



FOGLIO INFORMATIVO MUTUO IPOTECARIO NON CONSUMATORI A TASSO FISSE

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

sito internet: www.bancagalileo.it

Registro delle Imprese della CCIAA 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.: GAEOTM1

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 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 www.bancaditalia.it, presso tutte le filiali della banca.

PRINCIPALI CONDIZIONI ECONOMICHE

QUANTO PUÒ COSTARE IL MUTUO IPOTECARIO

Tasso Annuo Effettivo Globale (TAEG)

Tasso Fisso			
Importo totale del credito: € 100.000,00	Durata del finanziamento (anni): 20	Tasso Annuo Effettivo Globale (TAEG): 9,25%	Costo totale del credito: € 109.815,60 Importo totale dovuto dal cliente: € 209.815,60

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 nominale annuo fisso	8%
Tasso di interesse 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
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

Spese per la gestione del rapporto	
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
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
Presa 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.**

Il documento di sintesi viene inviato con periodicità annuale. 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 prelevamenti, 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
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

CALCOLO ESEMPLIFICATIVO DELL'IMPORTO DELLA RATA

Tasso Fisso (1)

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 (*)
8%	5	€ 2.027,64	Non previsto	Non previsto
8%	10	€ 1.213,28	Non previsto	Non previsto
8%	15	€ 955,65	Non previsto	Non previsto
8%	20	€ 836,44	Non previsto	Non previsto
8%	25	€ 771,82	Non previsto	Non previsto

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

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

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.

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.

Il cliente può comunque recedere dal contratto di conto corrente senza dover recedere dal mutuo stesso.

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:

Perizia tecnica	a carico del cliente, tecnico scelto dalla Banca
------------------------	--

Adempimenti notarili	a carico del cliente
Assicurazione immobile	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
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)	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
Imposta Sostitutiva	vedasi tabella spese per la stipula del contratto
Sospensione del pagamento rate	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 (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 oppure a 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, 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.
- 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.