

## FOGLIO INFORMATIVO

### CREDITO IMMOBILIARE OFFERTO AI CONSUMATORI MUTUO FONDIARIO

Aggiornamento nr. 8 del 31 marzo 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](http://www.bancastabiese.it) - E-mail [info@bancastabiese.it](mailto: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 credito immobiliare è un finanziamento a medio-lungo termine. In genere la sua durata va da un minimo di 18 mesi a un massimo di 15 anni.

Di solito viene richiesto per acquistare, ristrutturare o costruire un immobile. Può servire anche per sostituire o rifinanziare contratti di credito immobiliare già ottenuti per le stesse finalità.

Il credito immobiliare è 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 è fisso. Le rate possono essere mensili, trimestrali o semestrali.

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 contratto**

##### Rischio 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 al mutuo ipotecario, che aiuta a orientarsi nella scelta, è disponibile sul sito [www.bancaditalia.it](http://www.bancaditalia.it) e presso tutte le Agenzie.

## Condizioni economiche

**QUANTO PUO' COSTARE IL MUTUO**  
**Importo totale del credito: 100.000,00**  
**Costo totale del credito: 33.618,80**  
**Importo totale dovuto dal cliente: 133.618,80**  
**Tasso Annuo Effettivo Globale (TAEG): 6,31%**

Il TAEG è calcolato su un esempio di finanziamento di € 100.000,00, di durata pari a 10 anni, al tasso del 6%, con una periodicità della rata mensile, imposta sostitutiva 0,25% (250 euro), spese istruttoria 200 euro, premi assicurativi 500 euro per 1 immobile residenziale, spese perizia 400 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 1.087,00: TAEG pari a 6,58%

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.

<b>Caratteristiche</b>	
Importo massimo finanziabile	Non superiore al 70% del valore dell'immobile accertato dal perito.
Durata massima	15 anni
Forme di garanzia	Ipoteca di primo grado
Valuta	Euro
<b>Tassi</b>	
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).
<b>Spese</b>	
<b>Spese per la stipula del contratto</b>	
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
Spese per l'effettuazione della perizia	<p>E' richiesta la presentazione di una perizia redatta da un tecnico della Società Abaco Team – Gruppo Gabetti, con spese a carico della parte finanziata <b>per un importo massimo, per ciascun immobile periziato</b>, di:</p> <p style="text-align: center;"><i>per immobili ad uso residenziale</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- euro 500,00 (oltre IVA ed oneri se dovuti e in conformità alle vigenti disposizioni di Legge);</li> <p style="text-align: center;"><i>per immobili ad uso non residenziale</i></p> <li>- euro 1.500,00 (oltre IVA ed oneri se dovuti e in conformità alle vigenti disposizioni di Legge)</li> </ul> <p>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.</p>
Imposta sostitutiva	0,25% della somma erogata

	2,00% della somma erogata in caso di acquisto, costruzione, ristrutturazione "seconda casa" e oltre.
<b>Accollo mutuo</b>	Non previsto
<b>Spese per la gestione del rapporto</b>	
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 accollato 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
<b>Piano di ammortamento</b>	
Tipo piano di ammortamento	Francese
Tipologia di rata	Costante
Periodicità delle rate	Mensile Bimestrale Trimestrale Semestrale

<b>Servizi accessori</b>	
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 <a href="http://www.groupama.it">www.groupama.it</a> o alla sezione Trasparenza del sito istituzionale della Banca] <b>Le polizze assicurative in discorso sono facoltative e non indispensabili per ottenere il finanziamento alle condizioni proposte</b> , pertanto, la Parte Finanziata può scegliere di non sottoscrivere alcuna polizza assicurativa accessoria o di sottoscrivere una polizza scelta liberamente sul mercato.

### 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 100.000,00 di capitale
6,00 %	5	Euro 1.925,90
6,00 %	6	Euro 1.649,80
6,00 %	7	Euro 1.453,25
6,00 %	8	Euro 1.306,42
6,00 %	9	Euro 1.192,73
6,00 %	10	Euro 1.102,24
6,00 %	15	Euro 835,29

**Prima della conclusione del contratto è consigliabile prendere visione del piano di ammortamento personalizzato allegato al documento di sintesi e contenuto nel Prospetto Informativo Europeo Standardizzato.**

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.

<b>Altre spese da sostenere non incluse nel TAEG</b>	
Tasso di mora	Come riportato nella sezione <b>tassi</b>
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.
<b>Tempi di erogazione</b>	
Durata dell'istruttoria	Massimo 30 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.

### Informazioni e documenti per la verifica del merito di credito

Per consentire al finanziatore di valutare il merito del credito, il cliente entro 30 giorni deve fornire le informazioni e i documenti indicati.

Il credito non può essere concesso se il cliente e/o l'eventuale terzo datore di ipoteca non forniscono le informazioni e i documenti richiesti.

- Dichiarazione dei redditi degli ultimi due periodi di imposta.
- Ultime due buste paga (se lavoratore dipendente).
- Elenco consistenza patrimoniale.
- Dettagli dei finanziamenti in essere con altre banche e/o finanziarie.
- Visure catastali sugli immobili da ipotecare.
- Atti di provenienza e planimetrie degli immobili da ipotecare.

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 rimborsare anticipatamente in qualsiasi momento, con un preavviso di cinque giorni lavorativi, in tutto o in parte, l'importo dovuto alla Banca e, in tal caso, ha diritto alla riduzione, in misura proporzionale alla vita residua del contratto, degli interessi e di tutti i costi compresi nel costo totale del credito, escluse le imposte. Per la riduzione proporzionale degli interessi e degli altri costi, la Banca applica il criterio della proporzionalità lineare.

L'estinzione non comporta alcuna penale, compenso od onere aggiuntivo.

#### **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](http://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](http://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.

### **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. Il verificarsi di una delle ipotesi di cui all'art.1186 cod. civ. costituisce decadenza del beneficio del termine.

## Legenda

<b>Accollo</b>	Contratto tra un debitore e una terza persona che si impegna a pagare il debito al creditore.
<b>Ammortamento</b>	E' il processo di restituzione graduale del mutuo mediante il pagamento periodico di rate comprendenti una quota capitale e una quota interessi, calcolati al tasso convenuto in contratto.
<b>Imposta sostitutiva</b>	Imposta pari allo 0,25% della somma erogata (prima casa) o al 2% (seconda casa) della somma erogata in caso di acquisto, costruzione, ristrutturazione dell'immobile.
<b>Ipoteca</b>	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.
<b>Istruttoria</b>	Pratiche e formalità necessarie alla erogazione del mutuo.
<b>Perizia</b>	Relazione di un tecnico che attesta il valore dell'immobile da ipotecare.
<b>Piano di ammortamento</b>	Piano di rimborso del mutuo con l'indicazione della composizione delle singole rate (quota capitale e quota interessi), calcolato al tasso definito nel contratto.
<b>Piano di ammortamento francese</b>	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.
<b>Preammortamento</b>	E' il periodo di ammortamento preliminare al piano rateale di rimborso del mutuo in cui il cliente ha la piena disponibilità del capitale iniziale. Durante questo periodo, la cui durata è fissata in contratto, il cliente si limita a pagare alle scadenze la sola quota di interessi sulla somma mutuata, al tasso convenuto nel contratto.
<b>Quota capitale</b>	Quota della rata costituita dall'importo del finanziamento restituito.
<b>Quota interessi</b>	Quota della rata costituita dagli interessi maturati.
<b>Rata costante</b>	La somma tra quota capitale e quota interessi rimane uguale per tutta la durata del mutuo.
<b>Spread</b>	Maggiorazione applicata ai parametri di riferimento o di indicizzazione.
<b>Tasso annuo effettivo globale TAEG</b>	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.
<b>Tasso di interesse di preammortamento</b>	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.
<b>Tasso di interesse nominale annuo</b>	Rapporto percentuale, calcolato su base annua, tra l'interesse (quale compenso del capitale prestato) e il capitale prestato.
<b>Tasso di mora</b>	Maggiorazione del tasso di interesse applicata in caso di ritardo nel pagamento delle rate.
<b>Tasso effettivo globale medio TEGM</b>	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.