEDEN (parametro di indicizzazione) +16,0000 punti (spread) = 15,6920 %
<b>Tasso di mora</b>	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.
<b>Spese per comunicazioni e informazioni diverse da quelle periodiche e/o dovute per legge</b>	EUR 0,00
<b>Imposte indirette</b> (ad esempio, imposta di registro, - 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 dalla conclusione dell'istruttoria

#### 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<sup>(\*)</sup> moltiplicato per il tasso di interesse, dividendo il risultato per 36500 (divisore anno civile).

<sup>(\*)</sup>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.

### **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. 5 giorni dal ricevimento della richiesta del cliente.

### **Reclami**

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, prima di ricorrere al giudice è tenuto a rivolgersi a:

- Arbitro Bancario Finanziario (ABF). Per sapere come rivolgersi all'Arbitro si può consultare il sito [www.arbitrobancariofinanziario.it](http://www.arbitrobancariofinanziario.it), chiedere presso le Filiali della Banca d'Italia, oppure chiedere alla banca.
- Conciliatore Bancario Finanziario. Se sorge una controversia con la banca, il cliente può attivare una procedura di conciliazione che consiste nel tentativo di raggiungere un accordo con la banca, grazie all'assistenza di un conciliatore indipendente. Per questo servizio è possibile rivolgersi al Conciliatore Bancario Finanziario (Organismo iscritto nel Registro tenuto dal Ministero della Giustizia), con sede a Roma, Via delle Botteghe Oscure 54, tel. 06.674821, sito internet [www.conciliatorebancario.it](http://www.conciliatorebancario.it)
- altro Organismo di mediazione convenuto 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 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**

<b>Istruttoria</b>	Pratiche e formalità necessarie alla concessione del credito.
<b>Parametro di indicizzazione</b>	Parametro di mercato o di politica monetaria preso a riferimento per determinare il tasso di interesse.
<b>Perizia</b>	Relazione di un tecnico che attesta il valore dell'immobile.
<b>Spread</b>	Maggiorazione applicata ai parametri di riferimento o di indicizzazione.

<b>Tasso Annuo Effettivo Globale (TAEG)</b>	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.
<b>Tasso di interesse nominale annuo debitore</b>	Tasso annuo utilizzato per calcolare periodicamente gli interessi a carico del cliente sulle somme utilizzate in relazione al fido e/o allo sconfinamento.
<b>Tasso di mora</b>	Maggiorazione del tasso di interesse applicata in caso di ritardo nel pagamento di quanto dovuto.
<b>Tasso Annuo Effettivo Medio (TEGM)</b>	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.
<b>Sconfinamento</b>	Utilizzo da parte del cliente, consentito dalla banca, di somme di denaro in eccedenza rispetto al fido.
<b>COMMISSIONE OMNICOMPRESIVA</b>	Commissione calcolata in maniera proporzionale rispetto alla somma messa a disposizione del cliente e alla durata del fido medesimo. Il suo ammontare non può eccedere lo 0,5%, per trimestre, della somma messa a disposizione del cliente.
<b>commissione istruttoria veloce</b>	Commissione per svolgere l'istruttoria veloce, quando il cliente esegue operazioni che determinano uno sconfinamento o accrescono l'ammontare di uno sconfinamento esistente.
<b>Tasso floor</b>	Tasso minimo contrattuale a favore del finanziatore.
<b>Esigibilità</b>	Indica il momento nel quale l'importo derivante dalla maturazione degli interessi debitori deve essere pagato dal cliente.
<b>Numeri dare</b>	Rappresentano il prodotto di ogni saldo debitore per i giorni intercorrenti dalla valuta dello stesso alla valuta del saldo successivo.
<b>Valuta</b>	Data di inizio di decorrenza degli interessi.
<b>Consumatore</b>	La persona fisica che agisce per scopi estranei all'attività imprenditoriale, commerciale, artigianale o professionale eventualmente svolta.