

INFORMAZIONI GENERALI SUL CREDITO IMMOBILIARE OFFERTO A CONSUMATORI PRESTITO IMMOBILIARE

Il prestito chirografario è offerto a clienti consumatori finalizzato all'acquisto del diritto di proprietà su un terreno o su un immobile edificato o progettato (anche privo di qualsiasi garanzia o assistito da pegno o fidejussione).

INFORMAZIONI SUL FINANZIATORE

Banca Popolare Sant'Angelo
Corso Vittorio Emanuele n. 10 - 92027 - Licata (AG)
Tel.: 0922 860223 – Fax 0922865366
Email: info@bancasantangelo.com
pec: direzionegenerale@postacert.bancasantangelo.com
Sito internet: www.bancasantangelo.com
n° iscrizione albo della Banca d'Italia 05772
Codice Fiscale, Partita IVA e iscrizione al Registro delle Imprese di Agrigento n. 00089160840

CHE COS'È IL CREDITO IMMOBILIARE

Il credito immobiliare 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 contratti di credito immobiliare già ottenuti per le stesse finalità.

Il credito immobiliare può essere garantito da ipoteca su un immobile e in questo caso si 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.

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 della banca (www.bancasantangelo.com).

PRINCIPALI CONDIZIONI ECONOMICHE
QUANTO PUÒ COSTARE IL FINANZIAMENTO

Importo totale del credito : Euro 50.000
Costo totale del credito : Euro 26.604,94
Importo totale dovuto dal cliente : Euro 76.604,94
Tasso Annuo Effettivo Globale (TAEG) : 9,68%

Le voci di costo sopra riportate sono state calcolate sul seguente esempio rappresentativo:

PRESTITO IMMOBILIARE	
Importo	Euro 50.000
Durata	10 anni
Tasso	8,93%
Istruttoria	Euro 500,00
Commissione di incasso rata	Euro 2,00
Invio di comunicazioni annuali (n.ro 20)	Euro 10,00
Imposta sostitutiva	2,00% ¹
Costo del conto corrente	Euro 15,00

Oltre al TAEG, possono esserci 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 del parametro di indicizzazione.

	VOCI	COSTI
	Importo massimo finanziabile	Euro 50.000
	Durata	Min. 18 mesi Max. 10 anni
	Garanzie accettate	Fidejussione o pegno
TASSI	Tasso di interesse nominale annuo	IRS di periodo + 8,00 p.p. Es. per mutuo a 10 anni IRS = 0,93. Tasso finito 8,93% Il contratto prevede una clausola che comporta l'applicazione di un limite minimo (floor) alle oscillazioni del tasso di indicizzazione, pertanto per il corrispondente periodo il tasso applicato sarà pari allo spread contrattualmente previsto.
	Parametro di riferimento	IRS di periodo rilevato per valuta sul Sole 24 Ore o su altro quotidiano nazionale il 1° giorno utile del mese della stipula.
	Spread	8,00 p.p.

¹ Tale percentuale si applica in caso di acquisto/ristrutturazione non principale. In tutti gli altri casi si applica lo 0,25%.

	Tasso di interesse di preammortamento	Uguale al tasso di interesse nominale annuo	
SPESE	SPESE PER LA STIPULA DEL CONTRATTO	Istruttoria	1% con minimo Euro 250,00
		Perizia tecnica - Valore indicato per singola unità immobiliare con pertinenza	€ 274,50 (oltre IVA E CPA)
		Assicurazione Immobile	Non prevista
		Imposta sostitutiva	Da corrispondere al momento dell'erogazione, è calcolata nella misura prevista dalla legge (2,00% in caso di acquisto/ristrutturazione abitazione non principale. In tutti gli altri casi 0,25%)
	SPESE PER LA GESTIONE DEL RAPPORTO	Gestione Pratica	Non prevista
		Incasso rata	Euro 2,00 (Importo incluso nella rata)
		Invio Comunicazioni annuali	Euro 1,00 in formato cartaceo
		Costo del conto corrente (importo ricavato per stima)	
PIANO DI AMMORTAMENTO	Tipo di ammortamento	Progressivo Francese	
	Tipologia di rata	Rata costante	
	Periodicità delle rate	Annuale/semestrale/trimestrale/mensile	

CALCOLO ESEMPLIFICATIVO DELL'IMPORTO DELLA RATA

Tasso di Interesse applicato ⁴ (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
8,93%	10	Euro 1264,97	Non previsto	Non previsto
-	15	-	-	-
-	20	-	-	-
-	25	-	-	-

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).

SERVIZI ACCESSORI

Non sono previsti servizi accessori.

Il cliente può recedere dai contratti relativi ai servizi accessori acquistati insieme al mutuo senza dover recedere dal mutuo stesso.

ALTRE SPESE DA SOSTENERE NON INCLUSE NEL TAEG

Tasso di mora	2,00 p.p. da sommare al tasso vigente applicato al rapporto (e comunque nei limiti previsti dalla legge)
Sospensione pagamento rate	€ 150,00
Copia di documentazione custodita in filiale o presso archivio centrale	Euro 10,00
Copia di documentazione custodita presso archivi di società esterne	Euro 16,00
Compenso estinzione anticipata	Non previsto
Atto di variazione delle condizioni del contratto ("rinegoziazione") – art. 120 quater D.Lgs.- 385/1993	Senza spese
Spese per certificazione sussistenza di credito	€ 30,00
Spesa per invio di lettera di sollecito	€ 1,00
Duplicato piano di ammortamento	Euro 0,00
Duplicato di quietanza	Euro 5,00

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.

⁴ Nel calcolo esemplificativo viene utilizzato il tasso massimo applicabile.

INFORMAZIONE E DOCUMENTI PER LA VERIFICA DEL MERITO DI CREDITO

Per consentire al finanziatore di valutare il merito di credito, il cliente deve fornire le informazioni e i documenti indicati entro 15 giorni dalla richiesta.

Il credito non può essere concesso se il cliente non fornisce le informazioni e i documenti richiesti.

ATTESTATO DI SERVIZIO, solo in mancanza di busta paga
ULTIME 2 BUSTE PAGA/CEDOLINO PENSIONE
ULTIMI 2 MODELLI DICHIARAZIONE DEI REDDITI
ELENCO AFFIDAMENTI IN ESSERE CON ALTRE BANCHE (allegare e /c)
FOTOCOPIE EVENTUALI TITOLI DI PROPRIETA'
ULTIMA RATA PAGATA DI EVENTUALE PRECEDENTE MUTUO
ULTIMA DICHIARAZIONE DEI REDDITI DI TUTTI I GARANTI

Per la verifica del merito di credito, il finanziatore si avvale di informazioni ottenute tramite la consultazione di banche dati.

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

Il cliente può estinguere anticipatamente in tutto o in parte il finanziamento con un preavviso di almeno 1 giorno 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 finanziamento. Per i contratti di mutuo ipotecario stipulati per finalità diverse dall'acquisto o dalla ristrutturazione di immobili adibiti ad abitazione o allo svolgimento di attività economica o professionale da parte di persone fisiche, il cliente può estinguere anticipatamente in tutto o in parte il mutuo pagando un compenso onnicomprensivo stabilito dal contratto e specificato alla voce "Compenso estinzione anticipata" delle condizioni economiche, oltre agli eventuali interessi di mora dovuti e degli interessi maturati sino al giorno dell'estinzione il mutuatario sarà tenuto al versamento di parte o dell'intero debito residuo in linea capitale. A tal fine ipotizzando un debito residuo di € 1.000 si applicherà la seguente formula: $1.000 \times 2 / 100 = € 20,00$ che costituirà il compenso ai sensi dell'art. 40 del D. Lgs. 385/93. Nessun altro onere potrà essere addebitato in adempimento alla delibera CICR 9 febbraio 2000 in materia di Credito Fondiario. La restituzione totale o parziale dovrà essere effettuata in contanti e ogni restituzione parziale avrà l'effetto di diminuire l'importo delle rate successive, fermo restando il numero originario di esse pattuito.

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.

La legge prevede che la surrogazione debba perfezionarsi nel termine di trenta giorni decorrenti dalla data in cui il cliente chiede al mutuante surrogato di acquisire dal finanziatore originario l'esatto importo del proprio debito residuo.

Tempi massimi di chiusura del rapporto

Sia nel caso di estinzione anticipata, che nel caso di pagamento del finanziamento a naturale scadenza, il rapporto si chiude immediatamente.

Reclami

I reclami vanno inviati al finanziatore presso l'U.O Segreteria Generale e Organi Sociali che deve rispondere entro 30 giorni dal ricevimento, i cui recapiti sono i seguenti:

Via Enrico Albanese, n. 94, 90139 Palermo,

tel. 0917970152 fax: 0917970123,

email: reclami@bancasantangelo.com

pec: direzionegenerale@postacert.bancasantangelo.com.

Se il cliente non è soddisfatto della risposta o non ha ricevuto risposta entro i 30 giorni può presentare ricorso 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 al finanziatore;
- 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.

Se il cliente intende rivolgersi al giudice egli deve preventivamente, pena l'improcedibilità della relativa domanda, rivolgersi all'ABF oppure attivare una procedura di mediazione finalizzata alla conciliazione presso il Conciliatore Bancario Finanziario. Le parti possono concordare, anche successivamente alla conclusione del contratto, di rivolgersi ad un organismo di mediazione diverso dal Conciliatore Bancario Finanziario purché iscritto nell'apposito registro ministeriale.

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.

LEGENDA

Floor	Clausola contrattuale che comporta l'applicazione di un limite minimo alle oscillazioni del tasso di indicizzazione.
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.
IRS	Acronimo di Interest Rate Swap. Il tasso di interesse IRS è utilizzato come parametro di riferimento per i mutui (generalmente quelli a tasso fisso). E' diffuso giornalmente dalla FBE (Federazione Bancaria Europea) ed è pari ad una media ponderata delle quotazioni alle quali le Banche operanti nell'Unione Europea realizzano l'Interest Rate Swap.
Istruttoria	Pratiche e formalità necessarie all'erogazione del finanziamento.
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 finanziamento 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 finanziamento.
Spread	Maggiorazione applicata ai parametri di riferimento o di indicizzazione.
Tasso Annuo Effettivo Globale (TAEG)	Indica il costo totale del finanziamento 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 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 di ammortamento.
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.