

FOGLIO INFORMATIVO**MUTUO FONDIARIO**

Aggiornamento nr. 14 del 05 settembre 2025

Informazioni sulla Banca

BANCA STABIESE S.p.A.

Sede Legale ed Amministrativa in Via Ettore Tito 1, 80053 Castellammare di Stabia (NA)

Tel. 081.8711407 - Fax 081.8702733

Sito Internet www.bancastabiese.it - E-mail info@bancastabiese.it

Iscrizione all'Albo delle Banche nr. 4398.4.0

Iscrizione al Registro delle Imprese Tribunale Napoli nr.121/36

Aderente al Fondo Interbancario di Tutela dei depositi

Cod. ABI 03388

Caratteristiche e rischi tipici

Il mutuo fondiario è un finanziamento a medio – lungo termine (superiore ai 18 mesi) finalizzato all'acquisto/ristrutturazione di un immobile ad uso abitativo o non, garantito da ipoteca di primo grado su immobili.

Con il contratto di mutuo fondiario 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.

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.

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 contrattoRischio di tasso

Il mutuo fondiario a tasso fisso presenta per il cliente un "rischio di tasso"; in sostanza, nel corso del rapporto può determinarsi una variazione al ribasso dei tassi di interesse, mentre l'impegno finanziario del cliente rimane agganciato al tasso originariamente pattuito.

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 e sul sito della banca www.bancastabiese.it.

Condizioni economiche

QUANTO PUO' COSTARE IL MUTUO

Importo totale del credito: 170.000,00

Costo totale del credito: 87.685,00

Importo totale dovuto dal cliente: 257.685,00

Tasso Annuo Effettivo Globale (TAEG): 6,20%

Il TAEG è calcolato su un esempio di finanziamento di € 170.000,00, di durata pari a 15 anni, al tasso del 6%, con una periodicità della rata mensile, imposta sostitutiva 0,25% (425 euro), spese istruttoria 400 euro, premi assicurativi 650 euro per 1 immobile residenziale del valore di 300.000,00, spese perizia 610 euro per 1 immobile residenziale. Oltre al TAEG e alle voci di spesa in esso previste e sopra indicate, vanno considerati altri costi, quali le spese e le imposte per la stipula del contratto e l'iscrizione dell'ipoteca.

Con sottoscrizione polizza TCM (facoltativa) con premio unico anticipato pari ad euro 1.250,00: TAEG pari a 6,32%

In ogni caso il tasso applicato al rapporto non potrà superare Tasso di interesse pubblicato ogni tre mesi dal Ministero dell'Economia e delle Finanze come previsto dalla legge sull'usura (108/96)

Prima di scegliere e firmare il contratto leggere attentamente le condizioni economiche riportate in questa sezione del Foglio Informativo.

Caratteristiche	
Durata massima	15 anni
Garanzia accettata	Ipoteca di primo grado [con necessità di effettuare la valutazione del bene immobile: vedi 'Spese per l'effettuazione della perizia']
Valuta disponibile	euro
Tassi	
Tasso di interesse nominale annuo	6,00 %
Tasso di mora	Tasso del contratto + 1 punto percentuale (e comunque nei limiti di legge)
Modalità di calcolo degli interessi	Il calcolo degli interessi è definito tramite: totale dei numeri dare del periodo moltiplicato per il tasso di interesse, il risultato ottenuto è diviso per 365 (divisore dell'anno civile).
Spese	
Spese per la stipula del contratto	
Istruttoria (anche se il Mutuo non è concesso o rinunciato) (Escluse in caso di surroga ex art. 8 D.L. 31 gennaio 2007, n. 7 convertito in legge, con modifiche, dall'art. 1 L. 2 aprile 2007, n.40)	Massimo Euro 400,00
Imposta sostitutiva	0,25% della somma erogata 2,00% della somma erogata in caso di acquisto, costruzione, ristrutturazione "seconda casa" e oltre.
Accollo mutuo	Non previsto
Spese per la gestione del rapporto	
Spese per l'effettuazione della perizia	E' richiesta la presentazione di una perizia redatta da un tecnico della Società Abaco Team – Gruppo Gabetti, con spese a carico della parte finanziata per un importo massimo, per ciascun immobile periziato , di: <i>per immobili ad uso residenziale</i> - euro 500,00 (oltre IVA ed oneri se dovuti e in conformità alle vigenti disposizioni di Legge); <i>per immobili ad uso non residenziale</i> - euro 1.500,00 (oltre IVA ed oneri se dovuti e in conformità alle vigenti disposizioni di Legge).

	Nel caso di beni che presentano particolari dimensioni, tipologie e caratteristiche, il costo della perizia potrà essere superiore a quelli riportato; in ogni caso, verrà concordato preventivamente tra le parti.
Spese cancellazione ipoteca	Non previste
Spese relative alla dichiarazione degli interessi liquidati o maturati	Euro 5,00
Spese duplicato certificazione interessi	Euro 10,00
Spese avviso di pagamento e incasso rata	Non previste
Spese invio comunicazioni	Gratuite
Spese annullamento stipula contratto	Euro 150,00
Spese per sollecito pagamenti	Euro 10,00
Spese per sollecito pagamenti legale esterno	Euro 25,00
Spese per estinzioni anticipate (al cliente non verrà applicata la presente commissione qualora il finanziamento stipulato o accolto sia finalizzato all'acquisto, costruzione o ristrutturazione di unità immobiliari adibite ad abitazione ovvero allo svolgimento della propria attività economica o professionale, ciò ai sensi dell'art. 7 della L. 40 del 02/04/2007, fatti salvi i limiti di cui all'Accordo ABI Consumatori, siglato in data 2 maggio 2007).	Non previste
Spese notarili	Gli oneri notarili sono liquidati direttamente dal cliente al notaio scelto dal cliente stesso
Piano di ammortamento	
Tipo piano di ammortamento	Francese Equivalente
Tipologia di rata	Costante
Periodicità delle rate	Mensile Bimestrale Trimestrale Semestrale

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

CALCOLO ESEMPLIFICATIVO DELL'IMPORTO DELLA RATA IN PRESENZA DI TASSO FISSO

Tasso di interesse applicato	Durata del finanziamento (anni)	Importo della rata mensile per Euro 170.000,00 di capitale
6,00 %	5	Euro 3.274,03
6,00 %	6	Euro 2.804,65
6,00 %	7	Euro 2.470,52
6,00 %	8	Euro 2.220,91
6,00 %	9	Euro 2.027,64
6,00 %	10	Euro 1.873,81
6,00 %	15	Euro 1.420,00

Il **Tasso Effettivo Globale Medio (TEGM)** previsto dall'art. 2 della legge sull'usura (legge numero 108/1996), relativo ai contratti di Mutui con garanzia ipotecaria, può essere consultato in filiale e sul sito internet della Banca www.bancastabiese.it.

Servizi accessori	
Assicurazione incendio (obbligatoria) con vincolo a favore della Banca	A carico della parte finanziata nella misura massima di euro 650,00 in caso di singolo immobile residenziale posto a garanzia del valore di 300.000 euro. La Banca distribuisce polizze di Groupama Assicurazioni e, previo verifica delle caratteristiche e della società emittente, accetta la polizza che il cliente presenterà o reperirà sul mercato.
Assicurazioni facoltative	La parte finanziata ha facoltà di stipulare coperture assicurative a garanzia della possibilità di continuare a onorare gli impegni economici derivanti dal contratto di finanziamento al verificarsi di specifici eventi negativi. La Banca mette a disposizione nell'ambito della propria offerta di prodotti, polizze di Groupama Assicurazioni, quali ad esempio: - TCM: menteserendomus. - Groupama Protezione Infortuni. [per ogni dettaglio e maggiori informazioni si rimanda al set informativo sul sito di Groupama Assicurazioni www.groupama.it o alla sezione Trasparenza del sito istituzionale della Banca] Le polizze assicurative in discorso sono facoltative e non indispensabili per ottenere il finanziamento alle condizioni proposte , pertanto, la Parte Finanziata può scegliere di non sottoscrivere alcuna polizza assicurativa accessoria o di sottoscrivere una polizza scelta liberamente sul mercato.

Altre spese da sostenere non incluse nel TAEG	
Tasso di mora	Come riportato nella sezione tassi
Sospensione pagamento rata	Non prevista
Adempimenti notarili	Gli oneri notarili sono liquidati direttamente dal cliente al notaio scelto dal cliente stesso.
Altre Assicurazioni facoltative	Assicurazioni facoltative sottoscritte dal cliente su sua espressa volontà.
Tempi di erogazione	
Durata dell'istruttoria	Massimo 60 giorni in presenza di tutta la documentazione richiesta.
Disponibilità dell'importo	Massimo 15 giorni lavorativi tra la stipula del contratto e l'effettiva messa a disposizione della somma.

Altre informazioni - Recesso e reclami

Estinzione anticipata

Il cliente, con il consenso della banca e con preavviso di cinque giorni lavorativi, può estinguere anticipatamente in tutto o in parte il mutuo fondiario.

Portabilità del mutuo

Nel caso in cui, per rimborsare il mutuo, il cliente ottenga un nuovo finanziamento da un'altra banca/intermediario, il cliente non deve sostenere neanche indirettamente alcun costo (ad esempio commissioni, spese, oneri e penali). Il nuovo contratto mantiene i diritti e le garanzie del vecchio.

Tempi massimi di chiusura del rapporto

Il tempo massimo di chiusura del rapporto è n. 10 giorni lavorativi.

Reclami – Ricorso a sistemi di risoluzione stragiudiziale delle controversie

Per ogni controversia che potesse sorgere tra il cliente e la banca in dipendenza del rapporto, il foro competente è esclusivamente quello di Torre Annunziata (NA). Qualora il cliente rivesta la qualità di consumatore ai sensi dell'art.33 comma 2 lett. U D.Lgs. 06/09/2005 del codice civile, il foro esclusivamente competente è il foro di residenza o domicilio elettivo del consumatore.

Il cliente può inoltrare un reclamo, necessariamente in forma scritta, secondo le seguenti modalità: posta raccomandata all'indirizzo della Banca Stabiese - Ufficio Reclami, Via Ettore Tito 1 80053 Castellammare di Stabia (NA); posta elettronica all'indirizzo: info@bancastabiese.it; poste elettronica certificata all'indirizzo: bancastabiese@legalmail.it; consegna a mano ad una delle Filiali della Banca, previo rilascio di ricevuta.

Le procedure di reclamo sono gratuite per il cliente. La banca è obbligata a rispondere entro il termine massimo di:

- 15 giorni lavorativi dal ricevimento di un reclamo riguardante la prestazione di Servizi di Pagamento. Con riferimento a tali tipologie di reclamo, qualora la Banca non possa rispondere entro il termine indicato per motivi indipendenti dalla sua volontà, invierà una risposta interlocutoria, indicando chiaramente le ragioni del ritardo nella risposta al reclamo e specificando il termine entro il quale il Cliente otterrà una risposta definitiva, non superiore ai 35 giorni lavorativi;
- 60 giorni di calendario dal ricevimento di un reclamo riguardante tematiche diverse dalla prestazione dei Servizi di Pagamento.

Nel caso di insoddisfacente o non tempestiva risposta dell'Ufficio Reclami, il Cliente potrà rivolgersi all'Arbitro Bancario Finanziario" (di seguito "ABF"). L'ABF è un sistema di risoluzione stragiudiziale delle controversie con la clientela per il mero accertamento di diritti, obblighi e facoltà (indipendentemente dal valore del rapporto) ovvero per la richiesta della corresponsione di una somma di denaro di importo non superiore a 200.00 euro. Tale sistema, al quale la Banca è tenuta ad aderire, è regolato dalle disposizioni emanate dalla Banca d'Italia. Per qualsiasi ulteriore informazione sulla procedura, il cliente può richiedere alla Banca, alle filiali della Banca d'Italia o visitare il sito web dell'ABF (www.arbitrobancariofinanziario.it)

In relazione ad eventuali obblighi di esperire il preventivo tentativo di conciliazione quale condizione di procedibilità delle domande giudiziali dinanzi alla competente autorità giudiziaria ai fini della risoluzione stragiudiziale delle controversie che possano sorgere, il Cliente e la Banca, singolarmente o in forma congiunta, qualunque sia il valore della controversia, devono ricorrere all'Organismo di Conciliazione Bancaria costituito dal Conciliatore Bancario Finanziario - Associazione per la soluzione delle controversie bancarie, finanziarie e societarie – ADR (Organismo abilitato alla mediazione iscritto nel registro tenuto dal Ministero della Giustizia). Il Regolamento del Conciliatore Bancario Finanziario può essere consultato sul sito www.conciliatorebancario.it o chiesto alla Banca. È fatta salva la possibilità per la Banca ed il Cliente di indicare concordemente un altro organismo di conciliazione abilitato alla mediazione, iscritto nell'apposito registro tenuto dal Ministero della Giustizia. È fatta comunque salva la possibilità per il Cliente di adire, in alternativa all'Organismo di Conciliazione Bancaria, l'ABF ai sensi di quanto sopra descritto. Resta ferma la possibilità di ricorrere all'autorità giudiziaria ordinaria nel caso in cui il tentativo di conciliazione si dovesse concludere senza il raggiungimento di un accordo.

Se il Cliente riscontra violazioni da parte della Banca alle norme in materia di Servizi di Pagamento può altresì presentare un esposto alla filiale della Banca di Italia nel cui territorio ha sede la Banca (art. 39 D.Lgs 11/2010). La proposizione dell'esposto non pregiudica il diritto di adire la competente autorità giudiziaria.

Per eventuali violazioni della normativa in materia di servizi di pagamento, possono essere applicate delle sanzioni amministrative nei confronti dei prestatori di servizi di pagamento, dei soggetti ai quali sono esternalizzate funzioni aziendali essenziali o importanti e di quelli incaricati della revisione legale dei conti, nonché nei confronti degli esponenti aziendali e del personale. Tali sanzioni amministrative di carattere pecuniario ed accessorio sono applicate secondo i criteri indicati dalle pertinenti norme del Decreto Legislativo 385 del 1993 (Testo Unico Bancario) e del Decreto Legislativo 11 del 2010.

Legenda

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.
Istruttoria	Pratiche e formalità necessarie alla erogazione del mutuo.
Perizia	Relazione di un tecnico che attesta il valore dell'immobile da ipotecare.
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.
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.
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 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. E' utilizzato per il calcolo del cosiddetto "tasso soglia", ossia il limite oltre il quale il tasso d'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.
Rata costante	La somma tra quota capitale e quota interessi rimane uguale per tutta la durata del mutuo.
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. E' utilizzato per il calcolo del cosiddetto "tasso soglia", ossia il limite oltre il quale il tasso d'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.