

## INFORMAZIONI SULLA BANCA

Banca Popolare Sant' Angelo  
Corso Vittorio Emanuele n. 10 - 92027 - Licata (AG)  
Tel.: 0922 860223 – Fax: 0922865366  
Email: info@bancasantangelo.com  
Sito internet: www.bancasantangelo.com  
N° iscrizione all'albo delle banche presso Banca d'Italia n. 1571  
Codice ABI n. 5772/9  
Codice Fiscale, Partita IVA e iscrizione al Registro delle Imprese di Agrigento n. 00089160840

## CHE COS'È IL MUTUO

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

Di solito viene richiesto per acquistare, ristrutturare o costruire un immobile. Può servire anche per sostituire o rifinanziare mutui già ottenuti per le stesse finalità.

Il mutuo può essere garantito da ipoteca su un immobile e in questo caso si chiama "ipotecario".

Il cliente rimborsa il mutuo con il pagamento periodico di rate, comprensive di capitale e interessi, secondo un tasso che può essere fisso o variabile. Le rate possono essere mensili, trimestrali, semestrali o annuali.

### **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 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.

I mutui a tasso variabile indicizzato prevedono un tasso minimo di rimborso (cosiddetto "floor"). Pertanto il tasso applicato al mutuo non potrà essere inferiore al tasso minimo stabilito contrattualmente (per tutte le tipologie 2,00%), anche nell'ipotesi in cui la sommatoria del parametro di indicizzazione e dello spread, risultasse inferiore al predetto tasso minimo.

Decorrenza 15/11/2011

## MUTUO STANDARD NON CONSUMATORI

Il **Tasso Effettivo Globale Medio (TEGM)**, previsto dall'art. 2 della legge sull'usura (l. n. 108/1996), relativo alle operazioni di mutuo ipotecario/fondario, può essere consultato in filiale e sul sito Internet della banca ([www.bancasantangelo.com](http://www.bancasantangelo.com)).

### PRINCIPALI CONDIZIONI ECONOMICHE

#### QUANTO PUÒ COSTARE IL MUTUO

##### Tasso Annuo Effettivo Globale (TAEG)

Esempio		Spese		TAEG
Importo:	100000	Istruttoria:	€ 200,00	<b>6,84%</b>
Durata:	10 anni	Commissioni:	€ 12,50	
Tasso:	6,114%	Incasso rata:	€ 1,75	
Rate annue:	12	Imposta sostitutiva:	€ 250,00	
		Invio comunicazione (n. 10)	€ 10,00	
		Perizia (oltre IVA e CPA):	€ 250,00	
		Polizza incendio/scoppio (stipulata con Vittoria Assicurazioni)	€ 280,00	

Oltre al TAEG, calcolato in via esemplificativa, vanno considerati altri costi, quali l'iscrizione dell'ipoteca e le spese notarili.

	VOCI	COSTI
	Importo massimo finanziabile	fino all'80% del valore dell'immobile
	Durata	Min. 5 anni Max. 30 anni
TASSI	Tasso di interesse nominale annuo	Il tasso è pari alla somma aritmetica delle seguenti misure e rimane invariato per i primi 3 mesi: - parametro di indicizzazione - spread (diversificato in base alla durata del finanziamento)
	Parametro di indicizzazione	Euribor 3 mesi (365) <sup>1</sup> (1,614% alla data del presente foglio)
	Spread <sup>2</sup>	- fino a 10 anni 4,50 p.p. - fino a 20 anni 4,60 p.p. - fino a 30 anni 4,80 p.p.
	Tasso minimo (cosiddetto "floor")	Il tasso applicato al finanziamento nel corso delle variazioni non potrà essere comunque inferiore al 2% nominale annuo, anche nell'ipotesi in cui il valore dell'Euribor, aumentato dello spread, risultasse inferiore al predetto tasso minimo.
	Tasso di interesse di preammortamento	uguale al tasso di ammortamento
	Tasso di mora	2,50 p.p. da sommare al tasso vigente applicato al rapporto (e comunque nei limiti previsti dalla legge)

<sup>1</sup> **Parametro di indicizzazione:** Euribor 3 mesi (365) rilevato per valuta sul Sole 24 ore o su altro quotidiano a carattere nazionale il 1° giorno utile del mese in cui avviene la stipula. L'adeguamento viene effettuato con decorrenza 1° giorno di ogni trimestre solare e rimane in vigore per i successivi tre mesi.

<sup>2</sup> **Spread** : valore assoluto da sommare al parametro di indicizzazione per ottenere il tasso di stipula

Decorrenza 15/11/2011

		VOCI	COSTI	
<b>SPESE</b>	<b>SPESE PER LA STIPULA DEL CONTRATTO</b>	Istruttoria	€ 200,00	
		Perizia tecnica	Singola unità immobiliare con pertinenza (oltre IVA E CPA)	€ 250,00
			Mutui di importo fino a € 1.500.000,00 con ipoteca su immobili diversi da quelli sopra indicati (oltre IVA E CPA) <sup>1</sup>	1,50 per 1.000 con un max di € 1.000,00
			Mutui di importo superiore a € 1.500.000,00 con ipoteca su beni di natura residenziale o commerciale (oltre IVA E CPA)	€ 1.500,00
	<b>SPESE PER LA GESTIONE DEL RAPPORTO</b>	Gestione Pratica	non prevista	
		Incasso rata	€ 1,75	
		Invio comunicazioni	€ 1,00	
		Variazione/ Restrizione Ipoteca	Rinnovazione di ipoteca (comprensiva delle spese vive)	€ 250,00
			Frazionamento di ipoteca	1% dell'importo frazionato
			Riduzione del montante ipotecario, Restrizione/Sostituzione dei beni in garanzia	€ 250,00
		Accollo mutuo	€ 200,00 per lotto	
		Sospensione Pagamento Rate	€ 150,00	
		Commissione annua su importo finanziato	0,15%	
		atto modificativo diverso dall'atto di variazione condizioni (diverso dalla "rinegoziazione" di cui all'art.120 quater Dlgs 385/1993)	€ 150,00	
		atto di variazione delle condizioni del contratto ("rinegoziazione") <sup>2</sup> - art. 120 quater Dlgs- 385/1993	€ 150,00	
		Spese per certificazione sussistenza di credito	€ 30,00	
		Spesa per invio di lettera di sollecito	Secondo tariffario vigente di Poste Italiane	
		Certificazioni fiscali a mezzo Postel	€ 15,49	
		Duplicato piano di ammortamento	€ 12,91	
		Duplicato di quietanza	€ 5,00	
<b>PIANO DI AMMORTAMENTO</b>	Tipo di ammortamento	€ 150,00		
	Tipologia di rata	Rata costante indicizzata		
	Periodicità delle rate	annuale/semestrale/trimestrale/mensile		

<sup>1</sup> Dove per diversi si intende sia il numero che la tipologia degli immobili ipotecati.

<sup>2</sup> Nel caso in cui il cliente sia un consumatore, persona fisica o micro-impresa e si sia avvalso della facoltà di surrogazione prevista dalla normativa vigente, la rinegoziazione è senza commissione

**Decorrenza 15/11/2011****ULTIME RILEVAZIONI DEL PARAMETRO DI RIFERIMENTO**

<b>Data</b>	<b>Valore</b>
01/10/2011	1,572%
01/11/2011	1,614%

**CALCOLO ESEMPLIFICATIVO DELL'IMPORTO DELLA RATA**

Tasso di interesse applicato <sup>1</sup> (parametro +spread)	Durata del finanziamento (anni)	Importo della rata mensile per €100.000,00 di capitale	Se il tasso di interesse aumenta di 2 p.p. dopo 2 anni	Se il tasso di interesse diminuisce di 2 p.p. dopo 2 anni (con l'applicazione del "floor" al 2%)
6,114%	10	€ 1130,19	€ 1214,55	€ 1049,46
6,214%	15	€ 869,71	€ 969,38	€ 776,18
6,214%	20	€ 743,08	€ 854,46	€ 640
6,414%	25	€ 684,09	€ 806,33	€ 571,74

<sup>1</sup> Nel calcolo esemplificativo viene utilizzato il tasso massimo applicabile.

SERVIZI ACCESSORI
-------------------

A scelta del cliente, può essere abbinata al mutuo, in alcuni casi, la polizza vita della ARCA Assicurazioni Vita denominata “Mutuo Protetto Basic” o la polizza vita della Arca Assicurazioni Vita denominata Arca Emme Globale e unitamente all’una o all’altra , la Polizza assicurativa Danni della Cattolica Assicurazioni o della Vittoria Assicurazioni

**POLIZZA ASSICURATIVA “MUTUO PROTETTO BASIC”**

Il premio della polizza è addebitato in conto corrente.

La polizza ha le seguenti caratteristiche:

- copertura rischio: morte del mutuatario
  - età massima del richiedente più anziano: compresa tra 18 e 70 anni;
  - massimale assicurato: fino ad un massimo di €500.000,00 per mutuatario/i
- La copertura assicurativa si estingue comunque al raggiungimento del 75° anno d’età da parte del contraente.

Non è prevista la visita medica:

- per contraente con età ingresso a 50 anni e per massimali fino a €75.000,00

Durata max. 35 anni

**POLIZZA ARCA EMME GLOBALE**

Il premio della polizza è addebitato in conto corrente.

La polizza ha le seguenti caratteristiche:

- copertura rischio: morte del mutuatario – solo per mutui a durata fissa e rata costante;
  - età massima del richiedente più anziano: compresa tra 18 e 70 anni;
  - massimale assicurato: fino ad un massimo di €500.000,00 per mutuatario/i
- La copertura assicurativa si estingue comunque al raggiungimento del 75° anno d’età da parte del contraente.

Non è prevista la visita medica :

- per contraente con età ingresso a 60 anni e per massimali fino a €200.000,00
- per contraente con età ingresso da 61 a 70 anni e per massimali fino a €100.000,00

Durata max. 35 anni

**Strumenti di trasparenza in materia assicurativa:** per le componenti assicurative illustrate si rinvia ai seguenti strumenti di trasparenza stabiliti dalla specifica normativa di settore:

- a) nota informativa;
- b) comunicazione informativa sugli obblighi di comportamento cui sono tenuti gli intermediari assicurativi;
- c) dichiarazioni da cui risultino i dati essenziali degli intermediari e delle loro attività;
- d) documentazione precontrattuale e contrattuale prevista dalle vigenti norme in materia assicurativa.

**ALTRE SPESE DA SOSTENERE**

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

	<b>Se acquistati tramite la Banca</b>														
Perizia Tecnica	Vedi Tabella Spese														
Istruttoria	Vedi Tabella Spese														
Adempimenti Notarili	Secondo tariffario di Categoria vigente														
<b>Assicurazione Immobile obbligatoria</b> Polizza Vittoria Assicurazioni Danni contro rischio Incendio e Scoppio	<table border="1"> <thead> <tr> <th>ANNI</th> <th>SPREAD</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>0-5</td> <td>1,40 per mille</td> </tr> <tr> <td>6-10</td> <td>2,80 per mille</td> </tr> <tr> <td>11-15</td> <td>4,20 per mille</td> </tr> <tr> <td>16-20</td> <td>5,60 per mille</td> </tr> <tr> <td>21-25</td> <td>7,00 per mille</td> </tr> <tr> <td>26-30</td> <td>8,40 per mille</td> </tr> </tbody> </table> <p>Il premio viene calcolato applicando lo spread corrispondente all'importo del finanziamento</p>	ANNI	SPREAD	0-5	1,40 per mille	6-10	2,80 per mille	11-15	4,20 per mille	16-20	5,60 per mille	21-25	7,00 per mille	26-30	8,40 per mille
ANNI	SPREAD														
0-5	1,40 per mille														
6-10	2,80 per mille														
11-15	4,20 per mille														
16-20	5,60 per mille														
21-25	7,00 per mille														
26-30	8,40 per mille														

Polizza fideiussoria in caso di erogazione superiore all'80% del valore di perizia dell'immobile, contratta con la compagnia Vittoria Assicurazioni.

Per il calcolo si applica la seguente formula

$$\frac{\text{Somma assicurata} \times \text{gg.} \times 1,50}{36.000}$$

Dove:

**Somma assicurata** = differenza tra percentuale erogata e percentuale erogabile (80% del valore dell'immobile) moltiplicata per il valore di perizia e un coefficiente fisso 1,25.

Es: per un mutuo di €100.000,00 il cui valore dell'immobile è pari a €100.000,00 si calcola:  $(100 \text{ (percentuale erogata)} - 80 \text{ (percentuale erogabile)} / 100) \times 100.000,00 \text{ (valore dell'immobile)} \times 1,25 = \text{Somma assicurata: } \underline{\underline{\text{€25.000,00}}}$

gg = giorni necessari per rimborsare, nel piano di ammortamento, la quota capitale garantita con la fidejussione.

Esempio di polizza fideiussoria a garanzia di un finanziamento a 10 anni di €100.000,00 a fronte di un immobile del valore di €100.000,00, alle condizioni standard:

$$\frac{25.000 \times 1.019 \times 1,50}{36.000} = \text{€1.061,46}$$

**Imposta sostitutiva :**

da corrispondere al momento dell'erogazione, è calcolata nella misura prevista dalla Legge (0,25% o 2,00% dell'importo erogato)

**Imposte per iscrizione ipoteca:**

tassa per iscrizione ipotecaria (fissa): 35,00 euro

TEMPI DI EROGAZIONE
---------------------

**Durata dell'istruttoria**

Il tempo massimo che intercorre tra la presentazione della documentazione completa e la stipula del contratto è di 90 giorni.

**Disponibilità dell'importo**

Il tempo massimo che intercorre tra la stipula e l'effettiva messa a disposizione della somma è di 20 giorni, decorrenti dalla consegna della documentazione dovuta.

**ESTINZIONE ANTICIPATA, PORTABILITÀ E RECLAMI****Estinzione anticipata**

Il cliente può estinguere anticipatamente in tutto o in parte il mutuo senza dover pagare alcuna penale, compenso od onere aggiuntivo. L'estinzione totale comporta la chiusura del rapporto contrattuale con la restituzione del capitale ancora dovuto - tutto insieme - prima della scadenza del mutuo.

Per i contratti di mutuo stipulati per finalità diversa dall'acquisto o dalla ristrutturazione di immobili adibiti ad abitazione o allo svolgimento di attività economico professionale il cliente può estinguere anticipatamente pagando un compenso onnicomprensivo stabilito nel contratto.

**Tempi massimi di chiusura del rapporto**

Il giorno del rimborso definitivo del mutuo e del pagamento di tutti gli oneri accessori.

**Portabilità del mutuo e tempi massimi di chiusura del rapporto**

Nel caso in cui il cliente (persona fisica o microimpresa), per rimborsare il mutuo, ottenga un nuovo finanziamento da un'altra banca/intermediario, 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.

Ai fini dell'operazione di surrogazione il rapporto sarà chiuso entro n. 30 giorni dalla data della richiesta dell'avvio delle procedure di collaborazione interbancaria, da parte della banca cessionaria alla banca cedente.

La disciplina di cui sopra si applica se il cliente è un consumatore, persona fisica o una micro-impresa.

**Reclami**

I reclami vanno inviati all'Ufficio Reclami della banca Corso Vittorio Emanuele, 10 – 92027, Licata (AG), tel. 0922860307 – Fax. 0922774515, email: [reclami@bancasantangelo.com](mailto:reclami@bancasantangelo.com) che risponde entro 30 giorni dal ricevimento.

Se il cliente non è soddisfatto o non ha ricevuto risposta entro i 30 giorni, prima di ricorrere al giudice può rivolgersi a:

- *Arbitro Bancario Finanziario (ABF)*. Per sapere come rivolgersi all'Arbitro si può consultare il sito [www.arbitrobancariofinanziario.it](http://www.arbitrobancariofinanziario.it)., chiedere presso le Filiali della Banca d'Italia, oppure chiedere alla banca
- *Conciliatore Bancario Finanziario*. Per sapere come rivolgersi al Conciliatore si può consultare il sito [www.conciliatorebancario.it](http://www.conciliatorebancario.it), oppure chiedere presso le Filiali della banca.

Se il cliente intende avviare una azione legale relativa ad una controversia in materia di contratti bancari e finanziari anche in assenza di formale reclamo alla banca è tenuto, preliminarmente, ad esperire il procedimento di mediazione presso il Conciliatore Bancario Finanziario sopra indicato oppure presso un organismo iscritto nell'apposito registro tenuto dal Ministero della Giustizia. Il ricorso all'ABF è anche condizione di procedibilità della domanda giudiziale.

**LEGENDA**

Cliente non consumatore	Persone fisiche che svolgono attività professionale o artigianale; gli enti senza finalità di lucro; le imprese che occupano meno di 10 addetti e realizzano un fatturato annuo o un totale di bilancio annuo non superiori a 2 milioni di euro (microimpresa). Le grandi imprese.
Euribor	Parametro di mercato preso a riferimento per determinare il tasso di interesse applicato. Viene rilevato per valuta il primo giorno utile del trimestre solare.
Floor	Tasso minimo di rimborso da applicare nell'ipotesi in cui il valore del parametro di indicizzazione, maggiorato dello spread contrattuale, risultasse inferiore al predetto tasso minimo
Frazionamento e accollo del mutuo	<u>Frazionamento</u> : richiesto dal mutuatario impresa di costruzioni, che suddivide il debito in tante quote in relazione al valore delle singole unità immobiliari. Ciò comporta anche il frazionamento dell'ipoteca originariamente iscritta sull'intero terreno edificabile. <u>Accollo</u> : subentro nella posizione debitoria già assunta da un altro soggetto (es. impresa di costruzioni) per l'unità immobiliare, già gravata da mutuo, che si intende acquistare.
Imposta sostitutiva	Imposta pari allo 0,25% (prima casa) o al 2% (seconda casa) della somma erogata in caso di acquisto, costruzione, ristrutturazione dell'immobile.
Ipoteca	Garanzia su un bene, normalmente un immobile. Se il debitore non può più pagare il suo debito, il creditore può ottenere l'espropriazione del bene e farlo vendere.
Istruttoria	Pratiche e formalità necessarie all'erogazione del mutuo.
Operazioni su ipoteca	<u>Restrizione</u> : possibilità di liberare una o più unità immobiliari date a garanzia in precedenza, pur mantenendo la sussistenza del mutuo originario. <u>Riduzione</u> : diminuzione della somma ipotecaria iscritta alla stipula del mutuo per il decorrere dei pagamenti effettuati e il decremento del debito. <u>Sostituzione</u> : variazione dell'unità immobiliare sottostante l'ipoteca. <u>Rinnovazione</u> : rinnovo dell'ipoteca alla scadenza del suo decorso ventennale.
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.
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.
Preammortamento	Periodo iniziale durante il quale sono previste rate costituite dalla sola quota interessi.
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.
Spread	Maggiorazione applicata ai parametri di riferimento o

	di indicizzazione.
Surrogazione/Portabilità	Operazione per la quale il mutuatario può trasferire il proprio debito presso un'altra banca senza sopportare alcun costo.
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 BCE	Tasso di rifinanziamento principale della Banca Centrale Europea.
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 della metà e accertare che quanto richiesto dalla banca/intermediario non sia superiore.