

FOGLIO INFORMATIVO APERTURE DI CREDITO IN C/C CON GARANZIA IPOTECARIA A NON CONSUMATORI

Il prodotto è rivolto ai clienti Non Consumatori.

INFORMAZIONI SULLA BANCA

Banca Popolare Sant'Angelo
Corso Vittorio Emanuele n. 10 - 92027 - Licata (AG)
Tel.: 0922 860223 – Fax 0922.774515
Email: affarilegaliesocietari@bancasantangelo.com
pec: direzionegenerale@postacert.bancasantangelo.com
N° iscrizione all'albo delle banche presso Banca d'Italia n. 1571
Codice ABI n. 5772/9
Codice Fiscale, Partita IVA e iscrizione al Registro delle Imprese di Agrigento n. 00089160840
Aderente al Fondo Interbancario di tutela dei depositi e al Fondo Nazionale di Garanzia

CHE COS'È L'APERTURA DI CREDITO CON GARANZIA IPOTECARIA

L'apertura di credito è un contratto mediante il quale la Banca mette a disposizione del Cliente, a tempo determinato o indeterminato, una somma di denaro, concedendogli la facoltà di addebitare il conto corrente fino ad un importo concordato. Salvo diverso accordo, il Cliente può utilizzare (anche mediante l'emissione di assegni bancari), in una o più volte, il credito concessogli. Nell'apertura di credito in conto corrente, i successivi versamenti del Cliente hanno l'effetto di ripristinare la disponibilità; sulle somme utilizzate nell'ambito del fido concesso, il Cliente è tenuto a pagare gli interessi passivi pattuiti. Il cliente è tenuto ad utilizzare l'apertura di credito entro i limiti del fido concesso e la Banca non è obbligata ad eseguire le operazioni che comportino il superamento del limite suddetto (c.d. sconfinamento). Se la banca decide di dare ugualmente seguito a simili operazioni, ciò non la obbliga a seguire lo stesso comportamento in situazioni analoghe e la autorizza ad applicare tassi e condizioni stabiliti per detta fattispecie e l'eventuale esecuzione di tali operazioni non determina la concessione di un aumento del credito al Cliente, neppure per l'importo delle operazioni eseguite. L'apertura di credito, sia in conto corrente che semplice, quando è garantita da ipoteca, può assumere la forma dell'apertura di credito fondiaria o ipotecaria.

In particolare, l'apertura di credito fondiaria è una forma di finanziamento a medio – lungo termine (superiore a 18 mesi) assistita da garanzia ipotecaria, normalmente di 1° grado, su immobili. L'ammontare massimo dell'affidamento è pari all'80% del valore dei beni ipotecati, elevabile fino al 100% qualora vengano prestate garanzie integrative (fidejussioni bancarie; polizze assicurative; ecc.). Preesistendo garanzie ipotecarie, dal valore dei beni deve essere detratto il residuo del finanziamento precedentemente garantito. L'apertura di credito ipotecaria, invece, è assistita da garanzia ipotecaria, non necessariamente di primo grado, su immobili. La durata medio-lunga dell'operazione permette di beneficiare di un regime fiscale agevolato (imposta sostitutiva ai sensi del D.P.R. 29/9/1973, n. 601).

L'iscrizione ipotecaria, nel caso di apertura di credito, a stati di avanzamento lavori (SAL), viene effettuata al momento della stipula del contratto, e successivamente, al momento del rilascio della quietanza da parte del beneficiario del finanziamento, va eseguita l'annotazione delle ulteriori erogazioni, a margine dell'iscrizione ipotecaria già presa, che conserva sempre il suo grado

Tra i principali rischi, vanno tenuti presenti:

- **la variazione in senso sfavorevole delle condizioni economiche** (tassi di interesse, se l'apertura di credito è concessa a tempo indeterminato, ed altre commissioni e spese del servizio) ove contrattualmente previsto.
- **Il tasso variabile.** Qualora sia previsto un tasso di tipo variabile, questo potrà variare, secondo scadenze prestabilite, in base all'andamento dell'indice di riferimento adottato assumendo, nel tempo, un valore maggiore o minore rispetto a quello iniziale. Il rischio principale di un finanziamento a tasso variabile è l'aumento imprevedibile e consistente degli interessi corrispettivi dovuti, determinato dall'aumento dell'indice di riferimento rilevato periodicamente. Qualora la Banca avesse previsto un tasso minimo e un tasso massimo, indipendentemente dalle variazioni dell'indice di riferimento, il tasso di interesse non potrà scendere al di sotto del minimo o salire al di sopra del massimo.
- **Costi in caso di ritardo nel pagamento:** Tardare con i pagamenti potrebbe avere gravi conseguenze per il cliente (ad esempio la vendita forzata dei beni) e rendere più difficile ottenere altri crediti in futuro. Per i ritardi di pagamento saranno addebitati al cliente gli interessi di mora.

E' necessario avere acceso un qualsiasi rapporto di conto corrente per Imprese o Professionisti presso la Banca, per le cui condizioni si rimanda ai Fogli informativi disponibili presso le filiali e sul sito internet www.bancasantangelo.com.

Inoltre il conto deve essere garantito da ipoteca su un immobile, per il quale è necessario stipulare una polizza incendio e scoppio, per la quale si rimanda alla sezione "Servizi accessori".

PRINCIPALI CONDIZIONI ECONOMICHE

QUANTO PUO' COSTARE IL FIDO

Esempio di affidamento con durata indeterminata il Taeg è calcolato assumendo un affidamento di **€ 1.500,00** utilizzato per intero al momento della conclusione del contratto e per l'intera durata del medesimo; se il contratto è a tempo indeterminato, si assume che il credito abbia una durata pari a tre mesi

Taeg contrattuale: 12,20%
Costo totale del credito contrattuale: € 43,35
Importo totale dovuto contrattuale: € 1.543,35

I costi sopra riportati sono orientativi e si riferiscono a ipotesi di operatività indicate dalla Banca d'Italia. Ai fini del calcolo del TAEG sono stati considerati la commissione onnicomprensiva di disponibilità fondi, gli interessi e l'imposta sostitutiva (aliquota dello 0,25%).

Il Tasso Effettivo Globale Medio (TEGM), previsto dall'art. 2 della legge sull'usura (l. n. 108/1996), relativo alle operazioni di apertura di anticipi e sconti commerciali, può essere consultato in filiale e sul sito Internet della Banca (www.bancasantangelo.com).

Il prospetto seguente non include tutte le voci di costo. Alcune delle voci escluse potrebbero essere importanti in relazione sia al singolo conto sia all'operatività del singolo cliente.

Prima di scegliere e firmare il contratto è quindi necessario leggere attentamente anche la sezione "Altri oneri".

FIDI E SCONFINAMENTI		
FIDI		
TASSO DEBITORE NOMINALE ANNUO SULLE SOMME UTILIZZATE		
Tasso debitore annuo nominale		11,000 %
Limite minimo del tasso debitore nominale annuo se indicizzato		11,000 %
N.B.: il "Limite minimo tasso debitore nominale annuo" è il tasso applicato alla linea di fido qualora nella costruzione del tasso debitore annuo nominale (INDICE + SPREAD) è presente un INDICE con valore inferiore a zero		
Aliquota Tasso	In corrispondenza del fido accordato	
Eventuale penale aggiuntiva	Vedasi voce di costo – Interessi di mora	
COMMISSIONE ONNICOMPRESIVA		
Commissione annua per affidamenti (in percentuale sull'importo accordato)		1,60%
Periodicità di quietanzamento		trimestrale
SCONFINAMENTI		
TASSO DEBITORE ANNUO NOMINALE SULLE SOMME UTILIZZATE EXTRA-FIDO		
Tasso debitore annuo nominale	Costruzione	Valore
	* Tasso lim. ai sensi L.108/96 (15,712) – 2,5 p.p.	13,212%
* Nota: Apertura di credito in conto corrente oltre Euro 5.000 - tasso rilevabile dal Decreto del Ministero dell'Economia e delle Finanze pubblicato periodicamente sulla Gazzetta Ufficiale e consultabile in filiale, sul sito internet della Banca e su www.dt.mef.gov.it		
Eventuale penale aggiuntiva	Vedasi voce di costo – Interessi di mora	
COMMISSIONE DI ISTRUTTORIA VELOCE PER UTILIZZI EXTRA-FIDO		
Commissione Istruttoria Veloce		Euro 22,00
Franchigia prevista dalla Banca per operazione di incremento dello scoperto		Euro 100,00
TASSO DEBITORE ANNUO NOMINALE SULLE SOMME UTILIZZATE IN ASSENZA DI FIDO		
Tasso debitore annuo nominale		12,50%
Eventuale penale aggiuntiva	Vedasi voce di costo – Interessi di mora	
COMMISSIONE DI ISTRUTTORIA VELOCE PER UTILIZZI IN ASSENZA DI FIDO		
Commissione Istruttoria Veloce		Euro 22,00
Franchigia di applicabilità prevista dalla Banca: importo minimo operazione		Euro 100,00
Importo massimo di commissioni per il trimestre		Euro 200,00
ALTRI ONERI		
Adempimenti notarili	Secondo tariffario di categoria vigente	
Imposta sostitutiva	0,25% sull'ammontare del fido concesso - D.p.r. 29/09/73 n. 601 artt. 15 e ss. - salvo l'applicazione della maggiore aliquota del 2,00% prevista dalla legge 257/04.	
Tasse ipotecarie	Secondo disciplina fiscale vigente	
Interessi di mora	Costruzione	Valore
	* Tasso lim. ai sensi L.108/96 (15,712)	15,712%

* Nota: Apertura di credito in conto corrente oltre Euro 5.000 - tasso rilevabile dal Decreto del Ministero dell'Economia e delle Finanze pubblicato periodicamente sulla Gazzetta Ufficiale e consultabile in filiale, sul sito internet della Banca e su www.dt.mef.gov.it															
Perizia tecnica	Euro 274,50 (Oltre IVA e CPA)														
Perizia effettuata per ogni erogazione a SAL	Euro 116,00 (Oltre IVA e CPA)														
Assicurazione immobile contro i danni da incendio e scoppio	Secondo le tariffe applicate dalla compagnia di assicurazione di norma determinate secondo il valore del bene assicurato														
	Il premio viene calcolato applicando lo spread corrispondente all'importo del finanziamento														
	<table border="1"> <thead> <tr> <th>ANNI</th> <th>SPREAD</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>0-5</td> <td>1,40 per mille</td> </tr> <tr> <td>6-10</td> <td>2,80 per mille</td> </tr> <tr> <td>11-15</td> <td>4,20 per mille</td> </tr> <tr> <td>16-20</td> <td>5,60 per mille</td> </tr> <tr> <td>21-25</td> <td>7,00 per mille</td> </tr> <tr> <td>26-30</td> <td>8,40 per mille</td> </tr> </tbody> </table>	ANNI	SPREAD	0-5	1,40 per mille	6-10	2,80 per mille	11-15	4,20 per mille	16-20	5,60 per mille	21-25	7,00 per mille	26-30	8,40 per mille
	ANNI	SPREAD													
	0-5	1,40 per mille													
	6-10	2,80 per mille													
	11-15	4,20 per mille													
	16-20	5,60 per mille													
21-25	7,00 per mille														
26-30	8,40 per mille														
Rinnovazione di ipoteca	Euro 250,00														
Frazionamento di ipoteca	1% dell'importo frazionato														
Spese di accollo affidamento in conto corrente	Euro 250,00														
Copia di documentazione custodita in filiale o presso archivio centrale	Euro 10,00														
Copia di documentazione custodita presso archivi di società esterne	Euro 16,00														
Copia titoli troncati e archiviati c/o corrispondenti oltre le spese reclamate da terzi	Euro 7,75														

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, a cui si rimanda per acquisire la documentazione di trasparenza prevista relativa ai costi di tale copertura assicurativa.
Conto Corrente	Il Cliente è tenuto a regolare l'ammortamento del finanziamento su un Conto Corrente. Per i costi si invita a consultare i Fogli Informativi dei prodotti di Conto Corrente per Non Consumatore a disposizione della clientela sul sito internet https://www.bancasantangelo.com/ e su tutte le filiali della Banca.

Recesso dal contratto

Il Cliente può recedere dal contratto in qualsiasi momento, senza penalità e senza spese di chiusura del conto, una volta rimborsato l'affidamento o comunque ripianate le esposizioni debitorie nei confronti della Banca eventualmente in essere.

La Banca ha facoltà di recedere dal contratto in qualsiasi momento dandone comunicazione per iscritto con un preavviso di 15 giorni a mezzo raccomandata A/R.

Tempi massimi di chiusura del rapporto contrattuale

n°30 giorni decorrenti dalla richiesta di chiusura del rapporto.

Reclami

Il Correntista 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: direzionegenerale@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 60 (sessanta) giorni dalla ricezione del reclamo. In caso di risposta insoddisfacente o fornita oltre il termine di 60 (sessanta) giorni, il Correntista, prima di ricorrere al giudice può rivolgersi:

- se la controversia non supera il valore di 200.000,00 Euro, all'Arbitro Bancario Finanziario, utilizzando la modulistica disponibile sul sito 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 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. Per questo servizio è possibile rivolgersi al Conciliatore Bancario Finanziario (Organismo iscritto nel Registro tenuto dal Ministero della Giustizia), utilizzando la modulistica disponibile sul sito www.conciliatorebancario.it.

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

Per maggiori indicazioni, il Cliente può consultare la "Guida Pratica - Conoscere l'Arbitro Bancario Finanziario e capire come tutelare i propri diritti", disponibile presso tutte le Dipendenze e sul sito internet della Banca.

GLOSSARIO

Tasso di interesse debitore	Corrispettivo riconosciuto alla Banca dal cliente per l'utilizzo di mezzi finanziari concessi a quest'ultimo dalla Banca stessa.
Tasso di mora	Tasso di interesse applicato in caso di ritardo nel pagamento. Esigibilità Indica il momento nel quale gli interessi devono essere pagati.
Microimpresa	L'impresa con meno di dieci addetti e un fatturato annuo o un totale di bilancio annuo non superiore a 2 milioni di euro.
Commissione onnicomprensiva	Compenso per l'impegno della Banca di tenere a disposizione del Cliente riserve liquide commisurate all'ammontare dell'affidamento concesso. E' onnicomprensiva e calcolata in maniera proporzionale rispetto all'importo e alla durata dell'affidamento concesso.
Disponibilità somme versate	Numero di giorni lavorativi bancari successivi alla data dell'operazione dopo i quali il cliente può utilizzare le somme versate.
Saldo disponibile	Somma disponibile sul conto, che il correntista può utilizzare.
Sconfinamento	Somme di denaro utilizzate dal cliente, o comunque addebitategli, in eccedenza rispetto al fido ("utilizzo extra-fido"); somme di denaro utilizzate dal cliente, o comunque addebitategli, in mancanza di un fido, in eccedenza rispetto al saldo del cliente ("sconfinamento in assenza di fido").
Imposta sostitutiva	Imposta pari allo 0,25% della somma che la Banca mette a disposizione ad eccezione delle aperture di credito concesse a persone fisiche e destinate all'acquisto/costruzione/ristrutturazione di immobili ad uso abitativo diversi dalla prima casa, per le quali l'imposta sostitutiva è pari al 2% della stessa somma.
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.
Tasso annuo effettivo globale (TAEG)	Indica il costo totale del credito su base annua ed è espresso in percentuale sull'ammontare del fido concesso.
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 e, quindi, vietato, bisogna individuare, tra tutti quelli pubblicati, il tasso soglia dell'operazione e accertare che quanto richiesto dalla banca non sia superiore.
Durata a medio lungo termine	Durata superiore a 18 mesi.
Durata a breve termine	Durata inferiore o uguale a 18 mesi.
Valuta	Data di inizio di decorrenza degli interessi.

Tasso indicizzato	Tasso di interesse il cui valore varia in relazione all'andamento di uno o più indici di riferimento.
Indice di riferimento	Indice di mercato o di politica monetaria preso a riferimento per determinare il tasso di interesse, che varia secondo l'andamento dell'indice di riferimento. Euribor (Acronimo di EURo Inter Bank Offered Rate, tasso interbancario di offerta in euro) è un indice di riferimento rilevato quotidianamente – sotto la supervisione del Comitato di gestione dell'Euribor (Euribor panel Steering Committee) – dall' EMMI (European Money Market Institute) ed è reperibile sulla stampa specializzata (p.es. Il sole 24 ore). L'EMMI è l'amministratore dell'indice di riferimento "Euribor".
Spread	Punti percentuali di maggiorazione (+) o di riduzione (-) rispetto al valore dell'indice di riferimento.
Perizia	Relazione di un tecnico che attesta il valore dell'immobile da ipotecare.