INFORMAZIONI GENERALI SUL CREDITO IMMOBILIARE OFFERTO A CONSUMATORI

# CHIROGRAFARIO CONSUMATORI _ MCD

## INFORMAZIONI SUL FINANZIATORE/INTERMEDIARIO DEL CREDITO

Banca Santa Giulia S.p.A.

Via Quartieri n° 39 25032, Chiari (BS)
Tel.: 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 al Fondo Interbancario di Tutela dei Depositi e al Fondo Nazionale di Garanzia

## CHE COS'È IL CREDITO IMMOBILIARE

Il credito immobiliare è un finanziamento a medio-lungo termine. In generale la sua durata va da un minimo di 5 a un massimo di 30 anni.

Di solito viene chiesto per acquistare, ristrutturare o costruire un immobile. Può servire anche per sostituire o rifinanziare contratti di credito immobiliare già ottenuti per la stessa finalità.

Il credito immobiliare può essere garantito da ipoteca su un immobile e in questo caso di 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 indici di riferimento 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 dalla variazione in aumento dell'indice di riferimento 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*

Nei mutui che prevedono un tasso variabile può essere stabilito un tasso minimo (floor) o massimo (cap). In questi casi, indipendentemente dalle variazioni del parametro di indicizzazione, il tasso di interesse non può scendere al di sotto del minimo o salire al di sopra del massimo.

Il contratto inoltre può prevedere che il finanziatore, in presenza di un giustificato motivo, possa modificare nel corso del rapporto le condizioni economiche applicate al cliente, ad eccezione del tasso di interesse.

Il mutuo ipotecario può avere ad oggetto l'erogazione di somme in valuta diversa dall'euro, il cui rimborso deve essere

effettuato nella stessa valuta. In tal caso può verificarsi nel corso del rapporto un aumento del valore della valuta estera prescelta rispetto all'euro, con un conseguente aggravio di oneri (rischio di cambio) per il cliente.

Il mutuo ipotecario, anche se denominato in euro, è considerato mutuo "in valuta estera" quando tale valuta è diversa dalla valuta nazionale del cliente, intendendo per essa quella in cui, al momento della conclusione del contratto, il cliente percepisce il proprio reddito o detiene le attività con le quali dovrà rimborsare il finanziamento ovvero la valuta diversa da quella avente corso legale nello Stato membro dell'Unione europea in cui il cliente ha la residenza al momento della conclusione del contratto.

Nel caso in cui la variazione del tasso di cambio tra la valuta in cui è denominato il mutuo e la valuta nazionale del cliente è pari o superiore al venti per cento rispetto a quello rilevato al momento della conclusione del contratto, il cliente può esercitare il "diritto di conversione" nella valuta nazionale secondo quanto previsto dall'articolo 120-quaterdecies del Testo Unico Bancario. Per l'esercizio del diritto di conversione al cliente può essere richiesto di pagare al finanziatore, ove previsto dal contratto, un compenso onnicomprensivo che tenga conto della natura e dell'entità degli oneri finanziari che il finanziatore può essere tenuto a sostenere in relazione alla conversione della valuta.

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 del finanziatore.

## PRINCIPALI CONDIZIONI ECONOMICHE

# QUANTO PUÒ COSTARE IL FINANZIAMENTO

### Tasso Annuo Effettivo Globale (TAEG)

Il TAEG rappresenta la misura percentuale del costo totale del credito; nell'esempio che segue è calcolato sulla base dell'anno civile, su un mutuo dell'importo di euro 100.000 Euro di durata pari a 60 mesi, considerando il tasso nominale annuo indicato nella sezione TASSI DISPONIBILI e le seguenti spese: istruttoria 1.000 Euro (1,0% dell'accordato), stipula del contratto al di fuori delle sedi della Banca 500 Euro, pagamento rata 2,0 Euro (per ogni rata), comunicazioni di legge 2 Euro, imposta sostitutiva 250 Euro (nella misura dello 0,25%). Non sono compresi nel calcolo del TAEG altri costi, quali gli oneri fiscali diversi dall'imposta sostitutiva e il costo delle eventuali polizze facoltative che il cliente decidesse di sottoscrivere.

**Tasso fisso**

| | | | |
|---|---|---|---|
| Importo totale del credito: € 100.000,00 | Durata del finanziamento (mesi): 60 | Tasso Annuo Effettivo Globale (TAEG): 11,23% | Costo totale del credito: € 29.138,95<br>Importo totale dovuto dal cliente: € 129.138,95 |

**Tasso indicizzato**

| | | | |
|---|---|---|---|
| Importo totale del credito: € 100.000,00 | Durata del finanziamento (mesi): 60 | Tasso Annuo Effettivo Globale (TAEG): 13,53% | Costo totale del credito: € 35.287,27<br>Importo totale dovuto dal cliente: € 135.287,27 |

**Tasso indicizzato - BCE**

| | | | |
|---|---|---|---|
| Importo totale del credito: € 100.000,00 | Durata del finanziamento (mesi): 60 | Tasso Annuo Effettivo Globale (TAEG): 14,03% | Costo totale del credito: € 36.659,49<br>Importo totale dovuto dal cliente: € 136.659,49 |

Il TAEG rappresenta la misura percentuale del costo totale del credito; esso è comprensivo degli interessi, di tutti i costi, le commissioni e tutte le altre spese e oneri che il cliente deve pagare in relazione al contratto di credito e di cui il finanziatore è a conoscenza, ivi incluse le eventuali spese assicurative che la Banca richieda obbligatoriamente per concedere il mutuo.

**Indicatore del costo totale del credito in caso di sottoscrizione di polizza facoltativa ( * )**

**Tasso fisso**

| | | | |
|---|---|---|---|
| Importo totale del credito: € 100.000,00 | Durata del finanziamento (mesi): 60 | Indicatore del costo totale del credito: 11,83% | Costo totale del credito con polizza assicurativa facoltativa: € 30.638,95<br>Importo totale dovuto dal cliente con polizza assicurativa facoltativa € 130.638,95 |

| **Tasso variabile** | | | |
|---|---|---|---|
| Importo totale del credito: € 100.000,00 | Durata del finanziamento (mesi): 60 | Indicatore del costo totale del credito: 14,12% | Costo totale del credito con polizza assicurativa facoltativa: € 36.787,27<br>Importo totale dovuto dal cliente con polizza assicurativa facoltativa € 136.787,27 |

| **Tasso indicizzato - BCE** | | | |
|---|---|---|---|
| Importo totale del credito: € 100.000,00 | Durata del finanziamento (mesi): 60 | Indicatore del costo totale del credito: 14,63% | Costo totale del credito con polizza assicurativa facoltativa: € 38.159,49<br>Importo totale dovuto dal cliente con polizza assicurativa facoltativa € 138.159,49 |

(*) L'indicatore del costo totale del credito in caso di sottoscrizione di polizza facoltativa rappresenta un indicatore di costo calcolato con le stesse modalità del TAEG, includendo anche una polizza assicurativa facoltativa "PPI – Payment Protection Insurance" e una polizza facoltativa di altro genere per un totale di un premio annuo complessivo pari a 300 Euro.

Oltre al TAEG vanno considerati 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.

| | |
|---|---|
| Importo massimo finanziabile | € 150.000,00 |
| Durata | 60 mesi |
| Garanzie accettate | Fidejussione |

| *TASSI DISPONIBILI* | |
|---|---|
| Tasso di interesse nominale annuo, parametro di indicizzazione e spread | MUT. CHIROGRAFARI CONS - TASSO FISSO:<br>Tasso fisso: 10%<br>MUT. CHIROGRAFARI CONS - TASSO VARIABILE:<br>Tasso variabile: EURIBOR 3 MESI/360 MM PRE. AR. (Attualmente pari a: 3,55%) + 8,5 punti perc.<br>Minimo: 8,5%<br>Valore effettivo attualmente pari a: 12,05%<br>Tasso Euribor 3m/360 media mese precedente arrotondato al 0.05 superiore rilevato sul quoditiano 'Il Sole 24 Ore' ed aggiornato il 01/01 - 01/04 - 01/07 - 01/10. Il tasso è amministrato dall'European Money Markets Institute (EMMI).<br>MUT. CHIROGRAFARI CONS - TASSO VAR BCE:<br>Tasso variabile: Tasso BCE (Attualmente pari a: 4%) + 8,5 punti perc.<br>Valore effettivo attualmente pari a: 12,5%<br>Tasso BCE |
| Tasso di interesse di preammortamento | MUT. CHIROGRAFARI CONS - TASSO FISSO:<br>Tasso fisso: 10%<br>MUT. CHIROGRAFARI CONS - TASSO VARIABILE:<br>Tasso variabile: EURIBOR 3 MESI/360 MM PRE. AR. (Attualmente pari a: 3,55%) + 8,5 punti perc.<br>Minimo: 8,5%<br>Valore effettivo attualmente pari a: 12,05%<br>Tasso Euribor 3m/360 media mese precedente arrotondato al 0.05 superiore rilevato sul quoditiano 'Il Sole 24 Ore' ed aggiornato il 01/01 - 01/04 - 01/07 - 01/10. Il tasso è amministrato dall'European Money Markets Institute (EMMI).<br>MUT. CHIROGRAFARI CONS - TASSO VAR BCE:<br>Tasso variabile: Tasso BCE (Attualmente pari a: 4%) + 8,5 |

| | |
|---|---|
| | punti perc.<br>Valore effettivo attualmente pari a: 12,5%<br>Tasso BCE |

Per quanto riguarda il tasso fisso il valore è calcolato sulla base dell'Eurirs aggiungendo uno spread pari al 2%. L'**Eurirs** (**Eur**o **I**nterest **R**ate **S**wap, *tasso per gli swap su interessi*) o Irs (Interest Rate Swap) è il tasso di riferimento, calcolato giornalmente dalla European Banking Federation, che indica il tasso di interesse medio al quale i principali istituti di credito europei stipulano swap copertura del rischio di interesse. Esistono molti tassi Eurirs, la cui durata può arrivare fino a 50 anni.
Allo stato attuale, a titolo esemplificativo, i valori quotidiani dell'Eurirs a 25 anni sono indicativamente pari al 2,5%.

Negli ultimi anni il valore dell'Eurirs si è ridotto sempre di più fino a raggiungere valori negativi su alcune durate, condizione che ha consentito di praticare tassi fissi molto bassi. Ora il tasso sta tornando a salire determinando un aumento del peso degli interessi sulle rate del mutuo.

## *Finanziamento a tasso fisso*

L'utilizzo di un indice di riferimento per la fissazione di un tasso fisso comporta la possibilità che, al momento della stipula del contratto, il tasso di interesse praticato al finanziamento sia diverso rispetto a quello attualmente pubblicizzato, in relazione all'andamento dell'indice (fermo restando che, dopo la stipula e per tutta la durata del finanziamento, il tasso fisso praticato risulterà pari a quello contrattualizzato).

## *Finanziamento a tasso variabile*

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. cap) o minimi (cd. floor), 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.

| *SPESE* | |
|---|---|
| **Spese per la stipula del contratto** | |
| Spese pratica di istruttoria | MUT. CHIROGRAFARI CONS - TASSO FISSO: 1% Minimo: € 50,00<br>MUT. CHIROGRAFARI CONS - TASSO VARIABILE: 1% Minimo: € 50,00<br>MUT. CHIROGRAFARI CONS - TASSO VAR BCE: 1% Minimo: € 50,00 |
| Spesa perizia tecnica iniziali | non applicabile |
| Spese stipula fuori sede | MUT. CHIROGRAFARI CONS - TASSO FISSO: € 500,00<br>MUT. CHIROGRAFARI CONS - TASSO VARIABILE: € 500,00<br>MUT. CHIROGRAFARI CONS - TASSO VAR BCE: € 500,00 |
| Recupero spese erogazione | MUT. CHIROGRAFARI CONS - TASSO FISSO: € 0,00<br>MUT. CHIROGRAFARI CONS - TASSO VARIABILE: € 0,00<br>MUT. CHIROGRAFARI CONS - TASSO VAR BCE: € 0,00 |
| **Spese per la gestione del rapporto** | |
| Gestione pratica | |
| Incasso rata | MUT. CHIROGRAFARI CONS - TASSO FISSO:<br>Cassa: € 2,00<br>Presenza rapporto: € 2,00<br>SDD: € 5,00<br>MUT. CHIROGRAFARI CONS - TASSO VARIABILE:<br>Cassa: € 2,00<br>Presenza rapporto: € 2,00<br>SDD: € 5,00<br>MUT. CHIROGRAFARI CONS - TASSO VAR BCE:<br>Cassa: € 2,00 |

| | |
|---|---|
| | Presenza rapporto: € 2,00<br>SDD: € 5,00 |
| Spese per l'invio di comunicazioni periodiche alla clientela | MUT. CHIROGRAFARI CONS - TASSO FISSO:<br>Posta: € 2,00<br>Casellario elettronico: € 0,00<br>MUT. CHIROGRAFARI CONS - TASSO VARIABILE:<br>Posta: € 2,00<br>Casellario elettronico: € 0,00<br>MUT. CHIROGRAFARI CONS - TASSO VAR BCE:<br>Posta: € 2,00<br>Casellario elettronico: € 0,00 |
| Accollo mutuo | MUT. CHIROGRAFARI CONS - TASSO FISSO: € 500,00<br>MUT. CHIROGRAFARI CONS - TASSO VARIABILE: € 500,00<br>MUT. CHIROGRAFARI CONS - TASSO VAR BCE: € 500,00 |
| Spese per decurtazione mutuo | MUT. CHIROGRAFARI CONS - TASSO FISSO: € 0,00<br>MUT. CHIROGRAFARI CONS - TASSO VARIABILE: € 0,00<br>MUT. CHIROGRAFARI CONS - TASSO VAR BCE: € 0,00 |
| Spese estinzione anticipata (solo ove consentito dalla legge e previsto dal contrato, esclusi i casi previsti dall'art. 120-ter del D.lgs. 385/93) | MUT. CHIROGRAFARI CONS - TASSO FISSO: € 0,00<br>MUT. CHIROGRAFARI CONS - TASSO VARIABILE: € 0,00<br>MUT. CHIROGRAFARI CONS - TASSO VAR BCE: € 0,00 |
| Spese aggiuntive rata in mora | MUT. CHIROGRAFARI CONS - TASSO FISSO: € 0,00<br>MUT. CHIROGRAFARI CONS - TASSO VARIABILE: € 0,00<br>MUT. CHIROGRAFARI CONS - TASSO VAR BCE: € 0,00 |
| Diritto di conteggio prev.esti | MUT. CHIROGRAFARI CONS - TASSO FISSO: € 0,00<br>MUT. CHIROGRAFARI CONS - TASSO VARIABILE: € 0,00<br>MUT. CHIROGRAFARI CONS - TASSO VAR BCE: € 0,00 |
| Spese per ricerca e copia documenti (a foglio) | MUT. CHIROGRAFARI CONS - TASSO FISSO: € 100,00<br>MUT. CHIROGRAFARI CONS - TASSO VARIABILE: € 100,00<br>MUT. CHIROGRAFARI CONS - TASSO VAR BCE: € 100,00 |
| Spese per certificazioni/attestazioni legate al mutuo | MUT. CHIROGRAFARI CONS - TASSO FISSO: € 100,00<br>MUT. CHIROGRAFARI CONS - TASSO VARIABILE: € 100,00<br>MUT. CHIROGRAFARI CONS - TASSO VAR BCE: € 100,00 |
| Spese rinegoziazione/sospensione rate | MUT. CHIROGRAFARI CONS - TASSO FISSO: € 200,00<br>MUT. CHIROGRAFARI CONS - TASSO VARIABILE: € 200,00<br>MUT. CHIROGRAFARI CONS - TASSO VAR BCE: € 200,00 |
| Commissione proroga preammortamento /gestione s.a.l. | MUT. CHIROGRAFARI CONS - TASSO FISSO: € 500,00<br>MUT. CHIROGRAFARI CONS - TASSO VARIABILE: € 500,00<br>MUT. CHIROGRAFARI CONS - TASSO VAR BCE: € 500,00 |
| Spese di sospensione pagamento rate | MUT. CHIROGRAFARI CONS - TASSO FISSO: € 0,00<br>MUT. CHIROGRAFARI CONS - TASSO VARIABILE: € 0,00<br>MUT. CHIROGRAFARI CONS - TASSO VAR BCE: € 0,00 |
| Spese invio sollecito | MUT. CHIROGRAFARI CONS - TASSO FISSO: € 0,00<br>MUT. CHIROGRAFARI CONS - TASSO VARIABILE: € 0,00<br>MUT. CHIROGRAFARI CONS - TASSO VAR BCE: € 0,00 |
| IMPOSTA F.I.G. | MUT. CHIROGRAFARI CONS - TASSO FISSO: € 0,00<br>MUT. CHIROGRAFARI CONS - TASSO VARIABILE: € 0,00 |

| | |
|---|---|
| | MUT. CHIROGRAFARI CONS - TASSO VAR BCE: € 0,00 |
| Aliquota F.I.G. | MUT. CHIROGRAFARI CONS - TASSO FISSO: € 0,00<br>MUT. CHIROGRAFARI CONS - TASSO VARIABILE: € 0,00<br>MUT. CHIROGRAFARI CONS - TASSO VAR BCE: € 0,00 |
| Imposta sostitutiva (Aliquota D.P.R. 601/1973) | 0,25% o 2,00% sull'ammontare del finanziamento, secondo le prescrizioni di legge |

## *PIANO DI AMMORTAMENTO*

| | |
|---|---|
| Tipo di ammortamento | FRANCESE A RATE COST. POSTIC. |
| Tipo di rata | costante |
| Periodicità delle rate | MENSILE |
| Modalità pagamento interessi | INTERESSI POSTICIPATI |
| Modalità calcolo interessi | MATEMATICA |
| Tipo di calendario | GIORNI CIVILI / 365 |
| Periodicità preammortamento | MENSILE |
| Tipo preammortamento | PAGAMENTO ALLA SCADENZA |
| Tipo calendario preammortamento | GIORNI CIVILI / 365 |

**Prima della conclusione del contratto è consigliabile prendere visione del piano di ammortamento personalizzato eventualmente contenuto nel Prospetto Informativo Europeo Standardizzato.**

## *CALCOLO ESEMPLIFICATIVO DELL'IMPORTO DELLA RATA*

### Tasso fisso

| Tasso di interesse applicato | Durata del finanziamento (mesi) | Importo della rata MENSILE per un capitale di: € 100.000,00 | Se il tasso di interesse aumenta del 2% dopo 1 anno | Se il tasso di interesse diminuisce del 2% dopo 1 anno |
|---|---|---|---|---|
| 10% | 12 | € 8.791,59 | Non previsto | Non previsto |
| 10% | 24 | € 4.614,49 | Non previsto | Non previsto |
| 10% | 36 | € 3.226,72 | Non previsto | Non previsto |
| 10% | 48 | € 2.536,26 | Non previsto | Non previsto |
| 10% | 60 | € 2.124,70 | Non previsto | Non previsto |

### Tasso indicizzato

| Tasso di interesse applicato | Durata del finanziamento (mesi) | Importo della rata MENSILE per un capitale di: € 100.000,00 | Se il tasso di interesse aumenta del 2% dopo 1 anno | Se il tasso di interesse diminuisce del 2% dopo 1 anno |
|---|---|---|---|---|
| 12,05% | 12 | € 8.887,22 | Non previsto | Non previsto |
| 12,05% | 24 | € 4.709,68 | € 4.761,71 | € 4.662,48 |
| 12,05% | 36 | € 3.323,82 | € 3.391,22 | € 3.259,31 |
| 12,05% | 48 | € 2.635,84 | € 2.712,98 | € 2.561,38 |
| 12,05% | 60 | € 2.226,97 | € 2.311,44 | € 2.145,38 |

### Tasso indicizzato BCE

| Tasso di interesse applicato | Durata del finanziamento (mesi) | Importo della rata MENSILE per un capitale di: € 100.000,00 | Se il tasso di interesse aumenta del 2% dopo 1 anno | Se il tasso di interesse diminuisce del 2% dopo 1 anno |
|---|---|---|---|---|
| 12,5% | 12 | € 8.908,29 | Non previsto | Non previsto |
| 12,5% | 24 | € 4.730,73 | € 4.783,02 | € 4.683,46 |
| 12,5% | 36 | € 3.345,36 | € 3.413,12 | € 3.280,60 |
| 12,5% | 48 | € 2.658,00 | € 2.735,61 | € 2.583,14 |
| 12,5% | 60 | € 2.249,79 | € 2.334,84 | € 2.167,67 |

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 (l. n. 108/1996), relativo ai contratti di mutuo, può essere consultato in filiale e sul sito internet *www.bancasantagiulia.it* .

*SERVIZI ACCESSORI*

**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.**

## *Polizze assicurative associate al finanziamento*

Il Cliente ha la 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 | MUT. CHIROGRAFARI CONS - TASSO FISSO:<br>2 punti percentuali<br>MUT. CHIROGRAFARI CONS - TASSO VARIABILE:<br>2 punti percentuali<br>MUT. CHIROGRAFARI CONS - TASSO VAR BCE:<br>2 punti percentuali<br>in aggiunta al tasso nominale annuo |
| Sospensione pagamento rate | MUT. CHIROGRAFARI CONS - TASSO FISSO:<br>MUT. CHIROGRAFARI CONS - TASSO VARIABILE:<br>MUT. CHIROGRAFARI CONS - TASSO VAR BCE: |
| Adempimenti notarili | in autonomia - da corrispondere direttamente al professionista |
| Assicurazione immobile | in autonomia - le assicurazioni facoltative possono essere sottoscritte presso gli operatori di mercati scelti dal cliente |
| Imposta di registro | 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 |
| Tasse ipotecarie | Se dovute, saranna 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 EROGAZIONE*

| | |
|---|---|
| Durata dell'istruttoria | 15 giorni |
| Disponibilità dell'importo | il giorno dell'erogazione del mutuo |

## INFORMAZIONI E DOCUMENTI PER LA VERIFICA DEL MERITO DEL CREDITO

Per consentire al finanziatore di valutare il merito di credito, il cliente deve fornire le informazioni e i documenti indicati entro 10 giorni della 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 dei 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 del 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 10 giorni senza dover pagare alcuna penale, compenso od onere aggiuntivo nel caso in cui il finanziamento sia stipulato per l'acquisto o ristrutturazione di un immobile adibito ad abitazione. 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 rapporto sarà chiuso nel termine massimo di 5 giorni a far data dal saldo integrale di quanto dovuto alla Banca in forza del contratto di finanziamento.

### *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 della 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

## LEGENDA

| | |
|---|---|
| Ipoteca | Garanzia su un bene, normalmente un immobile. Se il debitore non può pagare il suo debito, il creditore può ottenere l'espropriazione del bene e farlo vendere.. |
| Istruttoria | Pratiche e formalità necessarie alla 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 | 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 effettivo globale 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.<br>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. |
| Tasso Leasing | Tasso applicato in caso di *leasing*; è un tasso interno di attualizzazione e ha una funzione analoga al tasso di interesse del mutuo. |
| Tasso Minimo (floor) | Detto anche “tasso pavimento”, ovvero il tasso minimo di rimborso applicato al finanziamento e stabilito contrattualmente. |