

## **INFORMAZIONI GENERALI SUL CREDITO IMMOBILIARE OFFERTO AI CONSUMATORI**

### **MUTUO CHIROGRAFARIO OFFERTO AI CONSUMATORI FINALIZZATO ALL'ACQUISTO DI UNITA' IMMOBILIARI**

#### **INFORMAZIONI SULLA BANCA**

---

Banca: SANFELICE 1893 BANCA POPOLARE SOC.COOP.PER AZIONI  
PIAZZA MATTEOTTI, 23 - Cap 41038 - SAN FELICE SUL PANARO - MO  
Telefono: 0535/89811 - FAX: 0535/83112  
E-mail: info@sanfelice1893.it - Sito Internet: www.sanfelice1893.it  
Numero di Iscrizione all'Albo delle Banche presso Banca d'Italia 290/70

#### **CHE COS'E' IL MUTUO CHIROGRAFARIO CONSUMATORI**

---

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

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

##### **Finanziamento a tasso fisso**

Il tasso di interesse e l'importo delle singole rate rimangono fissi per tutta la durata del contratto.

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.

##### **Finanziamento a tasso variabile**

Rispetto al tasso iniziale, il tasso di interesse può variare, con cadenze prestabilite, secondo l'andamento di uno o più Indici di riferimento fissati nel contratto (ad es., Euribor, Eurirs, etc.).

Il rischio principale è l'aumento imprevedibile e consistente dell'importo o del numero delle rate, determinato dalla variazione in aumento dell'Indice di riferimento rilevato periodicamente.

Il tasso variabile è consigliabile a chi vuole un tasso sempre in linea con l'andamento del mercato e può sostenere eventuali aumenti dell'importo delle rate.

##### **Altro**

##### **Rischi specifici legati alla tipologia di contratto**

Per i finanziamenti in cui è prevista l'applicazione (per l'intera durata degli stessi o per una parte di essa) di un tasso variabile legato all'andamento di uno o più Indici di riferimento fissati nel contratto (ad es., Euribor, Eurirs, etc.) il Finanziatore ed il Consumatore possono prevedere, in sede contrattuale, che, indipendentemente dall'andamento del citato Indice di riferimento, il tasso del finanziamento non possa comunque scendere al di sotto di una certa soglia (equivalente allo spread), definita "floor".

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](http://www.bancaditalia.it), presso tutte le filiali della Banca e sul sito web [www.sanfelice1893.it](http://www.sanfelice1893.it) del finanziatore.**

## PRINCIPALI CONDIZIONI ECONOMICHE

### QUANTO PUO' COSTARE IL FINANZIAMENTO Ipotesi di finanziamento a tasso fisso

**Importo totale del credito: Euro 100.000,00 (centomila/00)**

**Costo totale del credito: Euro 20.874,60**

**Importo totale dovuto dal cliente: Euro 120.874,60**

**Tasso Annuo Effettivo Globale (TAEG): 8,19%**

**Tipo ammortamento: francese**

**Esempio di calcolo del TAEG** nell'ipotesi di erogazione di un Mutuo Chirografario a tasso fisso dalle seguenti caratteristiche:

- importo richiesto pari a € **100.000,00**
- durata **60 mesi**
- Periodicità delle rate **mensile**
- Spese incasso rata pari a € **1,50**
- Spese di istruttoria pari a € **2.000,00**
- Spese per invio comunicazione periodica pari a € **2,00**
- TAN **7,12%** (ipotesi formulato con riferimento al tasso IRS a 5 anni rilevato a fine mese di Giugno 2024 + 4%)
- TAEG **8,19%** (con ammortamento "francese")
- TAEG **8,24%** (con ammortamento "italiano")

Oltre al TAEG possono esserci altri costi quali le spese per il notaio e le imposte per la stipula del contratto.

### QUANTO PUO' COSTARE IL FINANZIAMENTO Ipotesi di finanziamento a tasso variabile

**Importo totale del credito: Euro 100.000,00 (centomila/00)**

**Costo totale del credito: Euro 23.148,60**

**Importo totale dovuto dal cliente: Euro 123.148,60**

**Tasso Annuo Effettivo Globale (TAEG): 9,06%**

**Tipo ammortamento: francese**

**Esempio di calcolo del TAEG** nell'ipotesi di erogazione di un Mutuo Chirografario a tasso variabile dalle seguenti caratteristiche:

- importo erogato pari a € **100.000,00**
- durata **60 mesi**
- Periodicità delle rate **mensile**
- Spese incasso rata pari a € **1,50**
- Spese di istruttoria pari a € **2.000,00**
- Spese per invio comunicazione periodica pari a € **2,00**
- TAN **7,98%** (ipotesi formulato con riferimento al tasso Euribor 1 Mese rilevato a fine mese di Giugno 2024, base 360 + spread 4% con tasso minimo pari allo spread<sup>1</sup>)
- TAEG **9,06%** (con ammortamento "francese")
- TAEG **9,12%** (con ammortamento "italiano")

Oltre al TAEG possono esserci altri costi quali le spese per il notaio e le imposte per la stipula del contratto. Per i finanziamenti a tasso variabile il TAEG ha un valore meramente indicativo, in quanto può subire variazioni determinate dall'andamento dell'Indice di riferimento.

<sup>1</sup> L'ipotesi di calcolo tiene conto dell'applicazione, se prevista contrattualmente, di un tasso minimo che, indipendentemente dalle variazioni dell'Indice di riferimento, sarà pari allo spread.

## MUTUO CHIROGRAFARIO AI CONSUMATORI

	VOCI	COSTI
	Importo massimo finanziabile	250.000,00 Euro
	Durata	Minimo 6 mesi – Massimo 180 mesi
	Garanzie accettate	Il mutuo può essere assistito da garanzie personali, rilasciate da parte dei soggetti finanziati o di terzi, e/o da cessioni di crediti e/o strumenti finanziari.
	Valute disponibili	Euro
TASSI DISPONIBILI	Tasso di interesse nominale annuo	<p><b>Mutuo a tasso fisso</b></p> <p>Il tasso di interesse nominale è pari al valore dell'Indice di riferimento maggiorato dello spread. Quest'ultimo è dipendente dal rapporto rata/reddito, dalla percentuale del finanziamento rispetto al valore della perizia del terreno o dell'immobile (loan to value) e dalla durata del mutuo. Tale tasso, espresso in contratto come valore assoluto, rimane invariato per tutta la durata del mutuo. L'Indice di riferimento è costituito dal:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- tasso IRS (Interest Rate Swap) lettera di periodo (5, 10 anni) arrotondato allo 0,10 superiore, pubblicato sul quotidiano "Il Sole 24 Ore" l'ultimo giorno disponibile del mese antecedente la data di erogazione. Lo spread, da aggiungere all'Indice di riferimento, può assumere un valore minimo dello 0,10% e massimo dell'8,00%. La somma dell'Indice di riferimento e spread non può in ogni caso superare il tasso soglia usura vigente alla data di erogazione del finanziamento.</li> </ul> <p>Nell'ipotesi di utilizzo del tasso IRS, alla data del presente documento, ipotizzando un finanziamento con durata pari a 60 mesi e sulla base del valore del tasso IRS a 5 anni rilevato alla medesima data, pari a 2,85, il tasso di interesse nominale del finanziamento sarebbe pari al 10,90% (calcolato ipotizzando l'applicazione dello spread massimo sopra indicato). Il tasso applicato al singolo contratto potrà essere diverso, in relazione all'effettivo valore dell'Indice di riferimento al momento della stipula.</p> <p><b>Mutuo a tasso variabile</b></p> <p>Il tasso di interesse nominale è pari al valore dell'Indice di riferimento maggiorato dello spread. Quest'ultimo è dipendente dal rapporto rata/reddito, dalla percentuale del finanziamento rispetto al valore della perizia del terreno o dell'immobile (loan to value) e dalla durata del mutuo. L'Indice di riferimento può essere uno dei seguenti:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Euribor 1,3,6 mesi rilevato a fine mese, 360 giorni, disponibile e pubblicato sul quotidiano "Il Sole 24 Ore" e relativo al mese solare precedente quello di stipula. Tale tasso, accompagnato dallo spread concordato, viene arrotondato allo 0,10 superiore. dell'Indice di riferimento da utilizzarsi</li> </ul>

		<p>deve corrispondere alla periodicità di rideterminazione del tasso.</p> <p>Lo spread, da aggiungere all'Indice di riferimento, può assumere un valore massimo dell'8,00%. La somma di Indice di riferimento e spread non può in ogni caso superare il tasso soglia usura vigente alla data di erogazione del finanziamento.</p> <p>Nell'ipotesi di utilizzo del tasso Euribor 1 mese puntuale a fine mese, alla data del presente documento, ipotizzando un finanziamento con durata di 60 mesi e sulla base del valore del tasso Euribor 1 mese 360 rilevato alla medesima rata, pari a 3,664, il tasso di interesse nominale del finanziamento sarebbe pari al 11,70% (calcolato ipotizzando l'applicazione dello spread massimo sopra indicato e arrotondato allo 0,10 superiore).</p> <p>Il Finanziatore ed il Consumatore possono prevedere, in sede contrattuale, che, indipendentemente dall'andamento dell'Indice di riferimento, il tasso del finanziamento non possa scendere al di sotto di una certa soglia (equivalente allo spread).</p>
	<p>Indice di riferimento</p>	<p>L'indice di riferimento <b>IRS</b> - Interest Rate Swap (lettera di periodo 5, 10 anni) è utilizzato per i mutui ipotecari a tasso fisso calcolato giornalmente, che indica il tasso di interesse medio al quale i principali istituti di credito europei stipulano swap a copertura del rischio di interesse.</p> <p>L'Amministratore dell'indice è: ICE Benchmark Administrator (ICE).</p> <p>L'indice di riferimento <b>EURIBOR</b> (1, 3, 6 mesi rilevato alla fine del mese, 360 giorni) è applicato ai prestiti interbancari in euro non garantiti, calcolato giornalmente come media semplice delle quotazioni rilevate su un campione di banche con elevato merito di credito selezionato periodicamente dalla European Banking Federation (<a href="http://it.euribor-rates.eu/che-cosa-euribor.asp">http://it.euribor-rates.eu/che-cosa-euribor.asp</a>).</p> <p>L'Amministratore dell'indice è: European Money Market Institute (EMMI).</p> <p>In caso di incremento nel corso del tempo del valore degli indici di riferimento sopra indicati, è possibile che si determini un aumento imprevedibile e consistente dell'importo degli interessi da corrispondere alla Banca da parte del cliente.</p> <p>In caso di andamento costante del valore degli indici di riferimento, l'ammontare degli interessi dovuti alla Banca non subirà sostanziali modifiche.</p> <p>In caso di andamento decrescente dell'indice di riferimento, l'importo degli interessi da corrispondere alla Banca da parte del cliente si ridurrà conseguentemente.</p> <p>Per poter effettuare una scelta consapevole, consigliamo al Cliente di visionare l'andamento dei valori degli indici di riferimento registrati nel corso del tempo, sulla base dei quali viene determinato il tasso di interesse applicato al mutuo prescelto: per quanto non sia possibile prevedere i valori futuri degli indici di riferimento, la consultazione della serie storica dei valori può comunque costituire un utile elemento di valutazione nella scelta del mutuo.</p>

			L'andamento storico dei valori degli indici di riferimento è contenuto nel documento <b>"RILEVAZIONI DEGLI INDICI DI RIFERIMENTO"</b> , disponibile sul sito internet <a href="http://www.sanfelice1893.it">www.sanfelice1893.it</a> nella sezione <b>"Trasparenza"</b> .	
	Spread		Minimo 0,10% e Massimo 8,00%	
	Tasso di interesse di preammortamento		Maggiorazione dell'1,00% rispetto al tasso applicato	
	Tasso di mora		Tasso dell'operazione maggiorato di massimo 2,70 punti percentuali comunque nel limite massimo del TEG di usura	
<b>SPESE ACCESSORIE</b>	<b>Spese per la stipula del contratto</b>	Spese di Istruttoria, in percentuale sul valore nominale del mutuo	2,00% con un minimo di Euro 400,00	
		Perizia tecnica	Non richiesta.	
		Altro	<b>Rimborso ulteriori spese sostenute per la stipula:</b> nella misura effettivamente sostenuta (es. spese postali)	
	<b>Spese per la gestione del contratto</b>	Invio comunicazioni		Euro 2,00 (in forma cartacea e on line)
		Gestione Pratica		<b>Importo commissione accollo mutuo</b> 0,30% dell'importo accollato (minimo Euro 150,00 massimo Euro 2.000,00)
				<b>Spese di rinuncia, dopo l'istruttoria e l'approvazione, in percentuale sul valore nominale del mutuo</b> 2,00% con un minimo di Euro 400,00
				<b>Frazionamento in quote del mutuo:</b> 0,10% del debito residuo capitale (minimo Euro 60,00 e massimo Euro 1.200,00)
				<b>Spese di invio lettere di sollecito per pagamento rata:</b> Euro 8,00
			<b>Certificazione oneri e passività bancarie:</b> Euro 16,00	
			<b>Spese sollecito pagamento premi polizza assicurativa:</b> Euro 16,00	
		Incasso rata		<b>Spese incasso rata</b> Euro 1,50 con rata mensile Euro 2,50 con rata trimestrale Euro 3,50 con rata semestrale
		Altro		Nessun altro onere
	<b>Piano di ammortamento</b>	Tipo di ammortamento		Di norma ammortamento alla francese a rimborso periodico di rate composte da una quota capitale e una quota interessi. E' in ogni caso possibile effettuare il rimborso periodico di rate composte dalla sola quota interessi e con rimborso del capitale in un'unica soluzione alla scadenza del finanziamento (cosiddetto finanziamento "bullet")
Tipologia di rata			Costante posticipata	
Periodicità delle rate			Mensile, trimestrale o semestrale	

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

**Calcolo esemplificativo dell'importo della rata con tasso Euribor 1 mese rilevato a fine mese Base 360 con ammortamento "francese"**

Tasso di interesse applicato	Durata del finanziamento (anni)	Spread	Importo della rata mensile per € 100.000,00 di capitale	Se il tasso di interesse aumenta del 2% dopo 2 anni	Se il tasso di interesse diminuisce del 2% dopo 2 anni
7,70%	5	4,00%	2.014,81 €	2.074,72 €	1.955,96 €

**Calcolo esemplificativo dell'importo della rata con tasso IRS 5Y rilevato a fine mese (con ammortamento "italiano")**

Tasso di interesse applicato	Durata del finanziamento (anni)	Spread	Importo della rata mensile per € 100.000,00 di capitale	Se il tasso di interesse aumenta del 2% dopo 2 anni (*)	Se il tasso di interesse diminuisce del 2% dopo 2 anni (*)
6,90%	5	4,00%	1.976,91 €	-	-

(\*) Calcolo non applicabile in quanto riservato ai soli mutui che hanno componente variabile al momento della stipula

**Calcolo esemplificativo dell'importo della rata con tasso Euribor 1 mese rilevato a fine mese Base 360 (con ammortamento "italiano")**

Tasso di interesse applicato	Durata del finanziamento (anni)	Spread	Importo della rata mensile per € 100.000,00 di capitale	Se il tasso di interesse aumenta del 2% dopo 2 anni	Se il tasso di interesse diminuisce del 2% dopo 2 anni
7,70%	5	4,00%	2.309,84 € (**)	2.153,17 € (**)	1.953,17 € (**)

**Calcolo esemplificativo dell'importo della rata con tasso IRS 5Y rilevato a fine mese (con ammortamento "italiano")**

Tasso di interesse applicato	Durata del finanziamento (anni)	Spread	Importo della rata mensile per € 100.000,00 di capitale	Se il tasso di interesse aumenta del 2% dopo 2 anni (*)	Se il tasso di interesse diminuisce del 2% dopo 2 anni (*)
6,90%	5	4,00%	2.243,17 € (**)	-	-

(\*) Calcolo non applicabile in quanto riservato ai soli mutui che hanno componente variabile al momento della stipula.

(\*\*) Il dato esposto si riferisce, nella casistica di ammortamento "italiano", all'importo della prima rata. Resta inteso che tale tipologia di ammortamento prevede rate di importo decrescente costituito da una quota capitale costante e una quota interessi che si riduce nel tempo. Un'esemplificazione dell'intero piano di ammortamento è disponibile, su richiesta, in filiale.

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.sanfelice1893.it](http://www.sanfelice1893.it).

## SERVIZI ACCESSORI

È facoltà del Cliente stipulare liberamente e a sua discrezionale scelta, polizze assicurative facoltative per tutelare maggiormente il suo patrimonio dal rischio - connesso all'evento della propria morte e/o a determinati eventi attinenti al proprio stato di salute (quali infortuni o malattie) e/o alla propria attività lavorativa (quale la perdita di impiego) - di non poter far fronte in modo regolare e puntuale agli obblighi di rimborso del mutuo ed esporsi, conseguentemente, alle azioni di recupero che la Banca potrebbe attivare.

**Le polizze assicurative accessorie al finanziamento sono facoltative e non indispensabili per ottenere il finanziamento alle condizioni proposte. Pertanto il Cliente può scegliere di non sottoscrivere alcuna polizza assicurativa o sottoscrivere una polizza scelta liberamente sul mercato.**

In relazione al finanziamento di cui sopra la Banca, in virtù della facoltà concessa dall'art. 124 del d. lgs. 385/93, fornisce al Consumatore le seguenti informazioni aggiuntive non ricomprese nel Documento "PROSPETTO INFORMATIVO EUROPEO STANDARDIZZATO".

Il "Costo complessivo del credito", una delle variabili considerate per il calcolo del TAEG, indica il limite massimo o la somma totale degli importi messi a disposizione del consumatore in virtù del contratto di credito.

Il relativo valore è determinato dalla somma tra:

- l'importo del finanziamento richiesto dal cliente;
- l'importo del premio relativo all'assicurazione facoltativa a cui lo stesso abbia inteso aderire.

### ESEMPIO

#### Confronto tra un finanziamento con e senza Polizza Assicurativa CPI (per un solo assicurato)

FINANZIAMENTO SENZA POLIZZA ASSICURATIVA		FINANZIAMENTO CON POLIZZA ASSICURATIVA	
Importo del finanziamento:	Euro <b>10.000,00</b>	Importo del finanziamento:	Euro <b>10.000,00</b>
Durata del contratto di finanziamento:	<b>60 mesi</b>	Durata del contratto di finanziamento:	<b>60 mesi</b>
Rata mensile del finanziamento:	Euro <b>193,33</b>	Rata mensile del finanziamento:	Euro <b>193,33</b>
Tasso di interesse applicato al contratto:	<b>6,00% Fisso</b>	Tasso di interesse applicato al contratto:	<b>6,00% Fisso</b>
Importo totale dovuto dal consumatore:	Euro <b>11.599,80</b>	Importo totale dovuto dal consumatore:	Euro <b>11.599,80</b>
		Importo assicurato:	Euro <b>10.000,00</b>
		Durata della polizza assicurativa :	<b>60 mesi</b>
		Premio assicurativo componente Vita:	Euro <b>385,51</b>
		Premio assicurativo componente Danni:	Euro <b>476,40</b>
		Totale Premio assicurativo (Vita+ Danni):	Euro <b>861,91</b>
Costo del credito – TAEG :	<b>6,28 %</b>	Costo complessivo del credito*:	<b>10,41 %</b>

\* Calcolato con le stesse modalità del TAEG, includendo anche la polizza assicurativa facoltativa. Il premio assicurativo totale è calcolato in funzione dell'età assicurativa e del sesso del cliente, della durata e della somma assicurata. Nell'esempio riportato in tabella il premio è calcolato per un cliente di sesso maschile che scelto di sottoscrivere anche la polizza assicurativa "Salva Prestito Lavoratori Dipendenti " di Arca Vita-Arca Assicurazioni.

Il contraente può recedere dal contratto entro 60 giorni dalla data di decorrenza dello stesso mediante l'invio di lettera a/r indirizzata alla Compagnia Assicuratrice.

L'esercizio del diritto di recesso libera il contraente e la Compagnia da qualsiasi obbligazione futura derivante dal contratto dalle ore 24 del giorno di invio della comunicazione di recesso.

Per i contenuti tecnici delle polizze facoltative Salva Mutuo Formula Unica, Salva Mutuo Formula annua, Salva Mutuo CPI e Salva Prestito (con particolare riferimento alle caratteristiche, ai rischi assicurati, ai rischi esclusi, alle franchigie, alle carenze e ai limiti di indennizzo), si invita a leggere il relativo Set Informativo prima dell'eventuale sottoscrizione, disponibile presso le Filiali della Banca e sul sito internet della Compagnia Assicuratrice ([www.arcassicura.it](http://www.arcassicura.it)).

## ALTRE SPESE DA SOSTENERE NON INCLUSE NEL TAEG

Tasso di mora	Tasso del finanziamento maggiorato del 2,70% applicato solo sulla quota capitale delle rate scadute e non pagate.
Sospensione pagamento rate	Nessun costo
Adempimenti notarili	Non previsti.
Assicurazione immobile	Non richiesta.
Imposta di registro	È fatto rinvio alla disciplina fiscale vigente.
Tasse ipotecarie	È fatto rinvio alla disciplina fiscale vigente.
Altro	Il Consumatore è libero di sottoscrivere una polizza vita per il caso morte, infortunio e/o malattia scegliendo liberamente la Compagnia di Assicurazione. La polizza non è in ogni caso obbligatoria per ottenere il finanziamento o per ottenerlo alle condizioni offerte. Il Consumatore può scegliere di sottoscrivere la polizza anche con una delle Compagnie di Assicurazione intermedie della Banca (Arca Vita). In questo caso, la Banca non potrà essere beneficiaria/vincolataria della polizza stessa, ai sensi del Provvedimento ISVAP (oggi IVASS) n. 2946 del 06/12/2011.

## Tempi di erogazione

### Durata dell'istruttoria

Per l'acquisto, costruzione o ristrutturazione: 30 giorni, compatibilmente con i tempi legati al tipo di investimento immobiliare del cliente e per la verifica della regolarità della documentazione richiesta per il finanziamento.

Per surrogazione: 30 giorni dall'avvio delle procedure di collaborazione interbancaria tra banca Attiva e Banca Passiva.

### Disponibilità dell'importo

Contestualmente alla stipula, salvo che la messa a disposizione dell'importo del mutuo sia condizionata al verificarsi di eventi particolari disciplinati dal contratto o concordati tra il Finanziatore e il Consumatore.

## INFORMAZIONI E DOCUMENTI PER LA VERIFICA DEL MERITO CREDITIZIO

Per consentire al Finanziatore di valutare il merito di credito, il cliente deve fornire le informazioni e i documenti indicati entro 15 giorni dalla richiesta.

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

DOCUMENTAZIONE ANAGRAFICA	- copia del documento di identità valido; - copia del codice fiscale; - Se soggetti stranieri: permesso di soggiorno valido e Certificato di Residenza;
ULTERIORE DOCUMENTAZIONE	- Copia delle ultime 3 buste paga; - Copia ultima Certificazione Unica o Dichiarazione dei redditi; - Se lavoratore autonomo ultime 3 Dichiarazioni dei redditi; - Documenti di spesa (es. preventi, preliminari di acquisto immobile, ecc.); - Documenti di reddito di eventuali garanti;

Ai fini dell'istruttoria della pratica è facoltà della Banca richiedere eventuale documentazione integrativa per approfondire la valutazione del merito creditizio.

**Per la verifica del merito di credito, il Finanziatore si avvale di informazioni ottenute tramite la consultazione di banche dati.**



## RECESSO E RECLAMI

### Estinzione anticipata

Il cliente può estinguere anticipatamente in tutto o in parte il mutuo con un preavviso di almeno 30 giorni. L'estinzione anticipata prevede una penale ammontante al 2% del debito capitale residuo purchè il mutuo non abbia finalità abitativa o non sia destinato allo svolgimento della propria attività economica o professionale da parte di persone fisiche. L'estinzione totale comporta la chiusura del rapporto contrattuale con la restituzione del capitale ancora dovuto – tutto insieme – prima della scadenza del mutuo.

### Tempi massimi di chiusura del rapporto contrattuale

In caso di recesso e in caso di cessazione per qualsiasi causa del contratto, la Banca provvederà ad estinguere il rapporto entro 30 giorni lavorativi. Tale termine decorre dal momento in cui il Cliente ha eseguito il rimborso del mutuo e ha adempiuto a tutte le altre richieste della Banca strumentali all'estinzione del rapporto.

### Portabilità del finanziamento

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.

### Reclami

I reclami vanno inviati a:

Servizio Reclami

SANFELICE 1893 Banca Popolare

Soc.Coop.p.a Piazza Matteotti, 23

41038 San Felice sul Panaro

(MO) fax: 0535/83112

posta elettronica: [direzione@sanfelice1893.it](mailto:direzione@sanfelice1893.it)

posta elettronica certificata: [direzione@pec.sanfelice1893.it](mailto:direzione@pec.sanfelice1893.it)

o tramite il sito web della Banca: [www.sanfelice1893.it](http://www.sanfelice1893.it) alla sezione Reclami che permette al Cliente di redigere il testo del reclamo su un apposito modulo e di inoltrarlo direttamente alla Banca all'indirizzo e-mail: [info@sanfelice1893.it](mailto:info@sanfelice1893.it) oppure tramite la consegna brevi manu ad una delle filiali della Banca, preferibilmente quella ove il Cliente detiene i rapporti, che rilascerà specifica ricevuta di consegna; la Banca provvede a rispondere al reclamo del Cliente entro 60 (sessanta) giorni dalla ricezione del reclamo ovvero entro il diverso termine tempo per tempo vigente.

Se il Cliente non è soddisfatto o non ha ricevuto risposta entro il termine di 60 (sessanta) giorni, prima di ricorrere al Giudice - e se la controversia non supera il valore di 200.000,00 Euro - può rivolgersi all'Arbitro Bancario Finanziario (ABF). Per sapere come rivolgersi all'ABF e l'ambito di sua competenza si può consultare il sito: [www.arbitrobancariofinanziario.it](http://www.arbitrobancariofinanziario.it), chiedere presso le filiali della Banca d'Italia, oppure chiedere alla Banca.

Tuttavia, in relazione ai servizi di pagamento la Banca è tenuta a fornire una risposta entro il termine di 15 (quindici) giorni. In situazioni eccezionali, se la Banca non può rispondere entro 15 giornate operative per motivi indipendenti dalla sua volontà, è tenuta a inviare 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. In ogni caso il termine per la ricezione della risposta definitiva non supera le 35 giornate operative.

La decisione dell'ABF non pregiudica la possibilità per il Cliente di presentare esposti alla Banca d'Italia o di ricorrere all'autorità giudiziaria ordinaria.

Ai fini del rispetto degli obblighi di mediazione obbligatoria previsti dal D.Lgs. n.28.210, prima di fare ricorso all'autorità giudiziaria, il Cliente e la Banca devono esperire il procedimento di mediazione, quale condizione

di procedibilità, ricorrendo:

a) all'Organismo di Conciliazione Bancaria costituito dal Conciliatore Bancario Finanziario - Associazione per la soluzione delle controversie bancarie, finanziarie e societarie - ADR ([www.conciliatorebancario.it](http://www.conciliatorebancario.it), dove è consultabile anche il relativo Regolamento),

oppure

b) a uno degli altri organismi di mediazione, specializzati in materia bancaria e finanziaria, iscritti nell'apposito registro tenuto dal Ministero della Giustizia.

La condizione di procedibilità di cui alla predetta normativa si intende assolta nel caso in cui il Cliente abbia esperito il procedimento di cui sopra presso l'ABF. Per maggiori indicazioni, il Cliente può consultare la guida relativa all'accesso all'Arbitro Bancario Finanziario, disponibile presso tutte le filiali e sul sito internet della Banca.

## CONSEGUENZE DELL'INADEMPIMENTO PER IL CLIENTE

Se il cliente non adempie gli obblighi previsti dal contratto, può andare incontro a conseguenze negative. Se il contratto prevede il pagamento dei soli interessi, il rispetto delle condizioni contrattuali non garantisce il rimborso dell'importo totale del credito, in base al contratto stesso.

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.

## GLOSSARIO

<b>Istruttoria</b>	Pratiche e formalità necessarie all'erogazione del mutuo.
<b>Indice di riferimento</b>	Parametro di mercato o di politica monetaria preso a riferimento per determinare il tasso di interesse.
<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 capitale aumenta.
<b>Piano di ammortamento "Italiano"</b>	Le rate sono di importo decrescente, costituite da una quota capitale costante e una quota di interessi che si reduce nel tempo. La quota capitale è uguale per ogni rata e la quota interessi viene calcolata sul debito residuo.
<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>Regime fiscale</b>	I contratti di finanziamento sono assoggettati al regime fiscale ordinario (imposta di bollo e imposta di registro, in caso d'uso). Nel caso in cui i predetti rapporti siano regolati in conto corrente, ai fini di imposta di bollo potrà essere invocato l'assorbimento del tributo nell'ambito di quanto previsto dal DPR 642/72 art.13, comma 2-bis, nota 3-ter della Tariffa parte I. Nel caso in cui invece il finanziamento non sia regolato in conto corrente, saranno dovute le imposte di bollo secondo le tariffe vigenti al momento della redazione dei singoli documenti. Qualora venga esercitata l'opzione per il regime fiscale sostitutivo ex DPR 601/73, l'imposta sostitutiva da addebitare è attualmente, per prima casa, pari allo 0,25% dell'importo finanziato (in ottemperanza alle condizioni di cui alla nota II - bis, art.1 parte prima della tariffa allegata al T.U. delle disposizioni concernenti l'imposta di registro (F.P.R. 26 aprile 1986, n.131 e successive modificazioni) e per tutti i finanziamenti a medio e lungo termine che non si riferiscono all'acquisto, alla costruzione o alla ristrutturazione di immobili ad uso abitativo e nel caso di destinazione al ripristino della liquidità della parte mutuataria; per seconda casa 2% dell'importo finanziato in caso di acquisto, costruzione, ristrutturazione

	dell'immobile.
<b>Rimborso in un'unica soluzione</b>	L'intero capitale viene restituito tutto insieme alla scadenza del contratto. Durante il rapporto le rate sono costituite dai soli interessi.
<b>Spread</b>	Maggiorazione applicata agli Indici di riferimento.
<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. . Alcune spese non sono comprese, per esempio quelle notarili.
<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>	<p>Tasso di interesse pubblicato ogni tre mesi dal Ministero dell'Economia e delle Finanze come previsto dalla legge sull'usura. È utilizzato per il calcolo del cosiddetto "tasso soglia", ossia il limite oltre il quale il tasso di interesse diviene usurario.</p> <p>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.</p>