

FOGLIO INFORMATIVO
PER OPERAZIONI DI FINANZIAMENTO
A STATI DI AVANZAMENTO LAVORI – Mutui Edilizi

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 E RISCHI TIPICI

Il prodotto è dedicato preferibilmente alle imprese.

Il mutuo a stadi di avanzamento lavori è un finanziamento a medio lungo termine finalizzato alla costruzione di un immobile adibito o meno ad uso abitativo, il quale viene vincolato a favore della banca tramite ipoteca a garanzia del rimborso del finanziamento stesso.

E' erogato a stadi di avanzamento lavori, verificati dalla banca, con versamenti rateali. Il limite di finanziabilità deve essere sempre rispettato durante ogni fase dell'esecuzione dei lavori.

In questa prima fase, il debitore rimborserà il mutuo mediante pagamento periodico di rate di soli interessi, secondo un tasso variabile indicizzato ai tassi di mercato (es. Euribor).

Ad erogazione totale della somma deliberata, il debitore rimborserà il mutuo mediante pagamento periodico di rate comprensive di capitale ed interessi, secondo un tasso variabile indicizzato ai tassi di mercato (es. Euribor).

Tra i principali rischi, vanno tenuti presenti:

- Possibilità di variazione del tasso di interesse nel caso di mutui a tasso variabile, in aumento rispetto al tasso di partenza;
- Possibilità che non venga erogata una tranche prevista a causa di una perizia negativa;
- Variabilità del tasso di cambio, qualora il mutuo sia espresso in valuta estera (ad esempio, dollari USA).

PRINCIPALI CONDIZIONI ECONOMICHE

Il **Tasso Effettivo Globale Medio** (TEGM), previsto dall'art. 2 della legge sull'usura (l. n. 108/1996), relativo alle operazioni "Altri finanziamenti alla famiglie e alle imprese", può essere consultato in filiale e sul sito Internet della banca (www.bancasantangelo.com).

QUANTO PUÒ COSTARE IL MUTUO

Tasso Annuo Effettivo Globale (TAEG)

Esempio:		Spese	TAEG	
Importo:	€ 500.000,00	Istruttoria:	6,65 %	
Durata:	10 anni	Commissioni:		€ 500,00
Tasso:	6,214%	Incasso rata:		€ 83,33
Rate annue:	12	Invio Comunicazioni (10)		€ 1,75
		Spese di perizia		€ 10,00
		Imposta sostitutiva		€ 2.000,00
		Polizza incendio/scoppio		€ 1.250,00
			€ 1.400,00	

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

	VOCI	COSTI
	Durata	max 15 anni
TASSI	Tasso di interesse nominale annuo	Il tasso viene determinato dalla somma aritmetica delle seguenti misure: - parametro di indicizzazione - spread
	Parametro di indicizzazione	Euribor 3 mesi (365) ¹ (-0,265 alla data del presente foglio)
	Spread ²	max 6,50 p.p.
	Tasso di mora	2,50 p.p. da sommare al tasso vigente applicato al rapporto (e comunque nei limiti previsti dalla legge)

¹ **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.

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

		VOCI		COSTI	
SPESE	SPESE PER LA STIPULA DEL CONTRATTO	Istruttoria		€ 500,00	
		Perizia tecnica	Prima perizia	0,15% dell'importo del mutuo	
			Per ogni s.a.l.	€ 200,00	
			Per frazionamento	€ 80,00 per ogni lotto oltre IVA e CPA	
		Imposta sostitutiva		0,25%	
	Commissione omnicomprensiva per estinzione anticipata		2% del debito residuo		
	SPESE PER LA GESTIONE DEL RAPPORTO	Gestione Pratica		non prevista	
		Incasso rata		€ 1,75	
		Invio Comunicazioni		€ 1,00	
		Commissione per ogni sal erogato		0,40% sull'importo erogato	
		minimo		€ 500,00	
		massimo		€ 2.000,00	
		Commissione annua su importo finanziato		0,20%	
		Spese per le operazioni di frazionamento		1% dell'importo frazionato	
		Variazione/ Restrizione ipoteca	Rinnovazione di ipoteca (comprensiva delle spese vive)		€ 250,00
			Riduzione del montante ipotecario, Restrizione/Sostituzione dei beni in garanzia		€ 250,00
		Accollo Mutuo		€ 200 per lotto	
		Sospensione Pagamento rate		€ 150,00	
		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") ¹ – 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			
Rilascio di quietanza per rimborso anticipato		€ 5,16			
Duplicato di quietanza		€ 5,00			
PIANO DI AMMORTAMENTO	Tipo di ammortamento	Francese			
	Tipologia di rata	Rata costante indicizzata			
	Periodicità delle rate	annuale/semestrale/trimestrale/mensile			

¹ 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

ULTIME RILEVAZIONI DEL PARAMETRO DI RIFERIMENTO

Data	Valore
-	-
-	-

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 (periodo di ammortamento)

Tasso di Interesse applicato ³ (parametro +spread)	Durata del finanziamento (anni)	Importo della rata mensile per € 500.000,00 di capitale	T.A.E.G.
6,214%	10	€ 5.689,99	6,65%

³ Nel calcolo esemplificativo viene utilizzato il tasso massimo applicabile.

ALTRE SPESE DA SOSTENERE

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

	Se acquistati tramite la Banca														
Perizia Tecnica	Vedi Tabella Spese														
Istruttoria	Vedi Tabella Spese														
Adempimenti Notarili	Secondo tariffario di Categoria vigente														
<u>Assicurazione Immobile obbligatoria</u> Polizza Cattolica Assicurazioni Danni contro rischio Incendio e Scoppio	$\frac{\text{Valore assicurato} \times 0,03 \times n. \text{anni}}{100}$ Dove per Valore assicurato si intende il valore di perizia dell'immobile.														
<u>Assicurazione Immobile obbligatoria</u> 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> Il premio viene calcolato applicando lo spread corrispondente all'importo del finanziamento	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														

Compenso per estinzione anticipata: 2% del debito residuo

Imposta sostitutiva :

da corrispondere al momento dell'erogazione, è calcolata nella misura prevista dalla Legge.

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

L'erogazione avviene a stati di avanzamento lavori.

ESTINZIONE ANTICIPATA PORTABILITA' E RECLAMI**Estinzione anticipata**

La parte mutuataria potrà restituire anticipatamente il capitale mutuato, in tutto o in parte.

L'estinzione potrà essere concessa, su richiesta del Mutuatario, previo versamento di parte o dell'intero debito residuo in linea capitale, maggiorato del 2% quale recupero previsto ex art. 40, prima comma, D. Lg. 1/9/1993 n° 385, degli eventuali interessi di mora dovuti, degli interessi maturati sino al giorno dell'estinzione.

A tal fine ipotizzando un debito residuo di € 1.000,00, ovvero un acconto di capitale di € 1.000,00, si applicherà la seguente formula:

$1000,00 \times 2 / 100 = € 20,00$ che costituirà il recupero ai sensi dell'art. 40 del D.Lgs. 385/93.

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, 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. 10 giorni dalla data in cui il cliente chiede al mutuante surrogato di acquisire dal finanziatore originario l'esatto importo del proprio debito residuo.

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 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, 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, oppure chiedere presso le Filiali della banca.

LEGENDA

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.
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	valore assoluto da sommare al parametro di indicizzazione per ottenere il tasso di stipula
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 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 e aggiungere un margine di ulteriori 4 punti percentuali e accertare che quanto richiesto dalla banca/intermediario non sia superiore. La differenza fra il limite e il tasso medio non può superare gli 8 punti percentuali.