



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

### 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 CREDITO IMMOBILIARE

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

Di solito viene chiesto per acquistare, ristrutturare o costruire un immobile. Può servire anche per sostituire o rifinanziare contratti di credito immobiliare già ottenuti per la stessa 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.

La Banca rende noto al cliente 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.

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

#### **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.

#### **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.

Per saperne di più: la **Guida pratica al mutuo**, che aiuta a orientarsi nella scelta, è disponibile sul sito

## PRINCIPALI CONDIZIONI ECONOMICHE

### QUANTO PUÒ COSTARE IL FINANZIAMENTO

#### Tasso Annuo Effettivo Globale (TAEG)

Tasso Fisso			
Importo totale del credito: € 100.000,00	Durata del finanziamento (anni): 10	Tasso Annuo Effettivo Globale (TAEG): 14,24%	Costo totale del credito: € 80.317,89 Importo totale dovuto dal cliente: € 180.317,89

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.

Oltre al TAEG vanno considerati altri costi, quali le spese per il notaio e l'iscrizione dell'ipoteca ed eventuali penali.

Importo massimo finanziabile	non superiore all'80% del valore dell'immobile
Durata	10 anni compreso eventuale periodo di preammortamento
Garanzie accettate	pegno o garanzie personali

#### TASSI

Tasso di interesse annuo di ammortamento	Tasso fisso: 12,5%
Tasso di interesse annuo di preammortamento	uguale al tasso nominale contrattuale
Spread aggiuntivo di mora	2 punti percentuali

#### SPESE

##### Spese per la stipula del contratto

Spese di istruttoria	2% Minimo: € 100,00
Bollo cambiale D.P.R. 601/73 per finanziamenti di durata superiore a 18 mesi con esercizio dell'opzione di cui all'art. 17 D.P.R. 601/1973.	€ 0,052 ogni € 516,46o frazione di € 516,46 di capitale
Bollo cambiale D.P.R. 601/73 per finanziamenti di durata inferiore o pari a 18 mesi o di durata superiore a 18 mesi senza esercizio dell'opzione di cui all'art. 17 D.P.R. 601/1973	€ 1,10% dell'importo finanziato
Imposta sostitutiva, per finanziamenti di durata superiore a 18 mesi con esercizio dell'opzione di cui all'art. 17 D.P.R. 601/1973	0,25% o 2,00% sull'ammontare del finanziamento, secondo le prescrizioni di legge

##### Spese per la gestione del rapporto

Incasso rata	Cassa: € 20,00 Presenza rapporto: € 20,00 SDD: € 20,00
Invio comunicazioni (1)	Posta: € 2,00 Casellario postale interno: € 0,00 Casellario elettronico: € 0,00
Accollo mutuo	€ 1.000,00
Spese per decurtazione mutuo	1% (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	1%

	(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 di avviso scadenza rata	€ 2,00
Spese per incasso rata in mora	€ 50,00
Spese per ricerca e copia documenti (a foglio)	€ 20,00
Spese per certificazioni/attestazioni legate al mutuo	€ 800,00
Commissione proroga preammortamento /gestione s.a.l.	€ 500,00
Spese per incasso rata in mora	€ 50,00
Spese invio sollecito	€ 2,00
Commissione annullo pratica deliberata	€ 150,00
Spese per ricerca e copia documenti (a foglio)	€ 20,00
Diritto di conteggio prev.estinzione anticipata	€ 250,00
Spese di rinegoziazione	€ 50,00

(1) Per usufruire dell'invio telematico 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.

<b>PIANO DI AMMORTAMENTO</b>	
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

<b>CALCOLO ESEMPLIFICATIVO DELL'IMPORTO DELLA RATA</b>				
<b>Tasso Fisso (1)</b>				
Tasso di interesse applicato	Durata del finanziamento (anni)	Importo della rata MENSILE per un capitale di: €	Se il tasso di interesse aumenta del 2% dopo 2 anni (*)	Se il tasso di interesse diminuisce del 2% dopo 2 anni (*)
12,5%	4	€ 2.658,00	Non previsto	Non previsto
12,5%	6	€ 1.981,12	Non previsto	Non previsto
12,5%	8	€ 1.652,88	Non previsto	Non previsto
12,5%	10	€ 1.463,76	Non previsto	Non previsto

(1) Ipotesi di aumento e diminuzione solo per i mutui che hanno una componente variabile al momento della stipula.

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

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).

<b>TEMPI DI EROGAZIONE</b>	
Durata dell'istruttoria	45 giorni dalla presentazione documentazione
Disponibilità dell'importo	

## **INFORMAZIONI 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 cinque giorni dalla richiesta.

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

### **Informazioni anagrafiche \***

Copia documento di riconoscimento in corso di validità

Codice Fiscale

### **Situazione familiare \***

Stato di famiglia

Eventuali convenzioni patrimoniali stipulate tra i coniugi

Estratto dell'atto di matrimonio

### **Documentazione reddituale comune a tutte le categorie di richiedente \***

Dati relativi al patrimonio

Dati relativi ai debiti in corso

Dati relativi ad altri redditi

Dati relativi alle spese fisse ed al tenore di vita

Ricevute di pagamento eventuali debiti in corso

Atto di provenienza delle proprietà immobiliari

### **Documentazione reddituale soggetto lavoratore dipendente \***

Ultime tre dichiarazioni dei redditi

Ultime tre buste paga

Elenco dei datori di lavoro degli ultimi tre anni

### **Documentazione reddituale soggetto lavoratore atipico \***

Copia dei contratti a progetto

### **Documentazione reddituale soggetto lavoratore autonomo/libero professionista \***

Iscrizione CCIAA

Ricevute versamento imposte F24

Attestato eventuale iscrizione albo professionale

### **Documentazione reddituale soggetto socio di società di persone \***

Ultimo bilancio ufficiale, dichiarazione dei redditi e visura camerale della società

### **Documentazione da fornire in caso di mutuo per surroga**

Copia della quietanza di pagamento rata alla Banca originaria o altro documento attestante il debito residuo

Copia del contratto di mutuo stipulato con altra Banca

Copia della nota di iscrizione ipotecaria

### **Informazioni sull'immobile**

Atto di provenienza dell'immobile da finanziare

Compromesso dell'immobile da acquistare e/o computo metrico estimativo per le opere di ristrutturazione da effettuare

## Perizia

Incarico di perizia estimativa debitamente sottoscritto dal cliente

**\* la documentazione è richiesta per ciascuno dei richiedenti e degli eventuali garanti. Per la verifica del merito di credito, il finanziatore si avvale di informazioni ottenute tramite la consultazione di banche dati.**

## 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 (ciò 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.

## 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.

La Banca sarà comunque disponibile a valutare le iniziative da assumere per andare incontro alle esigenze del Cliente in difficoltà nel rispettare i termini di pagamento in conformità con quanto previsto dalle disposizioni di trasparenza bancaria.

## LEGENDA

Accollo	Contratto tra un debitore e una terza persona che si impegna a pagare il debito al creditore. Nel caso del mutuo, chi acquista un immobile gravato da ipoteca si impegna a pagare all'intermediario, cioè "si accolla", il debito residuo.
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 all'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"	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.
Piano di ammortamento "italiano"	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.
Piano di ammortamento "tedesco"	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.
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. Alcune spese non sono comprese, per esempio quelle notarili.
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.