

## INFORMAZIONI GENERALI SUL CREDITO IMMOBILIARE OFFERTO A CONSUMATORI MUTUO TASSO FISSO CONSAP

### 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. Qualora 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 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.

### CHE COS'È IL CREDITO IMMOBILIARE "FONDO DI GARANZIA PRIMA CASA CONSAP"

Il **mutuo ipotecario "Fondo di Garanzia Prima Casa"** è un finanziamento a medio – lungo termine, di durata compresa tra 5 e 25 anni, assistito, oltre che dalla garanzia ipotecaria di primo grado su un immobile (lo stesso per il cui acquisto o per la cui ristrutturazione viene contratto il mutuo medesimo), anche dal "Fondo di Garanzia per i mutui per la Prima Casa" di cui all'art. 1, comma 48, lett. c) della Legge 27.12.2013, n. 147, concesso in virtù dell'adesione all'iniziativa in base al Protocollo d'intesa sottoscritto l'8 ottobre 2014 tra Ministero dell'economia e delle finanze e ABI.

Come previsto dal decreto interministeriale del 31 luglio 2014, concernente "Disciplina del Fondo di garanzia prima casa di cui all'art. 1, comma 48, lett. c) della legge 27.12.2013, n. 147, sono ammessi alla garanzia del "Fondo" i mutui ipotecari:

- di ammontare non superiore a 250 mila euro, erogato in un'unica soluzione; destinati all'acquisto – ovvero all'acquisto e all'esecuzione di interventi di ristrutturazione e accrescimento di efficienza energetica – di unità immobiliari, site sul territorio nazionale, da adibire ad abitazione principale, anche con accollo da frazionamento, non rientranti nelle categorie catastali A1 (abitazioni di tipo signorile), A8 (ville) e A9 (castelli, palazzi di eminenti pregi artistici o storici) e prive delle caratteristiche di lusso indicate nel decreto del Ministero dei Lavori Pubblici in data 2 agosto 1969, n. 1072.

L'immobile deve essere adibito ad abitazione principale del mutuatario che, alla data di presentazione della domanda di mutuo, non deve essere proprietario di altri immobili ad uso abitativo, salvo quelli acquistati per successione *mortis causa*, anche in comunione con altri successori, ed in uso a titolo gratuito a genitori o fratelli.

La Garanzia del Fondo, a prima richiesta, diretta, esplicita, incondizionata ed irrevocabile, è concessa nella misura massima del 50% della quota capitale, tempo per tempo in essere, ed è efficace a decorrere, in via automatica, dalla data di erogazione del mutuo.

Non sono richieste al mutuatario garanzie aggiuntive non assicurative, queste ultime nei limiti consentiti dalla legislazione vigente.

In presenza di più domande per l'ammissione alla garanzia pervenute nella stessa giornata, il gestore del Fondo, Consap S.p.A., attribuirà priorità per l'accesso al credito da parte di:

- giovani coppie: nuclei familiari costituiti da almeno due anni, coniugati o conviventi *more uxorio*, con uno dei componenti con età inferiore ai 35 anni;
- nuclei monogenitoriali con figli minori: persona singola non coniugata, separata, divorziata, vedova con almeno un figlio convivente minore o non convivente con uno dei genitori dei figli con cui coabita.
- giovani di età inferiore ai 35 anni titolari di un rapporto di lavoro atipico di cui all'art. 1 della Legge 28.06.2012, n. 92;
- conduttori di alloggi di proprietà degli Istituti autonomi per le case popolari.

Per i mutui ai quali è stata assegnata priorità è, inoltre, previsto che il Tasso Effettivo Globale (TEG) del rapporto non sia superiore al Tasso Effettivo Globale Medio (TEGM), pubblicato trimestralmente dal Ministero dell'Economia e delle Finanze, ai sensi della legge 7 marzo 1996, n. 108.

Il rimborso della somma di denaro mutuata avviene mediante il pagamento periodico di rate mensili, comprensive di capitale e interessi, secondo un tasso che può essere fisso o variabile.

Nell'ipotesi di inadempimento del mutuatario, la banca può chiedere l'intervento della garanzia del Fondo con le modalità definite dalla Consap S.p.A. ed avviare, a proprie spese, la procedura per il recupero del credito di propria spettanza e degli accessori nel rispetto dei limiti di legge.

A seguito della corresponsione dell'importo spettante ai soggetti finanziatori da parte del Gestore (Consap S.p.A.), sorge l'obbligo in capo al mutuatario di restituire le somme pagate dal Fondo, oltre agli interessi, calcolati al saggio legale e maturati a decorrere dal giorno del pagamento fino alla data del rimborso, e alle spese sostenute per il recupero.

## **I TIPI DI CREDITO IMMOBILIARE E I LORO RISCHI**

### **Mutuo 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](http://www.bancaditalia.it), presso tutte le filiali e sul sito della banca ([www.bancasantangelo.com](http://www.bancasantangelo.com)).

## PRINCIPALI CONDIZIONI ECONOMICHE

## QUANTO PUÒ COSTARE IL FINANZIAMENTO

	Tasso	Importo totale del credito	Costo totale del credito	Importo totale dovuto dal cliente	Tasso Annuo Effettivo Globale (TAEG)
Finanziamento fino al 80% del valore dell'immobile	2,300%	€ 170.000	€ 47.188,65	€ 217.188,65	2,630%

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

Importo	€ 170.000
Durata	20 anni
Istruttoria	€ 1.700,00
Commissione incasso rata	€ 2,50
Invio comunicazioni annuali	€ 1,00
Perizia (oltre IVA e CPA)	€ 274,50
Polizza incendio/scoppio stipulata con Vittoria Assicurazioni	€ 1.019,95 <sup>1</sup>
Imposta sostitutiva	0,25 %
Gestione pratica	€ 40,00
Costo del conto corrente	€ 15,00 <sup>2</sup>
Recupero spese per singola visura	€ 45,14

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 dell'indice di riferimento.

<sup>1</sup> Importo ricavato per stima, il cliente ha facoltà di scegliere altre compagnie assicurative (ex art.21, comma 3 bis del Codice al Consumo)

<sup>2</sup> Importo ricavato per stima, il cliente ha facoltà di scegliere l'Istituto Bancario presso cui aprire il Conto Corrente (ex art.21, comma 3 bis del Codice al Consumo)

		VOCI	COSTI																																		
		Importo massimo finanziabile	fino all'80% del valore dell'immobile e comunque entro il limite di € 250.000																																		
		Durata	Minimo 5 anni Massimo 25 anni																																		
		Garanzie accettate	Ipoteca sull'immobile, situato in Italia. È necessario effettuare una valutazione dell'immobile che sarà eseguita da un Perito indicato dalla Banca nel rispetto della normativa vigente sulla valutazione degli immobili. I relativi costi a carico del cliente sono riportati nella sezione "Spese".																																		
TASSI	Tasso di interesse nominale annuo	<b>Rapporto Loan To Value fino all'80%</b>																																			
		<b>Durata</b>	<b>Tasso fisso</b>																																		
		Fino a 25 anni	2,300%																																		
		Per i mutui ai quali è stata assegnata priorità è previsto che il Tasso Effettivo Globale (TEG) del finanziamento non sia superiore al Tasso Effettivo Globale Medio (TEGM), pubblicato trimestralmente dal Ministero dell'Economia e delle Finanze, ai sensi della legge 7 marzo 1996, n. 108.																																			
		I finanziamenti per i quali è assegnata priorità sono: <ul style="list-style-type: none"> <li>- giovani coppie: nuclei familiari costituiti da almeno due anni, coniugati o conviventi <i>more uxorio</i>, con uno dei componenti con età inferiore ai 35 anni;</li> <li>- nuclei monogenitoriali con figli minori: persona singola non coniugata, separata, divorziata, vedova con almeno un figlio convivente minore o non convivente con uno dei genitori dei figli con cui coabita.</li> <li>- giovani di età inferiore ai 35 anni titolari di un rapporto di lavoro atipico di cui all'art. 1 della Legge 28.06.2012, n. 92;</li> <li>- conduttori di alloggi di proprietà degli Istituti autonomi per le case popolari.</li> </ul>																																			
Indice di riferimento		Non previsto																																			
Spread		Non previsto																																			
Tasso di interesse di preammortamento		Uguale al tasso di interesse nominale annuo																																			
SPESE	SPESE PER LA STIPULA DEL CONTRATTO	Istruttoria		1,00% con minimo € 1.000																																	
		Perizia tecnica	Valore indicato per singola immobiliare con pertinenza	Euro 274,50 (oltre IVA E CPA)																																	
		Assicurazione Immobile obbligatoria Polizza Danni contro rischio Incendio e Scoppio offerta da Vittoria Assicurazioni. (Costi ricavati per stima) <sup>3</sup>		<table border="1"> <thead> <tr> <th colspan="2">Rischi Civili</th> <th colspan="2">Rischi Commerciali</th> </tr> <tr> <th>Durata</th> <th>Tasso Lordo</th> <th>Durata</th> <th>Tasso Lordo</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>0 - 5</td> <td>1,50‰</td> <td>0 - 5</td> <td>4,50‰</td> </tr> <tr> <td>6 - 10</td> <td>3,00‰</td> <td>6 - 10</td> <td>9,00‰</td> </tr> <tr> <td>11 - 15</td> <td>4,50‰</td> <td>11 - 15</td> <td>13,50‰</td> </tr> <tr> <td>16 - 20</td> <td>6,00‰</td> <td>16 - 20</td> <td>18,00‰</td> </tr> <tr> <td>21 - 25</td> <td>7,50‰</td> <td>21 - 25</td> <td>22,50‰</td> </tr> <tr> <td>26 - 30</td> <td>9,00‰</td> <td>26 - 30</td> <td>27,00‰</td> </tr> </tbody> </table>		Rischi Civili		Rischi Commerciali		Durata	Tasso Lordo	Durata	Tasso Lordo	0 - 5	1,50‰	0 - 5	4,50‰	6 - 10	3,00‰	6 - 10	9,00‰	11 - 15	4,50‰	11 - 15	13,50‰	16 - 20	6,00‰	16 - 20	18,00‰	21 - 25	7,50‰	21 - 25	22,50‰	26 - 30	9,00‰	26 - 30	27,00‰
		Rischi Civili		Rischi Commerciali																																	
		Durata	Tasso Lordo	Durata	Tasso Lordo																																
		0 - 5	1,50‰	0 - 5	4,50‰																																
		6 - 10	3,00‰	6 - 10	9,00‰																																
11 - 15	4,50‰	11 - 15	13,50‰																																		
16 - 20	6,00‰	16 - 20	18,00‰																																		
21 - 25	7,50‰	21 - 25	22,50‰																																		
26 - 30	9,00‰	26 - 30	27,00‰																																		
Imposta sostitutiva		Da corrispondere al momento dell'erogazione, è calcolata nella misura prevista dalla legge (2% in caso di acquisto/ristrutturazione abitazione non principale. In tutti gli altri casi 0,25%)																																			
Recupero spese per singola visura (in genere è effettuata una visura per il titolare del mutuo ed una per ogni eventuale garante)		€ 45,14																																			

<sup>3</sup> Il cliente ha facoltà di scegliere altre compagnie assicurative (ex art.21, comma 3 bis del Codice al Consumo).

<b>SPESE</b>	<b>SPESE PER LA GESTIONE DEL RAPPORTO</b>	Gestione pratica	€ 40,00 nella prima rata in assoluto ed ogni prima rata di ogni anno
		Incasso rata	€ 2,50 (Importo incluso nella rata)
		Invio Comunicazioni annuali	€ 1,00 in formato cartaceo
		Costo del conto corrente (importo ricavato per stima) <sup>4</sup>	€ 15,00
<b>PIANO DI AMMORTAMENTO</b>		Tipo di ammortamento	Progressivo Francese
		Tipologia di rata	Rata costante
		Periodicità delle rate	Annuale/semestrale/trimestrale/mensile

**Prima della conclusione del contratto è consigliabile prendere visione del piano di ammortamento personalizzato contenuto nel Prospetto Informativo Europeo Standardizzato.**

### CALCOLO ESEMPLIFICATIVO DELL'IMPORTO DELLA RATA

**Mutuo a tasso fisso - LTV 80 %**

Tasso di Interesse applicato <sup>2</sup>	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
2,300%	10	€ 935,38	-	-
2,300%	15	€ 659,17	-	-
2,300%	20	€ 521,96	-	-
2,300%	25	€ 440,36	-	-

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

### SERVIZI ACCESSORI

Polizza Assicurativa	Il Cliente è tenuto ad assicurare l'immobile su cui è iscritta l'ipoteca contro i danni causati da incendio, scoppio e fulmine per tutta la durata del finanziamento. Il cliente può scegliere un qualsiasi intermediario assicurativo.
Conto Corrente	Il Cliente è tenuto a regolare l'ammortamento del finanziamento su un Conto Corrente. Il cliente può scegliere un qualsiasi Istituto Bancario per l'apertura del rapporto. Per i costi si invita a consultare i Fogli Informativi dei prodotti di Conto Corrente per Consumatore a disposizione della clientela sul sito internet <a href="https://www.bancasantangelo.com/">https://www.bancasantangelo.com/</a> e su tutte le filiali della Banca.

Il Cliente può recedere dai contratti relativi ai servizi accessori acquistati insieme al mutuo senza dover recedere dal mutuo stesso. Nel caso della polizza assicurativa, è obbligatorio sottoscrivere un'altra polizza per la durata residua del finanziamento con una qualunque Compagnia di assicurazione. Nel caso di recesso dal contratto di Conto Corrente è obbligatorio che il cliente sia in possesso di un altro Conto Corrente su cui regolare l'ammortamento, anche di altri Istituti Bancari.

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

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

<sup>2</sup> Nel calcolo esemplificativo viene utilizzato il tasso massimo applicabile.

<sup>4</sup> Il cliente ha facoltà di scegliere l'Istituto Bancario presso cui aprire il Conto Corrente (ex art.21, comma 3 bis del Codice al Consumo).

**ALTRE SPESE DA SOSTENERE NON INCLUSE NEL TAEG**

Tasso di mora	1,80 p.p. da sommare al tasso vigente applicato al rapporto (e comunque nei limiti previsti dalla legge)	
Sospensione pagamento rate	Euro 150,00	
Adempimenti Notarili	Secondo tariffario di Categoria vigente	
Imposta di registro	Secondo disciplina fiscale vigente	
Tasse ipotecarie	Secondo disciplina fiscale vigente	
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	
Copia titoli troncati e archiviati c/o corrispondenti oltre le spese reclamate da terzi	Euro 7,75	
Compenso estinzione anticipata	2% dell'importo residuo 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. Non prevista per tutte le altre finalità.	
Variazione/ Restrizione ipoteca	Rinnovazione di ipoteca (comprensiva delle spese vive)	Euro 250,00
	Frazionamento di ipoteca	1% dell'importo frazionato
	Riduzione del montante ipotecario, Restrizione/Sostituzione dei beni in garanzia	Euro 250,00
Accollo Finanziamento	Euro 250,00 per lotto	
Atto modificativo diverso dall'atto di variazione condizioni (di cui all'art.120 quater Dlgs. 385/1993)	Euro 150,00	
Atto di variazione delle condizioni del contratto ("rinegoziazione") – art. 120 quater Dlgs- 385/1993	Senza spese	
Spese per certificazione sussistenza di credito	Euro 30,00	
Spesa per invio di lettera di sollecito	Euro 1,00	
Certificazioni fiscali a mezzo Postel	Euro 15,49	
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.

**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 omnicomprensivo 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 e la Banca procede alla cancellazione dell'ipoteca.

**Reclami**

Il Cliente può contestare l'operato della Banca rivolgendosi all'U.S. Affari Legali e Societari della Banca Via Enrico Albanese, n.94, 90139 Palermo, 0917970152 fax: 0917970123, email: reclami@bancasantangelo.com pec:

direzione generale@postacert.bancasantangelo.com, in conformità al Regolamento per la gestione dei reclami disponibile presso le Filiali della Banca e sul sito internet www.bancasantangelo.com. La Banca provvede a rispondere al reclamo del Cliente entro 30(trenta) giorni dalla ricezione del reclamo.

In caso di risposta insoddisfacente o fornita oltre il termine di 30 (trenta) giorni, ovvero entro 15 (quindici) giornate operative nel caso di reclami aventi ad oggetto i servizi di pagamento. Il Correntista, prima di ricorrere al giudice può rivolgersi:

- se la controversia non supera il valore di 100.000,00 Euro, all'Arbitro Bancario Finanziario, utilizzando la modulistica disponibile sul sito [www.arbitrobancariofinanziario.it](http://www.arbitrobancariofinanziario.it) o presso la Banca. Per maggiori indicazioni, il Correntista può consultare la "Guida Pratica-Conoscere l'arbitro bancario e finanziario e capire come tutelare i propri diritti" disponibile presso tutte le Dipendenze e sul sito internet della Banca;

- al Conciliatore Bancario Finanziario (Organismo iscritto nel Registro tenuto dal Ministero della Giustizia) per l'attivazione del procedimento di mediazione che consiste nel tentativo di raggiungere un accordo con la Banca, grazie all'assistenza di un conciliatore indipendente, utilizzando la modulistica disponibile sul sito [www.conciliatorebancario.it](http://www.conciliatorebancario.it).

Resta comunque fermo il diritto del Cliente di presentare esposti alla Banca d'Italia o di fare ricorso all'Autorità Giudiziaria

**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.

**LEGENDA**

Accollo	Contratto tra un debitore e una terza persona che si impegna a pagare il debito al creditore. Nel caso del finanziamento, chi acquista un immobile gravato da ipoteca si impegna a pagare all'intermediario, cioè "si accolla", il debito residuo.
Assicurazione immobile obbligatoria	Il Cliente è tenuto ad assicurare l'immobile su cui è iscritta l'ipoteca contro i danni causati da incendio, scoppio e fulmine per tutta la durata del finanziamento.
Frazionamento e accollo del finanziamento	<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 finanziamento, 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.
Indice di riferimento	Indice di mercato o di politica monetaria preso a riferimento per determinare il tasso di interesse.
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.
IRS	Acronimo di Interest Rate Swap. Il tasso di interesse IRS è utilizzato come indice 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. L'IRS di periodo residuo è relativo al periodo rimanente per il completamento dell'ammortamento del mutuo.
Istruttoria	Pratiche e formalità necessarie all'erogazione del finanziamento.
Loan To Value (LTV)	Rapporto tra importo del mutuo e valore dell'immobile.
Operazioni su ipoteca	<u>Restrizione</u> : possibilità di liberare una o più unità immobiliari date a garanzia in precedenza, pur mantenendo la sussistenza del finanziamento originario.



	<p><u>Riduzione</u>: diminuzione della somma ipotecaria iscritta alla stipula del finanziamento per il decorrere dei pagamenti effettuati e il decremento del debito.</p> <p><u>Sostituzione</u>: variazione dell'unità immobiliare sottostante l'ipoteca.</p> <p><u>Rinnovazione</u>: rinnovo dell'ipoteca alla scadenza del suo decorso ventennale.</p>
Perizia	Relazione di un tecnico che attesta il valore dell'immobile da ipotecare.
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 all'indice di riferimento
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 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. E' utilizzato per il calcolo del cosiddetto "Tasso soglia", ossia il limite oltre il quale il tasso di 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.

**INFORMATIVA PRECONTRATTUALE SUGLI INDICI DI RIFERIMENTO AI SENSI DEL REGOLAMENTO (UE) 2016/1011 DEL PARLAMENTO EUROPEO E DEL CONSIGLIO DELL'8 GIUGNO 2016.**

Dal 1° gennaio 2018 è applicabile il Regolamento UE 2016/1011 dell'8 giugno 2016 (c.d. BMR- Benchmarks Regulation) in materia di indici di riferimento utilizzati nei contratti di credito ai consumatori, che ha introdotto nuovi obblighi informativi nella fase precontrattuale.

Le suddette disposizioni sono state recepite dalla Banca d'Italia con Provvedimento del 19 marzo 2019 recante modifiche alle disposizioni in materia di "Trasparenza delle operazioni e dei servizi bancari e finanziari e di correttezza delle relazioni tra intermediari e clienti", in vigore dal 1° luglio 2019.

In ottemperanza alla suddetta normativa, si fornisce informativa sugli indici di riferimento utilizzati dalla Banca nei contratti di credito:

**Contratti di credito a tasso variabile**

L'indice di riferimento principalmente utilizzato dalla Banca Sant'Angelo per determinare il tasso di interesse dei finanziamenti erogati dalla propria clientela è costituito dall'Euribor a 1 / 3 / 6 / 12 mesi lettera/ base 360, a seconda della periodicità della rata pubblicato sui principali quotidiani e settimanali a carattere finanziario.

L'Euribor è l'acronimo di "Euro Interbank Offered Rate", rappresenta il tasso di interesse del mercato interbancario dei depositi in euro per le operazioni di breve durata tra banche primarie, ed è un indice di riferimento rilevato quotidianamente, sotto la supervisione del Comitato di Gestione dell'Euribor, dall'EMMI (European Money Markets Institute o da altro soggetto che verrà nominato in sostituzione dello stesso).

L'EMMI è un'associazione internazionale senza scopo di lucro con sede a Bruxelles ed ente amministratore dell'indice di riferimento Euribor. Per una miglior descrizione dell'Euribor o altre informazioni in merito al medesimo indice, è possibile fare riferimento al sito internet dell'EMMI - European Money Markets Institute ([www.emmi-benchmarks.eu](http://www.emmi-benchmarks.eu)).

Per i finanziamenti a tasso variabile, le principali implicazioni derivanti dall'utilizzo dell'indice riguardano la variabilità del tasso d'interesse del finanziamento, rispetto al tasso inizialmente stabilito, secondo l'andamento dell'indice di riferimento. Vi è pertanto il rischio di un aumento imprevedibile e consistente dell'importo del credito da restituire e/o del numero delle rate, determinato dall'incremento dell'indice di riferimento rilevato con la periodicità stabilita dal contratto.

Le medesime avvertenze valgono per le aperture di credito in conto corrente, per le quali il rischio è rappresentato dalla possibilità che la variazione del tasso di interesse in aumento rispetto al tasso inizialmente stabilito, comporti l'aumento dell'importo complessivo da rimborsare.

**Contratti di credito a tasso fisso**

I contratti di credito a tasso fisso offerti ai propri clienti consumatori della Banca, indipendentemente dalla forma adottata (ad esempio finanziamenti a rimborso rateale o aperture di credito), in generale non prevedono un indice di riferimento e di conseguenza non sono soggetti ai rischi sopra descritti. Ciononostante taluni finanziamenti sono regolati in base ad un tasso di interesse fisso, ma che viene inizialmente calcolato sommando un indice di riferimento ad uno spread predeterminato. In tali casi, il tasso effettivamente applicato al finanziamento potrebbe essere diverso da quello indicato nella documentazione precontrattuale, a disposizione della clientela prima dell'erogazione del credito (tra cui le Informazioni generali sul credito immobiliare offerto a consumatori e le Informazioni europee di base sul credito ai consumatori).

La predetta informativa viene fornita dalla Banca al cliente nell'ambito delle informazioni precontrattuali.