INFORMAZIONI GENERALI SUL CREDITO IMMOBILIARE OFFERTO A CONSUMATORI

IPOTECARIO CONSUMATORI _ MCD CONSAP

MUTUO IPOTECARIO AL CONSUMATORE (CD. MCD) – Assistito dalla garanzia del "Fondo di garanzia per la prima casa" di cui all'art. 1, comma 48 lett. c) della Legge 27 dicembre 2013, n. 147 e successive modificazioni e integrazioni

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 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.

Il Mutuo Ipotecario a Consumatore – Assistito dalla garanzia del "Fondo di garanzia per la prima casa" di cui all'art. 1, comma 48 lett. c) della Legge 27 dicembre 2013, n. 147 e successive modificazioni e integrazioni

Il mutuo è assistito dalla garanzia del Fondo di garanzia per la prima casa (di seguito "Fondo") di cui all'art. 1, comma 48 lett. c) della Legge 27 dicembre 2013, n. 147 e successive modificazioni e integrazioni, istituito presso il Ministero dell'Economia e delle Finanze e gestito dalla Concessionaria Servizi Assicurativi Pubblici S.p.A. (Consap S.p.A.).

Il finanziamento, da erogarsi in un'**unica soluzione**, deve essere richiesto per l'acquisto anche con accollo da frazionamento ovvero per l'acquisto e per interventi di ristrutturazione e accrescimento dell'efficienza energetica di unità immobiliari site sul territorio nazionale da adibire ad abitazione principale del cliente.
Nel caso di mutuo per contestuale acquisto, ristrutturazione ed adeguamento energetico, la ristrutturazione deve prevedere almeno un intervento finalizzato all'accrescimento dell'efficienza energetica.
Si precisa pertanto che non è possibile la ristrutturazione senza acquisto.
L'ammontare del mutuo non deve essere superiore a 250.000 euro.

Requisiti per l'accesso al Fondo di garanzia per la prima casa ("Fondo")

Possono fare richiesta di finanziamento assistito dalla garanzia del Fondo tutti i clienti consumatori che, alla data di presentazione della domanda di mutuo per l'acquisto della prima casa, non siano proprietari di altri immobili ad uso abitativo (anche all'estero), salvo quelli acquisiti per successione *mortis causa*, anche in comunione con altri successori, e che siano ceduti in uso a titolo gratuito a genitori o fratelli.

L'immobile per il quale si chiede il finanziamento assistito dalla garanzia del Fondo deve avere le seguenti caratteristiche:

- essere adibito ad abitazione principale;
- non rientrare nelle categorie catastali A1 (abitazioni signorili), A8 (ville) e A9 (castelli, palazzi);
- non avere le caratteristiche di lusso indicate nel decreto del Ministero dei Lavori Pubblici in data 2 agosto 1969 n. 1072.

Categorie che beneficiano dell'accesso al Fondo

Come disposto dall'articolo 1 commi 113 e 115 della Legge n.207 del 30.12.2024 "Bilancio di previsione dello Stato per l'anno finanziario 2025 e bilancio pluriennale per il triennio 2025-2027", dal **1° gennaio 2025**, l'accesso al Fondo prima casa è consentito **esclusivamente** alle seguenti categorie:

- giovani coppie coniugate ovvero conviventi *more uxorio* che abbiano costituito nucleo da almeno due anni;
- nuclei familiari monogenitoriali con figli minori conviventi;
- conduttori di alloggi di proprietà degli istituti autonomi per le case popolari comunque denominati;
- giovani che non hanno compiuto trentasei anni di età;

- nuclei familiari che includono tre figli di età inferiore a 21 anni e che hanno un ISEE non superiore a 40.000 euro annui;
- nuclei familiari che includono quattro figli di età inferiore a 21 anni e che hanno un ISEE non superiore a 45.000 euro annui;
- nuclei familiari che includono cinque o più figli di età inferiore a 21 anni e che hanno un ISEE non superiore a 50.000 euro annui.

La garanzia del Fondo è concessa nella misura del 50% della quota capitale, è a prima richiesta, diretta, esplicita, incondizionata, irrevocabile ed è efficace a decorrere, in via automatica, dalla data di erogazione del mutuo. Il tasso effettivo globale (TEG) del finanziamento deve essere inferiore al tasso effettivo globale medio (TEGM) pubblicato trimestralmente dal Ministero dell'Economia e delle Finanze ai sensi dell'art. 2 della legge 7 marzo 1996, n. 108.

E' inoltre prevista la possibilità di richiedere l'innalzamento della garanzia all'80% a condizione che i richiedenti:

(i) abbiano un indicatore della situazione economica equivalente (ISEE) non superiore a 40.000 euro annui;

(ii) richiedano un finanziamento con LTV (inteso come rapporto tra l'importo del finanziamento e il prezzo d'acquisto dell'immobile comprensivo degli oneri accessori) superiore all'80%. Se la domanda di accesso al Fondo è presentata nei termini previsti dalla legge, l'incremento della percentuale di copertura dal 50% all'80% della quota capitale può essere riconosciuta anche nei casi in cui il TEG sia superiore al TEGM nella misura massima del differenziale, se positivo, tra la media del tasso interest rate swap a dieci anni pubblicato ufficialmente, calcolata nel mese precedente al mese di erogazione, e la media del tasso interest rate swap a dieci anni pubblicato ufficialmente nel trimestre sulla base del quale è calcolato il TEGM in vigore; qualora tale differenziale risulti negativo, la banca si impegna ad applicare le condizioni economiche di maggior favore rispetto al TEGM in vigore previste contrattualmente.

Tale previsione è stata prorogata fino al 31 dicembre 2027 dalla Legge n. 207 del 30.12.2024 "Bilancio di previsione dello Stato per l'anno finanziario 2025 e bilancio pluriennale per il triennio 2025-2027" (cd. "Legge di Bilancio 2025").

Inoltre, ai sensi dei commi 112 e 113 della suddetta norma, è stata altresì disposta la proroga al 31 dicembre 2027 della possibilità di richiedere garanzie elevate al fino al 90%, in presenza dei requisiti normativamente previsti, da parte delle seguenti categorie:

- nuclei familiari che includono tre figli di età inferiore a 21 anni e che hanno un ISEE non superiore a 40.000 euro annui;
- nuclei familiari che includono quattro figli di età inferiore a 21 anni e che hanno un ISEE non superiore a 45.000 euro annui;
- nuclei familiari che includono cinque o più figli di età inferiore a 21 anni e che hanno un ISEE non superiore a 50.000 euro annui.

In caso di finanziamento richiesto per l'acquisto e per interventi di ristrutturazione e accrescimento dell'efficienza energetica, la garanzia del Fondo potrà essere concessa nella misura massima del 50% della quota capitale.

L'art. 4-bis del decreto-legge 7 maggio 2026, n. 66, recante "Disposizioni urgenti per il Piano Casa" introdotto in sede di conversione dalla legge 2 luglio 2026, n. 116 prevede, in particolare, al comma 1, l'introduzione, tra le categorie prioritarie esclusivamente ammesse all'accesso al Fondo di garanzia per i mutui per la prima casa, di:

_ persone con disabilità permanente accertata ai sensi dell'art. 3, comma 3, della legge 5 febbraio 1992, n. 104

_ componenti di un nucleo familiare al quale appartenga da almeno due anni un familiare convivente, che sia figlio o figlia ovvero fratello o sorella del richiedente, con disabilità permanente accertata ai sensi dell'art.3, comma 3, della legge 5 febbraio 1992, n. 104.

Per le domande di accesso al Fondo di cui al comma 1 della legge 2 luglio 2026, n. 116, la garanzia è concesso nella misura del 50% della quota capitale, tempo per tempo in essere sui finanziamenti concessi, ovvero nella misura dell'80% della quota capitale nel caso in cui i soggetti richiedenti di cui al comma 1 abbiano un valore dell'indicatore della situazione economica equivalente non superiore a 40.000 euro annui.

In caso di richiesta della garanzia del Fondo, parte mutuataria e parte datrice di ipoteca devono sempre coincidere con i richiedenti l'accesso al Fondo poiché, come previsto dalla vigente normativa, non sono ammesse ulteriori garanzie (oltre all'ipoteca sull'immobile) in presenza della garanzia statale.

Per consultare la relativa documentazione di riferimento, per conoscere i requisiti di accesso e per ogni ulteriore approfondimento, consultare il sito internet del Dipartimento del Tesoro (http://www.dt.tesoro.it), il sito della Consap (http://www.consap.it) e quello dell'ABI (http://www.abi.it).

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 25 anni, 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%), perizia 300 Euro (*) e assicurazione incendio a protezione dell'immobile ipotecato 500 Euro annui (**). Non sono compresi nel calcolo del TAEG altri costi, quali le spese per il notaio, quelle per l'iscrizione dell'ipoteca, nonché gli oneri fiscali diversi dall'imposta sostitutiva e il costo delle eventuali polizze facoltative che il cliente decidesse di sottoscrivere.
(*) L'importo indicato per la perizia è utilizzato esclusivamente ai fini esemplificativi del calcolo del TAEG. Il costo della perizia tecnica indicato è un importo indicativo, calcolato sulla base delle tariffe mediamente applicate dai periti accreditati presso la Banca per la valutazione di un immobile finito di valore medio. Il costo effettivo della perizia dipende dal valore, dalla destinazione d'uso e dalle caratteristiche dell'immobile oggetto di garanzia, nonché dall'eventuale necessità di attività aggiuntive (sopralluoghi ulteriori, verifiche catastali/documentali, ecc.) e può risultare sensibilmente diverso (anche superiore) rispetto all'importo utilizzato nell'esempio di calcolo del TAEG. L'importo effettivo sarà indicato nel documento di sintesi prima della conclusione del mutuo.
(**) Ai soli fini del calcolo del TAEG esemplificativo il costo della polizza incendio e scoppio obbligatoria è stato stimato ipotizzando un premio annuo, rinnovato per ogni anno di durata del mutuo, pari a 500,00 euro, riferito a un immobile di valore medio. Il premio effettivo della polizza, che il cliente può sottoscrivere liberamente sul mercato, dipenderà dal valore e dalle caratteristiche dell'immobile e dalle condizioni praticate dalla compagnia assicurativa scelta e potrà quindi risultare sensibilmente diverso (anche superiore) rispetto all'importo utilizzato nell'esempio. L'importo effettivo, se noto, sarà indicato nel documento di sintesi prima della conclusione del contratto, diversamente sarà indicato l'importo stimato che potrà risultare sensibilmente diverso (anche superiore) rispetto all'importo utilizzato nell'esempio. Qualora non fosse noto l'importo effettivo e non fosse possibile determinare una stima dello stesso, la relativa voce nel documento di sintesi verrà valorizzata a zero e pertanto non concorrerà ai fini del calcolo del TAEG.

Tasso fisso

Importo totale del credito: € 100.000,00	Durata del finanziamento (anni): 25	Tasso Annuo Effettivo Globale (TAEG): 6,66%	Costo totale del credito: € 99.378,44 Importo totale dovuto dal cliente: € 199.378,44

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 (anni): 25	Indicatore del costo totale del credito: 7,11%	Costo totale del credito con polizza assicurativa facoltativa: € 106.878,44 Importo totale dovuto dal cliente con polizza assicurativa facoltativa € 206.878,44

(*) 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	€ 250.000,00
Durata	35 anni
Garanzie accettate	Ipoteca su immobili residenziali, garanzia Consap

Con riferimento alle garanzie accettate e in particolare 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 "Spese perizia tecnica iniziali" e ammontano a 300 Euro. L'immobile potrebbe essere ubicato in un altro Stato membro dell'Unione europea.

TASSI DISPONIBILI

Tasso di interesse nominale annuo, parametro di indicizzazione e spread	Tasso fisso: 5,5%

In caso di una variazione sostanziale o della cessazione dell'indice di riferimento troverà applicazione l'indice di riferimento modificato o l'indice sostitutivo previsto, tempo per tempo, nel Piano solido e scritto pubblicato sul sito internet della banca, salva l'eventuale previsione normativa che richieda di adottare un parametro sostitutivo diverso; in entrambi i casi il parametro sostitutivo sarà maggiorato di uno spread tale da raggiungere il tasso nominale in essere al momento della soppressione dell'indice di riferimento. Tale tasso non potrà in ogni caso superare i limiti in materia di usura.

Tasso di interesse di preammortamento	Tasso fisso: 5,5%

Per quanto riguarda il tasso fisso il valore è calcolato sulla base dell'Eurirs aggiungendo uno spread pari al 3,5%. 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 3,5%.

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).

SPESE

Spese per la stipula del contratto	
Spese pratica di istruttoria	1% Minimo: € 50,00
Spesa perizia tecnica iniziali	€ 300,00

L'importo indicato per la perizia è utilizzato esclusivamente ai fini esemplificativi del calcolo del TAEG. Il costo della perizia tecnica indicato è un importo indicativo, calcolato sulla base delle tariffe mediamente applicate dai periti accreditati presso la Banca per la valutazione di un immobile finito di valore medio. Il costo effettivo della perizia dipende dal valore, dalla destinazione d'uso e dalle caratteristiche dell'immobile oggetto di garanzia, nonché dall'eventuale necessità di attività aggiuntive (sopralluoghi ulteriori, verifiche catastali/documentali, ecc.) e può risultare sensibilmente diverso (anche superiore) rispetto all'importo utilizzato nell'esempio di calcolo del TAEG. L'importo effettivo sarà indicato nel documento di sintesi prima della conclusione del mutuo.

Spese stipula fuori sede	€ 500,00
Recupero spese erogazione	€ 0,00
Spese per la gestione del rapporto	
Gestione pratica	
Incasso rata	Cassa: € 2,00 Presenza rapporto: € 2,00 SDD: € 5,00
Spese per l'invio di comunicazioni periodiche alla	Posta: € 2,00

clientela	Casellario elettronico: € 0,00
Accollo mutuo	€ 500,00
Spese per decurtazione mutuo	€ 0,00
Spese estinzione anticipata	€ 0,00
Spese aggiuntive rata in mora	€ 0,00
Diritto di conteggio prev.esti	€ 0,00
Spese per ricerca e copia documenti (a foglio)	€ 100,00
Spese per frazionamento mutuo/ipoteca	€ 500,00
Spese per certificazioni/attestazioni legate al mutuo	€ 100,00
Spese rinegoziazione/sospensione rate	€ 200,00
Spese rinnovo/gestione ipoteche	€ 300,00
Spese riduzioni / restrizioni ipotecarie	€ 300,00
Commissione proroga preammortamento /gestione s.a.l.	€ 500,00
Spese perizia successiva	€ 0,00
Spese di sospensione pagamento rate	€ 0,00
Spese invio sollecito	€ 0,00
IMPOSTA F.I.G.	€ 0,00
Aliquota F.I.G.	€ 0,00
Imposta sostitutiva (Aliquota D.P.R. 601/1973)	0,25% o 2,00% sull'ammontare del finanziamento, secondo le prescrizioni di legge

ONERI SOSTENUTI DAL CLIENTE

Polizza incendio e scoppio - Importo Noto / Stimato	€ 500,00

Ai soli fini del calcolo del TAEG esemplificativo il costo della polizza incendio e scoppio obbligatoria è stato stimato ipotizzando un premio annuo, rinnovato per ogni anno di durata del mutuo, pari a 500,00 euro, riferito a un immobile di valore medio. Il premio effettivo della polizza, che il cliente può sottoscrivere liberamente sul mercato, dipenderà dal valore e dalle caratteristiche dell'immobile e dalle condizioni praticate dalla compagnia assicurativa scelta e potrà quindi risultare sensibilmente diverso (anche superiore) rispetto all'importo utilizzato nell'esempio. L'importo effettivo, se noto, sarà indicato nel documento di sintesi prima della conclusione del contratto, diversamente sarà indicato l'importo stimato che potrà risultare sensibilmente diverso (anche superiore) rispetto all'importo utilizzato nell'esempio. Qualora non fosse noto l'importo effettivo e non fosse possibile determinare una stima dello stesso, la relativa voce nel documento di sintesi verrà valorizzata a zero e pertanto non concorrerà ai fini del calcolo del TAEG.

PIANO DI AMMORTAMENTO

Tipo di ammortamento	Francese
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 (anni)	Importo della rata Mensile per un capitale di: € 100.000,00	Se il tasso di interesse aumenta del 2% dopo 2 anni (*)	Se il tasso di interesse diminuisce del 2% dopo 2 anni (*)
5,5%	10	€ 1.085,26	Non previsto	Non previsto
5,5%	15	€ 817,08	Non previsto	Non previsto
5,5%	20	€ 687,89	Non previsto	Non previsto
5,5%	25	€ 614,09	Non previsto	Non previsto

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

Polizza assicurativa obbligatoria per tutti i mutui fondiari/ipotecari
Viene richiesta dalla banca una polizza assicurativa contro i rischi incendio, fulmine e scoppi in genere a garanzia dell'immobile ipotecato e da vincolare a favore della banca.
Il Cliente può avvalersi di una polizza collocata dalla banca o sceglierne una di sua preferenza purché la compagnia assicurativa risulti iscritta all'Albo delle Imprese di Assicurazione e Riassicurazione presso l'Ivass.
Il cliente è obbligato ad assicurare contro i danni di incendio, caduta di fulmini e scoppio, per tutta la durata del mutuo, presso compagnia di gradimento della Banca mutuante e scelta liberamente sul mercato dal cliente, il fabbricato concesso in garanzia per un valore non inferiore a quello di stima della Banca mutuante stessa. Copia della polizza e la relativa appendice di vincolo a favore della Banca mutuante dovranno essere consegnate alla stessa.
Il cliente può recedere dai contratti relativi ai servizi accessori acquistati per ottenere il finanziamento senza dover recedere dal finanziamento stesso sempreché sia assicurata la sussistenza dei requisiti previsti per la stipula del contratto di finanziamento.

Fatto salvo quanto riportato sopra per la polizza assicurativa obbligatoria, se la Banca non conosce i costi dei servizi accessori/obbligatori questi non sono inclusi nel TAEG.

Spesa per assicurazione obbligatoria contro i rischi incendio, fulmine e scoppi, nota/stimata	€ 500,00 Periodicità: Annuale Numero periodi: 25

Ai soli fini del calcolo del TAEG esemplificativo il costo della polizza incendio e scoppio obbligatoria è stato stimato ipotizzando un premio annuo, rinnovato per ogni anno di durata del mutuo, pari a 500,00 euro, riferito a un immobile di valore medio. Il premio effettivo della polizza, che il cliente può sottoscrivere liberamente sul mercato, dipenderà dal valore e dalle caratteristiche dell'immobile e dalle condizioni praticate dalla compagnia assicurativa scelta e potrà quindi risultare sensibilmente diverso (anche superiore) rispetto all'importo utilizzato nell'esempio. L'importo effettivo, se noto, sarà indicato nel documento di sintesi prima della conclusione del contratto, diversamente sarà indicato l'importo stimato che potrà risultare sensibilmente diverso (anche superiore) rispetto all'importo utilizzato nell'esempio. Qualora non fosse noto l'importo effettivo e non fosse possibile determinare una stima dello stesso, la relativa voce nel documento di sintesi verrà valorizzata a zero e pertanto non concorrerà ai fini del calcolo del TAEG.

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.

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.

ALTRE SPESE DA SOSTENERE NON INCLUSE NEL TAEG	
Tasso di mora	2 punti percentuali in aggiunta al tasso nominale annuo
Sospensione pagamento rate	
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	60 giorni
Disponibilità dell'importo	decorsi 10 giorni dall'iscrizione ipotecaria

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
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 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. 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.