



## FOGLIO INFORMATIVO MUTUO IPOTECARIO NON CONSUMATORI A TASSO VARIABILE

### INFORMAZIONI SUL FINANZIATORE/INTERMEDIARIO DEL CREDITO

BANCA GALILEO S.p.A.

Sede Legale e Direzione Generale

Corso Venezia 40 - 20121 - Milano (MI)

n. telefono e fax: tel. 02 7788731 - fax 02 77887351

email: [info@bancagalileo.it](mailto:info@bancagalileo.it)

sito internet: [www.bancagalileo.it](http://www.bancagalileo.it)

Registro delle Imprese della CCAA di Milano, Partita Iva e Codice Fiscale n. 03639870967

Iscritta all'albo della Banca d'Italia n. 05587 - Cod. ABI 03267

Codice B.I.C.: GAEOITM1

Aderente al Fondo Interbancario di Tutela dei Depositi ed al Fondo Nazionale di Garanzia

Capitale sociale: Euro 35.800.000,00 i.v.

Riservato all'Offerta Fuori Sede

*(da compilarsi a cura del soggetto che effettua l'offerta e che provvede ad identificare il Cliente)*

Cognome e Nome \_\_\_\_\_ Telefono \_\_\_\_\_

Sede \_\_\_\_\_ e-mail \_\_\_\_\_

Qualifica \_\_\_\_\_

### 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 30 anni. 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 o variabile. 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 della 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 MUTUI E I LORO RISCHI

#### **Mutuo a tasso variabile**

Rispetto al tasso iniziale, il tasso di interesse può variare, con scadenze 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**

Tra i principali rischi, vanno tenuti presenti:

- in presenza di un giustificato motivo, la banca può variare in senso sfavorevole le condizioni economiche applicate al mutuo (ad esempio aumento di commissioni o spese).
- la banca può sciogliere il contratto per mancato pagamento anche solo di una rata; lo scioglimento del contratto comporta la restituzione immediata del debito residuo.
- se il cliente non può saldare il debito, la banca può agire in via giudiziaria; se c'è un fideiussore, anche lui è tenuto a rimborsare quanto dovuto.
- l'intermediario può inoltre segnalare il cliente non affidabile alla Centrale dei Rischi, segnalazione che compromette la possibilità di ottenere finanziamenti in futuro.

Inoltre, nei finanziamenti che prevedono un tasso variabile indicizzato, costituito dal differenziale (spread) maggiorato dal valore del parametro scelto come riferimento, può essere pattuito in contratto che il tasso medesimo non possa in ogni caso essere inferiore allo spread, anche qualora il valore del predetto parametro scelto come riferimento dovesse scendere al di sotto dello zero. In questi casi, il tasso di interesse non può pertanto scendere al di sotto dello spread contrattualmente pattuito.

Per saperne di più: la **Guida pratica al mutuo**, che aiuta a orientarsi nella scelta, è disponibile sul sito [www.bancaditalia.it](http://www.bancaditalia.it), presso tutte le filiali della banca.

## **PRINCIPALI CONDIZIONI ECONOMICHE**

### **QUANTO PUÒ COSTARE IL MUTUO IPOTECARIO**

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

##### **Tasso indicizzato Euribor 3M/360 Media Mese Precedente**

Capitale: € 100.000,00	Durata del finanziamento (anni): 20	T.A.E.G.: 5,5%	Importo totale dovuto: € 160.916,66
------------------------	-------------------------------------	----------------	-------------------------------------

Il TAEG rappresenta la misura percentuale del costo totale del credito; esso è comprensivo di tutti gli interessi, i costi, le spese, le commissioni e le imposte che il cliente è tenuto a pagare, ivi incluse le spese assicurative che la Banca richiede obbligatoriamente per concedere il mutuo.

Non sono state considerate le spese di perizia e di assicurazione in quanto non preventivabili.

Oltre al TAEG vanno considerati altri costi, quali le spese e le imposte per la stipula del contratto e l'iscrizione dell'ipoteca. Per i mutui a tasso variabile il TAEG ha un valore meramente indicativo. Non sono state considerate le spese di perizia e di assicurazione in quanto non sono preventivabili.

Importo massimo finanziabile	non superiore all'80% del valore dell'immobile
Durata	massimo 25 anni compreso eventuale periodo di preammortamento

#### **TASSI**

Tasso di interesse, parametro di indicizzazione e spread Tassi Variabili	Euribor 3M/360 MediaMesePrec (Attualmente pari a: 0%) + 4,5 punti perc. Valore effettivo attualmente pari a: 4,5% Il tasso indicizzato non potrà in ogni caso essere inferiore allo Spread contrattualmente pattuito anche se il valore del parametro di riferimento fosse inferiore a zero. Tasso di riferimento pubblicato sul Sole 24 Ore o su altra stampa specializzata.
Tasso di interesse di preammortamento	uguale al tasso nominale contrattuale
Spread aggiuntivo di mora	2 punti percentuali

#### **SPESE**

<b>Spese per la stipula del contratto</b>	
Spese di istruttoria	2% Minimo: € 100,00
Spese stipula fuori sede	€ 1.000,00
Spese Erogazioni a SAL	€ 500,00
Imposta sostitutiva (Aliquota D.P.R. 601/1973)	0,25% o 2% sull'ammontare del finanziamento, secondo le prescrizioni di legge
<b>Spese per la gestione del rapporto</b>	
Incasso rata per cassa	€ 20,00
Spese incasso rata / Presenza rapporto	€ 20,00
Spese incasso rata / SDD	€ 20,00
Invio comunicazioni (1)	Posta: € 2,00 Casellario postale interno: € 0,00 Casellario elettronico: € 0,00
Spese invio comunicazioni dovute per legge	€ 0,00
Accollo mutuo	€ 3.000,00
Spese di avviso scadenza rata	€ 2,00
Spese per decurtazione mutuo	2% ( non dovute in caso di finanziamento per l'acquisto o la ristrutturazione di unità immobiliari adibite ad abitazione o allo svolgimento della propria attività economica o professionale)
Spese estinzione anticipata	2% ( non dovute in caso di finanziamento per l'acquisto o la ristrutturazione di unità immobiliari adibite ad abitazione o allo svolgimento della propria attività economica o professionale)
Spese per incasso rata in mora	€ 50,00
Spese per ricerca e copia documenti (a foglio)	€ 20,00
Spese per frazionamento mutuo/ipoteca	€ 500,00
Spese per certificazioni/attestazioni legate al mutuo	€ 800,00
Spese rinnovo/gestione ipoteche	€ 1.000,00
Commissione proroga preammortamento /gestione s.a.l.	€ 500,00
Spese ulteriori per atti fuori sede	€ 1.000,00
Spese invio sollecito	€ 2,00
Presenza d'atto di consenso a modifiche societarie	€ 500,00
Diritto di conteggio preventiva estinzione anticipata	€ 250,00
Spese per svincolo riduzione/modifica vincolo assicurativo	€ 150,00
Oneri rinegoziazione/sospensione rate	€ 50,00

(1) Per usufruire dell'invio telematico (casellario elettronico) della corrispondenza (a costo zero) occorre aver sottoscritto un contratto di Internet Banking. **Sono escluse le comunicazioni previste ai sensi dell'art. 118 D.lgs. 385/1993, gratuite indipendentemente dagli strumenti di comunicazione impiegati.**

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.

Per le informazioni circa la decorrenza delle valute ed i termini di disponibilità sui versamenti e sui prelievi, nonché le altre spese e commissioni connesse al rapporto di conto corrente e ai servizi accessori, si rinvia ai fogli informativi relativi al contratto di conto corrente.

## **ONERI SOSTENUTI DAL CLIENTE**

Spese di perizia	a carico del cliente, tecnico scelto dalla banca
Polizza incendio e scoppio	a carico del cliente, richiesta polizza contro i rischi di incendio, fulmine, scoppi in genere a garanzia dell'immobile e da vincolare a favore della banca, compagnia a scelta del cliente.

### PIANO DI AMMORTAMENTO

Tipo di ammortamento	FRANCESE A RATE COST. POSTIC.
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

#### Tasso indicizzato Euribor 3M/360 Media Mese Precedente

Data	Valore
31.05.2022	-0,39%
30.04.2022	-0,45%
31.03.2022	-0,5%

### CALCOLO ESEMPLIFICATIVO DELL'IMPORTO DELLA RATA

#### Tasso indicizzato Euribor 3M/360 Media Mese Precedente

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
4,5%	5	€ 1.864,30	€ 1.921,02	€ 1.808,98
4,5%	10	€ 1.036,38	€ 1.116,81	€ 959,76
4,5%	15	€ 764,99	€ 858,28	€ 678,08
4,5%	20	€ 632,65	€ 735,82	€ 538,27
4,5%	25	€ 555,83	€ 667,43	€ 455,20

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

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.bancagalileo.it](http://www.bancagalileo.it).

### SERVIZI ACCESSORI

Per la stipula del contratto il cliente è tenuto a sottoscrivere un'assicurazione dell'immobile posto a garanzia contro i rischi di perdita di valore (ad esempio, incendio, scoppio, crollo, inondazione, etc.) dell'immobile per un importo pari al valore del finanziamento. Gli immobili posti a garanzia ipotecaria devono essere assicurati, a cura del cliente con compagnia assicurativa di gradimento della Banca, con primo vincolo a favore della Banca. La validità della copertura deve protrarsi fino alla scadenza del finanziamento oppure la polizza deve contenere una clausola che ne preveda, alla scadenza, la proroga automatica fino alla scadenza del finanziamento. Per operazioni su immobili in costruzione va di norma acquisita polizza C.A.R. (Contractor's All Risks) con primo vincolo a favore della Banca.

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.

Può essere richiesta dalla banca l'apertura di un conto corrente per il pagamento delle rate.

#### 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:

<b>Perizia tecnica</b>	a carico del cliente, tecnico scelto dalla Banca
<b>Adempimenti notarili</b>	a carico del cliente
<b>Assicurazione immobile</b>	richiesta polizza contro i rischi di incendio, fulmine, scoppi in genere a garanzia dell'immobile e da vincolare a favore della Banca, compagnia a scelta del cliente
<b>Imposte indirette (ad esempio imposta di registro tasse ipotecarie, per finanziamenti di durata inferiore o pari a 18 mesi o, se di durata superiore, senza esercizio dell'opzione di cui all'art. 17 D.P.R. 601/1973)</b>	se dovute, saranno a carico del cliente le imposte indirette connesse e conseguenti ai finanziamenti di cui al presente foglio informativo, nella misura tempo per tempo prevista dalla legge vigente
<b>Imposta Sostitutiva</b>	vedasi tabella spese per la stipula del contratto
<b>Sospensione del pagamento rate</b>	vedasi sezione spese per la gestione del rapporto

#### TEMPI DI EROGAZIONE

Durata dell'istruttoria	45 giorni dalla presentazione documentazione
Disponibilità dell'importo	con copia esecutiva atto,vincolo polizza e ipoteca

#### RATING DI LEGALITA'

**Avvertenza:** le riduzioni di seguito indicate sono da riferire alle condizioni sopra riportate.

Tasso di interesse debitore annuo massimo nominale (per utilizzi nei limiti del fido concesso)	0,05 punti in meno.
Spese Istruttoria	100,00 € in meno rispetto all'importo massimo
Durata massima dell'istruttoria	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 0,05 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 5 giorni senza dover pagare alcuna penale, compenso od onere aggiuntivo. Nel caso di contratto di finanziamento stipulato ai sensi della normativa sul credito fondiario è richiesto il pagamento di un compenso onnicomprensivo nella misura sopra indicata (vedi sezione "Condizioni economiche") calcolato in percentuale del capitale anticipatamente rimborsato e nessuna altra spesa è dovuta. Non sono comunque dovuti alcun compenso o penale nei casi in cui il contratto di finanziamento sia stipulato o accollato a seguito di frazionamento per l'acquisto o la ristrutturazione di unità immobiliari adibite ad abitazione ovvero allo svolgimento della propria attività economica o professionale (ciò ai sensi dell'art. 120

ter del D.lgs. 385/93), nonché qualora l'estinzione anticipata avvenga nell'ambito di un'operazione di portabilità (cioè ai sensi dell'art. 120 quater del D.lgs. 385/93 citato). L'estinzione totale comporta la chiusura del rapporto contrattuale con la restituzione del capitale ancora dovuto - tutto insieme - prima della scadenza del mutuo.

## Portabilità del mutuo

Nel caso in cui, per rimborsare il mutuo, ottenga un nuovo finanziamento da un'altra banca/intermediario, 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.

## Tempi massimi di chiusura del rapporto

Il finanziatore conclude gli adempimenti connessi alla richiesta del cliente entro quindici giorni decorrenti dalla data dell'integrale pagamento di quanto dovuto da parte del cliente medesimo.

## 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: Corso Venezia n. 40 - 20121 Milano [dir.generale@bancagalileo.it](mailto:dir.generale@bancagalileo.it) oppure a [dir.generale@legal.bancagalileo.it](mailto:dir.generale@legal.bancagalileo.it), che risponde entro 60 giorni dal ricevimento.

Se il cliente non è soddisfatto o non ha ricevuto risposta entro i 60 giorni, prima di ricorrere al giudice è tenuto a rivolgersi a:

- Arbitro Bancario Finanziario (ABF). Per sapere come rivolgersi all'Arbitro si può contattare il numero verde 800.196969, consultare il sito [www.arbitrobancariofinanziario.it](http://www.arbitrobancariofinanziario.it), ove sono anche indicati i Collegi territorialmente competenti con i relativi indirizzi e recapiti telefonici, 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 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](http://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"	<i>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.</i>
Piano di ammortamento "italiano"	<i>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.</i>
Piano di ammortamento "tedesco"	<i>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.</i>
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.