



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 _ SEMPLICEMUTUO! _

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 31/12/2020 euro 54.297.612,00

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. 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 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, 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.

Finanziamento a tasso misto

Il tasso di interesse può passare da fisso a variabile (o viceversa) a scadenze e/o a condizioni stabilite nel contratto. Il contratto indica se questo passaggio dipende o meno dalla scelta del cliente e secondo quali modalità la scelta avviene.

Vantaggi e svantaggi sono alternativamente quelli del tasso fisso o del tasso variabile.

CMU0087 aggiornato al 19/11/2021

pag. 1/7

Il tasso misto può essere consigliabile per chi al momento della stipula preferisce non prendere ancora una decisione definitiva sul tipo di tasso.

Finanziamento a due tipi di tasso

Il contratto è suddiviso in due parti: una con il tasso fisso, una con il tasso variabile.

Il doppio tasso è consigliabile a chi preferisce una soluzione intermedia tra il tasso fisso e il tasso variabile, equilibrando vantaggi e svantaggi di ciascuno.

Rischi specifici legati alla tipologia di contratto

Il finanziamento presenta per il cliente i rischi e gli svantaggi legati al tipo di tasso di interesse concordato contrattualmente, come sopra indicati. Inoltre, nei finanziamenti che prevedono un tasso variabile indicizzato 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; il tasso di interesse non può pertanto scendere al di sotto del tasso minimo.

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, e sul sito del finanziatore www.bancasantagiulia.it.

Il prodotto SEMPLICEMUTUO! è esclusivamente riservato all'acquisto / ristrutturazione di immobili ad uso residenziale da parte di persone fisiche con rapporto tra l'ammontare del finanziamento ed il valore dell'immobile risultante dalla perizia (loan to value) non superiore al 70% . L'ipotesi di costo sotto riportata è espressamente riferita al prodotto SEMPLICEMUTUO! che prevede 100 Euro per le spese di istruttoria, 250 Euro per le spese di perizia tecnica dell'immobile e l'applicazione dell'imposta sostitutiva con l'aliquota del 2,00%. In caso di abitazione principale l'aliquota da applicare è pari allo 0,25%.

CONDIZIONI ECONOMICHE

QUANTO PUÒ COSTARE IL FINANZIAMENTO

Importo totale del credito (Euro):	150.000,00
Costo totale del credito (Euro):	41.498,44
Importo totale dovuto dal cliente (Euro):	191.498,44
	196.498,44 (*)
Tasso Annuo Effettivo Globale (TAEG - %):	2,0980
	2,3310 (**):

(*): importo totale del credito dovuto dal cliente in caso di sottoscrizione di polizza assicurativa facoltativa.

(**): Il valore percentuale indicato rappresenta un indicatore di costo calcolato con le stesse modalità del TAEG, includendo anche le eventuali polizze assicurative facoltative, ramo vita o miste (cioè che prevedono sia il ramo vita sia il ramo danni) accessorie ai finanziamenti, nell'ipotesi di un premio annuo complessivo pari a 200,00 Euro

Il TAEG e le altre voci di costo sopra riportate sono calcolati su un finanziamento di € 150.000,00 di durata pari a 25 anni con una periodicità della rata Mensile, L'ipotesi di costo sopra riportata è espressamente riferita al prodotto SEMPLICEMUTUO! che prevede 100 Euro per le spese di istruttoria, 250 Euro per le spese di perizia tecnica dell'immobile, 90 Euro per il premio annuo della polizza assicurativa sul fabbricato (stimati quanto in carico al cliente e la polizza è scelta liberamente sul mercato) e l'applicazione dell'imposta sostitutiva con l'aliquota del 2,00%; 0,25% per abitazione principale

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 dell'indice di riferimento.

	VOCI	COSTI	
		valori espressi in Euro salvo diversamente indicato (es. %)	
	Importo massimo finanziabile	150.000,00 _ Rapporto tra ammontare del finanziamento e valore dell'immobile risultante dalla perizia (loan to value) max 70%.	
	Durata	25 anni	
	Garanzie accettate	Ipoteca su immobili residenziali, Fidejussione. Con riferimento all'ipoteca è necessaria la valutazione dell'immobile offerto in garanzia, eseguita da un perito. Costo a carico del cliente Con riguardo all'ipoteca vi è la necessità di effettuare la valutazione del bene immobile offerto in garanzia; la valutazione sarà effettuata da un perito indipendente, nominato dalla banca e scelto tra quelli benevisi iscritti ad Albi e/o Ordini Professionali ed indipendenti dalla filiera di concessione del credito. La valutazione dell'immobile sarà effettuata con i criteri previsti dalle linee guida ABI alle quali la banca ha aderito. I costi relativi alla perizia sono indicati sotto la voce "Perizia Tecnica".	
TASSI	Anno per il calcolo degli interessi	Anno Civile	
	Tasso di interesse nominale annuo %	1,7500	
	Tasso di interesse effettivo annuo %	1,7641	
	Indice di riferimento attualmente pari a amministrato da	Euribor 3 mesi/360 media mese precedente - 0,5000 EMMI (European Money Markets Institute) Se presente un indice di riferimento - l'utilizzo di un indice di riferimento per il calcolo del tasso di interesse variabile comporta la possibilità che, al variare dell'indice, il tasso di interesse praticato al finanziamento subisca una modifica pari alla variazione dell'indice, con conseguente cambiamento dell'importo della rata (che aumenta nel caso di crescita dell'indice e che invece si riduce in caso di dinamica contraria). Qualora la Banca preveda tassi massimi (cd. <i>cap</i>) o minimi (cd. <i>floor</i>), il tasso praticato al cliente, anche in caso di variazione dell'indice di riferimento, non potrà mai risultare superiore al tasso massimo o inferiore al tasso minimo.	
	Spread (<i>differenziale</i>)	+2,2500	
	Tasso di interesse di preammortamento	1,7500	
	Anno per il calcolo degli interessi	Anno Civile	
SPESE	Tasso minimo contrattuale a favore della Banca. (floor) %	1,7500	
	Spese per la stipula del contratto	Istruttoria %	0,5000
		importo minimo	100,00
		importo massimo	100,00
		Perizia tecnica	250,00
	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% sull'ammontare del finanziamento, secondo le prescrizioni di legge	
	Commissione di incasso rata:	- con addebito automatico in conto corrente	2,00
		- con pagamento per cassa	2,00
		- con pagamento tramite SDD	5,00
		Spese per altre comunicazioni e informazioni diverse da quelle periodiche e/o dovute per legge	0,00
Compenso onnicomprensivo per il caso di rimborso anticipato, totale o parziale (ai sensi dell'art. 40, comma 1 D.lgs 385/93) ¹		0,0000% del capitale anticipatamente rimborsato	
Commissione per rata insoluta (max)		2,00	

¹ Non sono comunque dovuti alcun compenso o penale nei casi in cui il contratto di finanziamento sia stipulato o accollato a seguito di frazionamento per l'acquisto o la ristrutturazione di unità immobiliari adibite ad abitazione ovvero allo svolgimento della propria attività economica o professionale (ciò ai sensi dell'art. 120 ter del D.lgs. 385/93), nonché qualora l'estinzione anticipata avvenga nell'ambito di un'operazione di portabilità (ciò ai sensi dell'art. 120 quater del D.lgs. 385/93 citato).

	Spese per la gestione de rapporto	Oneri rinegoziazione/sospensione rate	200,00
		Comm.ne proroga preammortam./gestione s.a.l.	500,00
		Oneri accollo mutuo / finanziamento	500,00
		Oneri gestione pratica annuali	500,00
		Certificazioni/attestazioni legate al mutuo	100,00
		Svincolo riduzione/modifica vincolo assicurativo	20,00
		Fotocopia documenti con ricerca	100,00
		Diritto di conteggio prev.estinzione anticipata	0,00
		Oneri frazionamento mutuo/ipoteca	500,00
		Spese rinnovo/gestione ipoteche	300,00
		Spese ulteriori per atti fuori sede	500,00
PIANO DI AMMORTAMENTO	Tipo di ammortamento	rate costanti (francese)	
	Tipologia di rata	ricalcolo	
	Periodicità delle rate	Mensile	

Prima della conclusione del contratto è consigliabile prendere visione del piano di ammortamento personalizzato contenuto nel Prospetto Informativo Europeo Standardizzato (laddove previsto dalla normativa di trasparenza bancaria).

CALCOLO ESEMPLIFICATIVO DELL'IMPORTO DELLA RATA

Tasso di interesse applicato	Durata del finanziamento (anni)	Importo della rata Mensile per €150.000,00 di capitale	Se il tasso di interesse aumenta del 2,000 % dopo 2 anni(*)	Se il tasso di interesse diminuisce del 2,000% dopo 2 anni(*)
1,7500%	5	€ 2.612,80	€ 2.693,31	€ 2.612,80
1,7500%	10	€ 1.363,48	€ 1.473,68	€ 1.363,48
1,7500%	15	€ 948,10	€ 1.072,01	€ 948,10
1,7500%	20	€ 741,20	€ 874,77	€ 741,20
1,7500%	25	€ 617,69	€ 759,23	€ 617,69

(*) 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 ad un massimo del 2%).

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

polizza assicurativa immobile

obbligatoria, in autonomia del cliente

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

Polizze assicurative associate al finanziamento

Il Cliente ha facoltà di recedere entro 60 giorni dalla sottoscrizione di qualunque tipo di polizza connessa al finanziamento, sia essa facoltativa oppure obbligatoria per ottenere il credito o ottenerlo a determinate condizioni.

Nel caso in cui il Cliente eserciti il recesso su una polizza obbligatoria, dovrà provvedere a sostituire la polizza con una analoga alternativa, reperita autonomamente sul mercato e avente i requisiti minimi richiesti.

ALTRE SPESE DA SOSTENERE NON INCLUSE NEL TAEG

Tasso di mora	+2,000 in aggiunta al tasso nominale annuo
Sospensione pagamento rate	non previsto
Adempimenti notarili	in autonomia
Assicurazione facoltativa immobile	in autonomia
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

La/e polizza/e assicurativa/e accessoria/e al finanziamento è/sono facoltativa/e e non indispensabile/i per ottenere il finanziamento alle condizioni proposte. Pertanto il cliente può scegliere di non sottoscrivere alcuna polizza assicurativa o sottoscrivere una polizza scelta liberamente sul mercato.

Per maggiori dettagli su caratteristiche e costi della eventuale polizza assicurativa si rinvia alla documentazione della compagnia assicurativa nonché alla documentazione precontrattuale personalizzata che può essere richiesta dal cliente prima della sottoscrizione.

TEMPI DI EROGAZIONE

Durata dell'istruttoria	60 giorni
Disponibilità dell'importo	decorsi 10 gg. dall'iscrizione ipotecaria

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	Comunione o separazione dei beni
Ultima dichiarazione redditi (Unico-Mod. 730-CUD)	Impegni finanziari, altri finanziamenti in essere
Tipologia contratto di lavoro (determinato/indet.)	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 con un preavviso di almeno 10 giorni senza dover pagare alcuna penale, compenso od onere aggiuntivo.

Nel caso di contratto di finanziamento stipulato ai sensi della normativa sul credito fondiario è richiesto il pagamento di un compenso onnicomprensivo nella misura sopra indicata (vedi sezione "Condizioni economiche") calcolato in percentuale del capitale anticipatamente rimborsato e nessuna altra spesa è dovuta. Non sono comunque dovuti alcun compenso o penale nei casi in cui il contratto di finanziamento sia stipulato o accollato a seguito di frazionamento per l'acquisto o la ristrutturazione di unità immobiliari adibite ad abitazione ovvero allo svolgimento della propria attività economica o professionale (ciò ai sensi dell'art. 120 ter del D.lgs. 385/93), nonché qualora l'estinzione anticipata avvenga nell'ambito di un'operazione di portabilità (ciò ai sensi dell'art. 120 quater del D.lgs. 385/93 citato).

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

Il finanziatore conclude gli adempimenti connessi alla richiesta del cliente entro cinque giorni decorrenti dalla data dell'integrale pagamento di quanto dovuto da parte del cliente medesimo.

Reclami

Nel caso in cui sorga una controversia con la banca, il cliente può presentare un reclamo a mezzo lettera raccomandata A/R, fax, posta elettronica o posta elettronica certificata (pec) a:

Banca Santa Giulia Via Quartieri 39 25032 Chiari BS ufficio.reclami@bancasantagiulia.it oppure a bancasantagiulia@legalmail.it, che risponde entro 60 giorni dal ricevimento.

Se il cliente non è soddisfatto o non ha ricevuto risposta entro i 60 giorni, prima di ricorrere al giudice è tenuto a rivolgersi a:

- Arbitro Bancario Finanziario (ABF). Per sapere come rivolgersi all'Arbitro si può contattare il numero verde 800.196969, consultare il sito www.arbitrobancariofinanziario.it, ove sono anche indicati i Collegi territorialmente competenti con i relativi indirizzi e recapiti telefonici, 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
- ad uno degli altri organismi di mediazione, specializzati in materia bancaria e finanziaria, iscritti nell'apposito registro tenuto dal Ministero di Giustizia.

Rimane comunque impregiudicato il diritto del cliente a presentare esposti alla Banca d'Italia.

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.

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 all'erogazione del mutuo.
Indice di riferimento	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.
Piano di ammortamento "italiano"	Ogni rata è composta da una quota di capitale sempre uguale per tutto il periodo di ammortamento e da una quota interessi che diminuisce nel tempo.
Piano di ammortamento "tedesco"	Prevede una rata costante e il pagamento degli interessi in anticipo, cioè all'inizio del periodo in cui maturano. La prima rata è costituita solo da interessi ed è pagata al momento del rilascio del prestito; l'ultima è costituita solo dal capitale.
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.
Rata crescente	La somma tra quota capitale e quota interessi aumenta al crescere del numero delle rate pagate.
Rata decrescente	La somma tra quota capitale e quota interessi diminuisce al crescere del numero delle rate pagate.
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 (differenziale)	Maggiorazione applicata agli indici di riferimento.
Tasso Annuo Effettivo Globale (TAEG)	Indica il costo totale del mutuo 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 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 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 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.
Imposta sostitutiva	Imposta pari allo 0,25% o al 2% dell'ammontare del finanziamento, secondo le prescrizioni di legge.
Accollo	Contratto tra un debitore e una terza persona che si impegna a pagare il debito al creditore.
Tasso floor	Tasso minimo contrattuale a favore della Banca.