FOGLIO INFORMATIVO

MUTUO IPOTECARIO NON CONSUMATORI

INFORMAZIONI SULLA BANCA/INTERMEDIARIO

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 MUTUO IPOTECARIO

Il mutuo ipotecario è un finanziamento a medio – lungo termine (superiore ai 18 mesi). In genere la sua durata va da un minimo di 5 anni ad un massimo di 20 anni anche se per determinati prodotti potrebbe avere una durata superiore. Si definisce ipotecario perché è assistito da una garanzia ipotecaria normalmente acquisita sul diritto di proprietà di un bene immobile.
Solitamente viene richiesto per acquistare, ristrutturare o costruire un immobile ma può servire anche per altre finalità (ad esempio: sostituire o rifinanziare mutui già ottenuti per le stesse finalità).
Con il contratto di mutuo ipotecario la banca consegna una somma di denaro al cliente che si impegna a rimborsarla, unitamente agli interessi, secondo un piano di ammortamento definito al momento della stipulazione del contratto stesso.

Il rimborso avviene mediante 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.

Il cliente, a garanzia dell'adempimento delle obbligazioni così assunte, inoltre, conferisce normalmente in garanzia un immobile (che, eventualmente, può essere lo stesso per il cui acquisto o ristrutturazione è stato richiesto il mutuo medesimo) permettendo che la banca iscriva ipoteca su di esso.

Nell'ipotesi che il cliente non riesca, per qualunque motivo, a restituire la somma ricevuta dalla banca, questa potrà procedere alla vendita dell'immobile ricevuto in ipoteca al fine di soddisfare il proprio credito.

Al cliente viene reso noto il tasso annuo effettivo globale (TAEG), cioè un indice che esprime il costo complessivo del credito a suo carico espresso in percentuale annua del credito concesso.

La banca opera con il Fondo di Garanzia per le PMI e in caso di richiesta da parte dell'impresa cliente, verrà valutata l'ammissibilità all'intervento di garanzia.

In ottemperanza alla vigente disciplina in materia, la banca considera il rating di legalità delle imprese tra le variabili utilizzate per la valutazione di accesso al credito dell'impresa e ne tiene conto nel processo di istruttoria ai fini di una riduzione dei tempi e dei costi per la concessione del finanziamento, nonché delle condizioni economiche di erogazione, secondo quanto sotto specificato nella sezione relativa alle condizioni economiche.

I TIPI DI MUTUO E I LORO RISCHI

Mutuo a tasso fisso

Rimangono fissi per tutta la durata del mutuo sia il tasso di interesse sia l'importo delle singole rate.
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.

Mutuo 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 (ad esempio il tasso Euribor) fissati nel contratto.

Il rischio principale è l'aumento imprevedibile e consistente dell'importo o del numero delle rate.
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

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 puo' essere pattuito in contratto un tasso minimo, cosiddetto floor. In questi casi, il tasso applicato puo' variare in diminuzione (a seguito di variazioni del parametro) fino al raggiungimento del tasso minimo pattuito; il tasso di interesse non puo' pertanto scendere al di sotto del tasso minimo.

Relativamente al tasso variabile indicizzato all'Euribor 3 mesi, la sigla MMP significa media mese precedente.

PRINCIPALI CONDIZIONI ECONOMICHE

QUANTO PUÒ COSTARE IL MUTUO IPOTECARIO

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 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 2.000 Euro (nella misura del 2,00%), 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 Variabile

Importo totale del credito: € 100.000,00	Durata del finanziamento (anni): 25	Tasso Annuo Effettivo Globale (TAEG): 9,1%	Costo totale del credito: € 141.037,14 Importo totale dovuto dal cliente: € 241.037,14

Tasso Fisso			
Importo totale del credito: € 100.000,00	Durata del finanziamento (anni): 25	Tasso Annuo Effettivo Globale (TAEG): 7,77%	Costo totale del credito: € 118.265,22 Importo totale dovuto dal cliente: € 218.265,22

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 finanziamento, escluse le spese notarili.

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

Tasso Variabile

Importo totale del credito: € 100.000,00	Durata del finanziamento (anni): 25	Indicatore del costo totale del credito: 9,53%	Costo totale del credito con polizza assicurativa facoltativa: € 148.537,14 Importo totale dovuto dal cliente con polizza assicurativa facoltativa: € 248.537,14

Tasso Fisso

Importo totale del credito: € 100.000,00	Durata del finanziamento (anni): 25	Indicatore del costo totale del credito: 8,21%	Costo totale del credito con polizza assicurativa facoltativa: € 125.765,22 Importo totale dovuto dal cliente con polizza assicurativa facoltativa: € 225.765,22

(*) 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	€ 2.500.000,00 (long to value 60%)
Durata	10 anni
Garanzie accettate	Ipoteca, Fidejiussione

TASSI

Tasso di interesse annuo nominale (TAN), parametro di indicizzazione e spread	MUTUI IPOTECARI NON CONSUM. - TASSO FISS: 6,5% MUTUI IPOTECARI NON CONSUM. - TASSO VAR: EURIBOR 3 MESI/360 MM PRE. AR. (Attualmente pari a: 2,65%) + 5 punti perc. Minimo: 5,6% Valore effettivo attualmente pari a: 7,65% Tasso Euribor 3m/360 media mese precedente arrotondato al 0.05 superiore rilevato sul quotidiano '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).

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	MUTUI IPOTECARI NON CONSUM. - TASSO FISS: 6,5% MUTUI IPOTECARI NON CONSUM. - TASSO VAR: EURIBOR 3 MESI/360 MM PRE. AR. (Attualmente pari a: 2,65%) + 5 punti perc. Minimo: 5,6% Valore effettivo attualmente pari a: 7,65% Tasso Euribor 3m/360 media mese precedente arrotondato al 0.05 superiore rilevato sul quotidiano '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).
Tasso di mora	MUTUI IPOTECARI NON CONSUM. - TASSO FISS: 2 punti percentuali MUTUI IPOTECARI NON CONSUM. - TASSO VAR: 2 punti percentuali in più del tasso contrattuale in vigore al momento della mora

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	
Istruttoria	MUTUI IPOTECARI NON CONSUM. - TASSO FISS: 1,5% Minimo: € 50,00 MUTUI IPOTECARI NON CONSUM. - TASSO VAR: 1,5% Minimo: € 50,00
Recupero spese erogazione	MUTUI IPOTECARI NON CONSUM. - TASSO FISS: € 0,00 MUTUI IPOTECARI NON CONSUM. - TASSO VAR: € 0,00
Spesa perizia tecnica iniziali	MUTUI IPOTECARI NON CONSUM. - TASSO FISS: € 300,00 MUTUI IPOTECARI NON CONSUM. - TASSO VAR: 1% Minimo: € 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.

Imposta sostitutiva (Aliquota D.P.R. 601/1973)	0,25% o 2,00% sulll'ammontare del finanziamento, secondo le prescrizioni di legge
Spese stipula fuori sede	MUTUI IPOTECARI NON CONSUM. - TASSO FISS: € 500,00 MUTUI IPOTECARI NON CONSUM. - TASSO VAR: € 500,00

Spese per la gestione del rapporto	
Oneri gestione pratica annuali	
Incasso rata per cassa	MUTUI IPOTECARI NON CONSUM. - TASSO FISS: € 2,00 MUTUI IPOTECARI NON CONSUM. - TASSO VAR: € 2,00
Spese incasso rata / Presenza rapporto	MUTUI IPOTECARI NON CONSUM. - TASSO FISS: € 2,00 MUTUI IPOTECARI NON CONSUM. - TASSO VAR: € 2,00
Spese incasso rata / SDD	MUTUI IPOTECARI NON CONSUM. - TASSO FISS: € 5,00 MUTUI IPOTECARI NON CONSUM. - TASSO VAR: € 5,00
Invio comunicazioni	MUTUI IPOTECARI NON CONSUM. - TASSO FISS: Posta: € 2,00 Casellario elettronico: € 0,00 MUTUI IPOTECARI NON CONSUM. - TASSO VAR: Posta: € 2,00 Casellario elettronico: € 0,00
Accollo mutuo	MUTUI IPOTECARI NON CONSUM. - TASSO FISS: € 500,00 MUTUI IPOTECARI NON CONSUM. - TASSO VAR: € 500,00
Spese per decurtazione mutuo	MUTUI IPOTECARI NON CONSUM. - TASSO FISS: 2% MUTUI IPOTECARI NON CONSUM. - TASSO VAR: 2%
Spese estinzione anticipata (solo ove consentito dalla legge e previsto dal contratto, esclusi i casi previsti dall'art. 120-ter del D.lgs. 385/93)	MUTUI IPOTECARI NON CONSUM. - TASSO FISS: 2% MUTUI IPOTECARI NON CONSUM. - TASSO VAR: 2%
Spese aggiuntive rata in mora	MUTUI IPOTECARI NON CONSUM. - TASSO FISS: € 0,00 MUTUI IPOTECARI NON CONSUM. - TASSO VAR: € 0,00
Diritto di conteggio prev.esti	MUTUI IPOTECARI NON CONSUM. - TASSO FISS: € 0,00 MUTUI IPOTECARI NON CONSUM. - TASSO VAR: € 0,00
Spese per ricerca e copia documenti (a foglio)	MUTUI IPOTECARI NON CONSUM. - TASSO FISS: € 100,00 MUTUI IPOTECARI NON CONSUM. - TASSO VAR: € 100,00
Spese per frazionamento mutuo/ipoteca	MUTUI IPOTECARI NON CONSUM. - TASSO FISS: € 500,00 MUTUI IPOTECARI NON CONSUM. - TASSO VAR: € 500,00
Spese per certificazioni/attestazioni legate al mutuo	MUTUI IPOTECARI NON CONSUM. - TASSO FISS: € 100,00 MUTUI IPOTECARI NON CONSUM. - TASSO VAR: € 100,00
Spese rinegoziazione/sospensione rate	MUTUI IPOTECARI NON CONSUM. - TASSO FISS: € 200,00 MUTUI IPOTECARI NON CONSUM. - TASSO VAR: € 200,00
Spese rinnovo/gestione ipoteche	MUTUI IPOTECARI NON CONSUM. - TASSO FISS: € 300,00 MUTUI IPOTECARI NON CONSUM. - TASSO VAR: € 300,00
Spese riduzioni / restrizioni ipotecarie	MUTUI IPOTECARI NON CONSUM. - TASSO FISS: € 300,00 MUTUI IPOTECARI NON CONSUM. - TASSO VAR: € 300,00

Commissione proroga preammortamento /gestione s.a.l.	MUTUI IPOTECARI NON CONSUM. - TASSO FISS: € 500,00 MUTUI IPOTECARI NON CONSUM. - TASSO VAR: € 500,00
IMPOSTA F.I.G.	MUTUI IPOTECARI NON CONSUM. - TASSO FISS: € 0,00 MUTUI IPOTECARI NON CONSUM. - TASSO VAR: € 0,00
Aliquota F.I.G.	MUTUI IPOTECARI NON CONSUM. - TASSO FISS: € 0,00 MUTUI IPOTECARI NON CONSUM. - TASSO VAR: € 0,00

Il documento di sintesi viene inviato con periodicità annuale. Se le condizioni economiche in vigore a fine anno non sono cambiate rispetto alla comunicazione precedente, il documento di sintesi non verrà inviato. Il cliente potrà, comunque, in qualsiasi momento ottenere gratuitamente copia del documento di sintesi con le condizioni economiche in vigore. Qualora il cliente abbia scelto il regime di comunicazioni telematiche, potrà richiedere il documento di sintesi aggiornato in qualsiasi momento tramite il servizio di Banca Virtuale o ottenerne tempestivamente copia per posta elettronica.

ONERI SOSTENUTI DAL CLIENTE

Polizza incendio e scoppio - Importo Noto / Stimato	MUTUI IPOTECARI NON CONSUM. - TASSO FISS: € 500,00 Periodicità: Annuale Numero periodi: 25 MUTUI IPOTECARI NON CONSUM. - TASSO VAR: € 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.

PIANO DI AMMORTAMENTO

Tipo di ammortamento	Francese
Tipologia 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

ULTIME RILEVAZIONI DEL PARAMETRO DI RIFERIMENTO

Data	Valore
01.10.2026	2,65%
01.07.2026	2,35%

01.04.2026	2,15%

Prima della conclusione del contratto è consigliabile prendere visione del piano di ammortamento personalizzato allegato al documento di sintesi.

CALCOLO ESEMPLIFICATIVO DELL'IMPORTO DELLA RATA

Tasso Variabile

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 (*)
7,65%	10	€ 1.194,86	€ 1.283,12	€ 1.110,38
7,65%	15	€ 935,56	€ 1.040,54	€ 836,67
7,65%	20	€ 814,79	€ 932,71	€ 704,81
7,65%	25	€ 748,78	€ 877,26	€ 629,48

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 (*)
6,5%	10	€ 1.135,48	Non previsto	Non previsto
6,5%	15	€ 871,11	Non previsto	Non previsto
6,5%	20	€ 745,57	Non previsto	Non previsto
6,5%	25	€ 675,21	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	MUTUI IPOTECARI NON CONSUM. - TASSO FISS: € 500,00 Periodicità: Annuale Numero periodi: 25 MUTUI IPOTECARI NON CONSUM. - TASSO VAR: € 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

Al momento della stipula del mutuo il cliente deve sostenere costi relativi a servizi prestati da soggetti terzi:

Adempimenti notarili	da corrispondere direttamente al professionista
Imposta di registro	Secondo la disciplina fiscale tempo per tempo vigente
Tasse ipotecarie	Secondo la disciplina fiscale tempo per tempo vigente

TEMPI DI EROGAZIONE

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

RATING DI LEGALITA' Avvertenza: le riduzioni di seguito indicate sono da riferire alle condizioni sopra riportate		
Tasso di interesse nominale annuo	0,25 punti in meno	
Istruttoria:	- spese	(V. SOTTO) euro in meno rispetto all'importo massimo
	- durata	(V. SOTTO) giorni in meno
Istruttoria e delibera	Riduzione del 10,00%	
Istruttoria e delibera	Entro 30 giorni lavorativi	
Il tasso di interesse pattuito contrattualmente in ottemperanza alla vigente disciplina sul rating di legalità delle imprese trova applicazione per tutto il periodo di durata del contratto in cui il mutuatario risulti in possesso del rating stesso. Laddove il mutuatario perdesse il predetto requisito, anche per effetto di sospensione, si applicherà il tasso di interesse determinato aumentando di 0,0 punti il tasso contrattuale in vigore al momento della rilevazione da parte della banca della perdita del rating, e comunque entro il limite di cui alle disposizioni vigenti in materia di usura, ferme restando, in ogni caso, in presenza di tasso indicizzato, le pattuizioni relative all'applicazione del tasso di interesse in ipotesi di quotazione pari a zero o negativa del parametro di indicizzazione, ove contrattualmente previste; ciò a decorrere dalla data di inizio della successiva rata di ammortamento.		

ESTINZIONE ANTICIPATA, PORTABILITÀ E RECLAMI

Estinzione anticipata

Il cliente può estinguere anticipatamente in tutto o in parte il finanziamento con un preavviso di almeno 0 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.

Procedura semplificata per la cancellazione delle ipoteche

Ai sensi dell'art.13, commi da 8-sexies a 8-terdecies, del D.L. 31 gennaio 2007, n. 7, convertito in legge dalla L. 2 aprile 2007, n. 40, la Banca comunica all'Agenzia del Territorio competente, entro 30 giorni dalla data in cui il mutuo è estinto, l'estinzione dell'obbligazione medesima. L'Agenzia del Territorio, acquisita tale comunicazione di estinzione dell'obbligazione e verificata la mancanza di una dichiarazione di permanenza dell'ipoteca, procede a cancellare l'ipoteca medesima d'ufficio, cioè senza necessità di un'apposita domanda, entro il giorno successivo alla scadenza del termine di trenta giorni dall'estinzione dell'obbligazione.
Il rilascio, da parte della banca, della dichiarazione di cui sopra non comporta alcuna spesa a carico del cliente.

Portabilità del mutuo

Nel caso in cui, per rimborsare il mutuo, il cliente ottenga un nuovo finanziamento da un'altra banca/intermediario, il cliente non deve sostenere neanche indirettamente alcun costo (ad esempio commissioni, spese, oneri e penali). Il nuovo contratto mantiene i diritti e le garanzie del vecchio.

Tempi massimi di chiusura del rapporto

La banca conclude gli adempimenti connessi alla richiesta del mutuatario entro 10 giorni decorrenti dalla data dell'integrale pagamento di quanto dovutole a seguito del recesso.

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 termini predetti può rivolgersi a:

- Arbitro Bancario Finanziario (ABF). Per sapere come rivolgersi all'Arbitro si può consultare il sito www.arbitrobancariofinanziario.it ., chiedere presso le Filiali della Banca d'Italia, oppure chiedere alla Banca;
- Conciliatore Bancario Finanziario. Se sorge una controversia con la Banca, il Cliente può attivare una procedura di mediazione finalizzata alla 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.

LEGENDA

Accollo	Contratto tra un debitore e una terza persona che si impegna a pagare il debito al creditore.
Imposta sostitutiva	Imposta pari allo 0,25% della somma erogata, per mutui superiori a 18 mesi, sull'ammontare del finanziamento nel caso di: - acquisto, costruzione o ristrutturazione della propria prima casa, destinandola ad abitazione principale; - destinazione del finanziamento al ripristino della liquidità del cliente nonché generiche esigenze di spesa da parte di persone fisiche. L'imposta sostitutiva è pari al 2,00% dell'ammontare del finanziamento negli altri casi..
Istruttoria	Pratiche e formalità necessarie alla erogazione del mutuo.
Parametro di indicizzazione (per i mutui a tasso variabile)/ Parametro di riferimento (per i mutui a tasso fisso)	Parametro di mercato o di politica monetaria preso a riferimento per determinare il tasso di interesse.
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.
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. Per verificare se un tasso di interesse è usurario, quindi vietato, bisogna individuare, tra tutti quelli pubblicati, il TEGM dei mutui, aumentarlo di un quarto, aggiungere un margine di ulteriori quattro punti e, fermo restando che la differenza tra il limite e il tasso medio non può essere superiore ad otto punti percentuali, accertare che quanto richiesto dalla banca/intermediario non sia superiore.

Accordo ABI Consumatori del 2 maggio 2007
Tabelle per estinzione anticipata dei finanziamenti

MISURA MASSIMA DELLE PENALI APPLICABILI IN SEDE DI ESTINZIONE ANTICIPATA (TOTALE O PARZIALE) DEI MUTUI IMMOBILIARI

EX ART. 7, COMMA 5, DEL DECRETO LEGGE, 31 GENNAIO 2007, N. 7, CONVERTITO NELLA LEGGE 2 APRILE 2007, N. 40, PUBBLICATA SUL SUPPLEMENTO ORDINARIO (N. 91/L) ALLA GAZZETTA UFFICIALE, 2 APRILE 2007, N. 77.

Il 2 maggio 2007 l'Associazione Bancaria Italiana (di seguito ABI) e le Associazioni dei consumatori rappresentative a livello nazionale (di seguito Associazioni dei consumatori), hanno raggiunto un Accordo - ai sensi dall'art. 7, comma 5, del decreto-legge 31 gennaio 2007, n. 7, convertito nella legge 2 aprile 2007, n. 40 - determinando la misura massima dell'importo della penale dovuta per il caso di estinzione anticipata o parziale dei contratti di mutuo secondo quanto previsto dall'art. 7, comma 5, del predetto decreto legge.
Le misure massime delle penali o di ogni altro patto equivalente o aggiuntivo (di seguito penali), ai fini dell'art. 7, comma 1, del predetto decreto legge, sono determinate nel modo seguente:
a) contratti di mutuo a **tasso variabile**
• 0,50 %;
• 0,20 % nel **terzultimo anno** di ammortamento del mutuo;
• 0,00 % negli **ultimi due anni** di ammortamento del mutuo.
b) per i contratti di mutuo a **tasso fisso stipulati antecedentemente al 1° gennaio 2001**
• 0,50 %;
• 0,20 % nel **terzultimo anno** di ammortamento del mutuo;
• 0,00 % negli **ultimi due anni** di ammortamento del mutuo;
c) per i contratti di mutuo a **tasso fisso stipulati successivamente al 31 dicembre 2000**
• 1,90 % nella **prima metà** del periodo di ammortamento del mutuo;
• 1,50 % nella **seconda metà** del periodo di ammortamento del mutuo;
• 0,20 % nel **terzultimo anno** del periodo di ammortamento del mutuo;
• 0,00 % negli **ultimi due anni** di ammortamento del mutuo;
d) per i contratti di mutuo **a tasso misto**
• d.l) stipulati antecedentemente al 1° gennaio 2001, le misure massime delle penali applicabili sono individuate secondo quanto stabilito ai punti a) e b);
• d.2) stipulati successivamente al 31 dicembre 2000, per i quali la variazione della tipologia di tasso (dal fisso al variabile o viceversa) è **prevista contrattualmente con cadenze periodiche inferiori o uguali ai due anni**, le misure massime delle penali applicabili sono individuate secondo quanto stabilito al punto a) relativamente ai mutui a tasso variabile.
• d.3) stipulati successivamente al 31 dicembre 2000, per i quali la variazione della tipologia di tasso (dal fisso al variabile o viceversa) è **prevista contrattualmente con cadenze periodiche superiori ai due anni**, le misure massime delle penali applicabili sono individuate secondo quanto stabilito al punto a) ovvero al punto c) a seconda che, al momento dell'estinzione anticipata del mutuo, l'ammortamento del finanziamento sia regolato rispettivamente a tasso variabile o a tasso fisso. In questa seconda ipotesi (cioè, vigenza del tasso fisso) il periodo di ammortamento da considerare - ai fini della applicazione delle misure massime delle penali dello 1,90% o dello 1,50% ai sensi del punto c) - è circoscritto alla parte dello stesso regolata al tasso fisso, vigente al momento dell'estinzione anticipata del mutuo.

Clausola di salvaguardia. Le penali contrattualmente previste in misura pari o inferiore alle misure massime sopra indicate sono ridotte come segue:
1) nei mutui di cui alle lettere a) e b) - 0,20%;
2) nei mutui a tasso fisso di cui alla lettera c) - qualora la misura della penale contrattuale sia pari o superiore a 1,25 punti percentuali - 0,25%;
3) nei mutui a tasso fisso di cui alla lettera c) - qualora la misura della penale contrattuale sia inferiore a 1,25 punti percentuali - 0,15%.