INFORMAZIONI GENERALI SUL CREDITO IMMOBILIARE OFFERTO AI CONSUMATORI

MUTUO FONDIARIO/IPOTECARIO 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

INTERMEDIARIO DEL CREDITO IN CASO DI OFFERTA FUORI SEDE

Denominazione: _____

Nominativo del collaboratore: _____

Estremi iscrizione ad Albi o Elenchi:_____

Indirizzo:_____

Recapito telefonico:_____(facoltativo)

Email:_____(facoltativo)

Sito web: _____ (facoltativo)

CHE COS'E' IL MUTUO FONDIARIO/IPOTECARIO 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 40 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.

È prevista la possibilità che il mutuo possa essere garantito dal Fondo Prima Casa Consap. L'iniziativa si avvale del Fondo per l'accesso al Credito per la Prima Casa (di cui all'articolo 1, comma 48, lett. c) della legge 27 dicembre 2013, n. 147) per la concessione di garanzie, a prima richiesta, nella misura massima del 50% o 80% della quota capitale. La Banca ha aderito all'iniziativa promossa da Abi. Tale finanziamento viene concesso esclusivamente al fine di finanziare:

- acquisto di immobili adibiti ad abitazione principale;
- acquisto con interventi di ristrutturazione e accrescimento dell'efficienza energetica di immobili adibiti ad abitazione principale (esclusi categorie catastali A1, A8, A9 o con caratteristiche di lusso), non proprietari di altri immobili ad uso abitativo, salvo quelli di cui il mutuatario abbia acquisito la proprietà per successione a causa di morte, anche in comunione con l'altro successore, e che siano in uso a titolo gratuito a genitori o fratelli.

In relazione al fatto che l'ammissione ai suddetti benefici, previsti dall'art. 1 comma 48 lett. c) L. 147/2013 e regolati con DM 31 luglio 2014 n. 76335, è sottoposta ai criteri di priorità ivi stabiliti, la Banca mutuante si riserva di risolvere il presente finanziamento, qualora, a seguito della comunicazione di accollo da parte di terzi, cui la Banca è tenuta ai sensi dell'art. 6 comma quarto DM 76335/2014, l'Ente Gestore non confermi il mantenimento della garanzia stessa.

Per questa tipologia di finanziamento è possibile usufruire di **un'offerta ESG legata alla classe energetica dell'immobile** oggetto del mutuo che ha l'obiettivo di finanziare l'acquisto o la ristrutturazione di immobili ad alta efficienza energetica. In caso di acquisto, la classe energetica dovrà essere uguale o superiore a B e dichiarata dal cliente in fase di istruttoria del mutuo. Il cliente dovrà fornire la certificazione energetica APE (Attestato di prestazione energetica emesso entro i 12 mesi precedenti) comprovante quanto dichiarato. In caso di ristrutturazione con miglioramento della classe energetica dell'immobile, l'APE dovrà attestare la classificazione energetica antecedente la ristrutturazione e la classificazione energetica post ristrutturazione che dev'essere uguale o superiore a B, da confermarsi con aggiornamento APE a fine lavori. L'offerta ESG della Banca prevede delle condizioni di favore alla clientela specificate nelle apposite sezioni del presente foglio informativo definendo tale mutuo "mutuo fondiario/ipotecario consumatori ESG".

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, BCE 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, BCE 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, presso tutte le filiali della Banca e sul sito web www.sanfelice1893.it del finanziatore.

QUANTO PUO' COSTARE IL MUTUO FONDIARIO/IPOTECARIO CONSUMATORI
Ipotesi di finanziamento a tasso fisso

Importo totale del credito: Euro 100.000,00 (centomila/00)
Costo totale del credito: Euro 100.254,40
Importo totale dovuto dal cliente: Euro 200.254,40
Tasso Annuo Effettivo Globale (TAEG): 8,77%
Tipo ammortamento: francese

Esempio di calcolo del TAEG nell'ipotesi di erogazione di un Mutuo Fondiario/Ipotecario a tasso fisso dalle seguenti caratteristiche:

- importo richiesto pari a € **100.000,00**
- durata **240 mesi**
- Periodicità delle rate **mensile**
- Spese incasso rata pari a **€ 1,50**
- Spese di istruttoria pari a **€ 2.000,00**
- Compenso di mediazione per intermediari del credito a carico del cliente pari a **€ 3.000,00**
- Spese per invio comunicazione periodica pari a **€ 2,00**
- TAN (Tasso Annuo Nominale) **7,76%** (ipotesi formulato con riferimento al tasso IRS a 20 anni rilevato a fine mese di Agosto 2026 + 4%)
- Spese di perizia: **€ 262,30**
- Spese di Assicurazione (incendio/scoppio): **€ 930,00**
- Spese certificazione documentale: **€ 70,50**
- TAEG **8,77%** (con ammortamento "francese")
- TAEG **8,95%** (con ammortamento "italiano")

Oltre al TAEG possono esserci altri costi quali le spese per il notaio, l'iscrizione dell'ipoteca, le imposte per la stipula del contratto ed eventuali penali. 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.

QUANTO PUO' COSTARE IL MUTUO FONDIARIO/IPOTECARIO CONSUMATORI
Ipotesi di finanziamento a tasso variabile

Importo totale del credito: Euro 100.000,00 (centomila/00)
Costo totale del credito: Euro 83.036,84
Importo totale dovuto dal cliente: Euro 183.036,84
Tasso Annuo Effettivo Globale (TAEG): 7,44%
Tipo ammortamento: francese

Esempio di calcolo del TAEG nell'ipotesi di erogazione di un Mutuo Fondiario/Ipotecario a tasso variabile dalle seguenti caratteristiche:

- importo erogato pari a € **100.000,00**
- durata **240 mesi**
- Periodicità delle rate **mensile**
- Spese incasso rata pari a **€ 1,50**
- Spese di istruttoria pari a **€ 2.000,00**
- Compenso di mediazione per intermediari del credito a carico del cliente pari a **€ 3.000,00**
- Spese per invio comunicazione periodica pari a **€ 2,00**
- TAN (Tasso Annuo Nominale) **6,49%** (ipotesi formulato con riferimento al tasso Euribor 1 Mese rilevato a fine mese di Agosto 2026, base 360 + spread 4% con tasso minimo pari allo spread[1])
- Spese di perizia: **€ 262,30**
- Spese di Assicurazione (incendio/scoppio): **€ 930,00**
- Spese certificazione documentale: **€ 70,50**
- TAEG **7,44% (con ammortamento "francese")**
- TAEG **7,59% (con ammortamento "italiano")**

Oltre al TAEG possono esserci altri costi quali le spese per il notaio, l'iscrizione dell'ipoteca, le imposte per la stipula del contratto ed eventuali penali. 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.

[1] **L'ipotesi di calcolo tiene conto dell'applicazione, se prevista contrattualmente, di un tasso minimo che, indipendemente dalle variazioni dell'Indice di riferimento, sarà pari allo spread.**

Importo totale del credito: Euro 100.000,00 (centomila/00)
Costo totale del credito: Euro 84.440,80
Importo totale dovuto dal cliente: Euro 184.440,80
Tasso Annuo Effettivo Globale (TAEG): 7,54%
Tipo ammortamento: francese

Esempio di calcolo del TAEG nell'ipotesi di erogazione di un Mutuo Fondiario/Ipotecario a tasso variabile dalle seguenti caratteristiche:

- importo erogato pari a € **100.000,00**
- durata **240 mesi**
- Periodicità delle rate **mensile**
- Spese incasso rata pari a **€ 1,50**
- Spese di istruttoria pari a **€ 2.000,00**
- Compenso di mediazione per intermediari del credito a carico del cliente pari a **€ 3.000,00**
- Spese per invio comunicazione periodica pari a **€ 2,00**
- TAN (Tasso Annuo Nominale) **6,59%** (ipotesi formulato con riferimento al tasso BCE rilevato alla data del presente documento + spread 4% con tasso minimo pari allo spread[2])
- Spese di perizia: **€ 262,30**
- Spese di Assicurazione (incendio/scoppio): **€ 930,00**
- Spese certificazione documentale: **€ 70,50**
- TAEG **7,54% (con ammortamento "francese")**
- TAEG **7,70% (con ammortamento "italiano")**

Oltre al TAEG possono esserci altri costi quali le spese per il notaio, l'iscrizione dell'ipoteca, le imposte per la stipula del contratto ed eventuali penali. 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.

MUTUO FONDIARIO IPOTECARIO AI CONSUMATORI

	VOCI	COSTI
TASSI DISPONIBILI	Importo massimo finanziabile	80% del valore dell'immobile accertato dal perito
	Durata	Massimo 40 anni
	Garanzie accettate	Ipoteca sull'immobile oggetto del finanziamento. Il mutuo ipotecario/fondiario può essere assistito, oltre che dall'ipoteca su un bene immobile, da eventuali altre garanzie reali e/o personali, rilasciate da parte dei soggetti finanziati o di terzi, e/o da cessioni di crediti. L'immobile oggetto di ipoteca deve essere valutato da parte della Banca che, a tal fine, si avvale di società terze. Relativamente ai costi della perizia standard, a carico del consumatore, inclusa l'eventuale acquisizione della planimetria catastale, si rimanda alla sezione SPESE ACCESSORIE - Spese per la stipula del contratto - Perizia tecnica contenuta nel presente documento. Per "standard" si intende la perizia effettuata su un immobile composto da 1 unità catastale e 1 unità accessoria. Resta inteso che la Banca ed il consumatore possono concordare l'affidamento della valutazione dell'immobile ad altri soggetti a ciò abilitati quali, ad esempio, i periti immobiliari. Di norma, la Banca non accetta come garanzia immobili ubicati al di fuori dell'Italia.
	Valute disponibili	Euro
	Tasso di interesse nominale annuo	**Mutuo a tasso fisso** 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:

[2] **L'ipotesi di calcolo tiene conto dell'applicazione, se prevista contrattualmente, di un tasso minimo che, indipendemente dalle variazioni dell'Indice di riferimento, sarà pari allo spread.**

		- tasso **IRS** (Interest Rate Swap) lettera di periodo (5,10,15,20,25,30,40 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. Nell'ipotesi di utilizzo del tasso IRS, alla data del presente documento, ipotizzando un finanziamento con durata ventennale e sulla base del valore del tasso IRS a 20 anni rilevato alla medesima data, pari a 3,46, il tasso di interesse nominale del finanziamento sarebbe pari al 11,50% (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.** **Mutuo a tasso variabile** 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: - **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. L'Indice di riferimento da utilizzarsi deve corrispondere alla periodicità di rideterminazione del tasso. 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. Nell'ipotesi di utilizzo del tasso Euribor 1 mese puntuale a fine mese, alla data del presente documento, ipotizzando un finanziamento con durata ventennale e sulla base del valore del tasso Euribor 1 mese 360 rilevato alla medesima data, pari a 2,215, il tasso di interesse nominale del finanziamento sarebbe pari al 10,30% (calcolato ipotizzando l'applicazione dello spread massimo sopra indicato e arrotondato allo 0,10 superiore). - **tasso BCE** definito dalla Banca Centrale Europea per le operazioni di finanziamento al sistema bancario nell'area Euro disponibile e pubblicato sul quotidiano "Il Sole 24 Ore", in essere il giorno della stipula per la prima rata e, successivamente, in base al tasso in essere l'ultimo giorno lavorativo utile della rata precedente. Tale tasso, accompagnato dallo spread concordato, viene arrotondato allo 0,10 superiore. 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. Nell'ipotesi di utilizzo del tasso BCE, alla data del presente documento, ipotizzando un finanziamento con durata ventennale e sulla base del valore del tasso BCE rilevato alla

		medesima data, pari a 2,40, il tasso di interesse nominale del finanziamento sarebbe pari al 10,40% (calcolato ipotizzando l'applicazione dello spread massimo sopra indicato e arrotondato allo 0,10 superiore). **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).**
	Indice di riferimento	L'indice di riferimento **IRS** - Interest Rate Swap (lettera di periodo 5,10,15,20,25,30,40 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. L'Amministratore dell'indice è: ICE Benchmark Administrator (ICE). L'indice di riferimento **EURIBOR (**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 (http://it.euribor-rates.eu/che-cosa-euribor.asp). L'Amministratore dell'indice è: European Money Market Institute (EMMI). L'indice di riferimento **BCE** è un tasso fissato periodicamente con decisione di politica monetaria dal Consiglio Direttivo della Banca Centrale Europea, applicato alle operazioni di rifinanziamento principali dell'EuroSistema. 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. In caso di andamento costante del valore degli indici di riferimento, l'ammontare degli interessi dovuti alla Banca non subirà sostanziali modifiche. In caso di andamento decrescente dell'indice di riferimento, l'importo degli interessi da corrispondere alla Banca da parte del cliente si ridurrà conseguentemente. 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. L'andamento storico dei valori degli indici di riferimento è contenuto nel documento "**RILEVAZIONI DEGLI INDICI DI RIFERIMENTO**", disponibile sul sito internet www.sanfelice1893.it nella sezione "**Trasparenza**".
	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

SPESE ACCESSORIE	**Spese per la stipula del contratto**	Spese di Istruttoria, in percentuale sul valore nominale del mutuo	2,00% con un minimo di Euro 400,00
		Perizia tecnica	Se effettuata dal Finanziatore tramite la Società Revaluta S.p.A. (CRIF services spa): - Perizia immobiliare retail standard Euro 215 + IVA; - Perizia immobiliare retail iniziale SAL Euro 215 + IVA; - Perizia immobiliare retail SAL successiva Euro 150,00 + IVA; - Perizia immobiliare Small Business Full, previo sopralluogo interno Euro 510,00 + IVA - Perizia immobiliare Small Business SAL Iniziale Euro 510,00 + IVA - Perizia immobiliare Small Business SAL Successivo Euro 330,00 + IVA In caso di annullamento di una richiesta di perizia a sopralluogo avvenuto, così come in caso di richiesta di integrazione di perizia già erogata, sarà dovuto un corrispettivo pari ad Euro 100,00 + IVA. In caso di surroga il costo della perizia è a carico Banca.
		Altro	**Rimborso ulteriori spese sostenute per la stipula:** nella misura effettivamente sostenuta (es. spese postali) **Informazioni visure ipocatastali:** Euro 16,00 **Rimborso totale delle spese sostenute dal Personale della Banca per stipule effettuate presso notai:** minimo Euro 150,00 – Massimo Euro 500,00 **Rimborso spese per ogni singola mancata presenza a stipula mutuo:** Euro 100,00 **Compenso di mediazione per intermediari del credito a carico del cliente:** da regolarsi col mediatore creditizio incaricato, nella misura massima del 5% sul valore nominale del mutuo
	Spese per la gestione del contratto	Invio comunicazioni	Euro 2,00 (in forma cartacea) Euro 0,00 (in versione documentale online)
		Gestione Pratica	**Importo commissione accollo mutuo** 0,30% dell'importo accollato (minimo Euro 150,00 massimo Euro 2.000,00
			Spese di rinuncia, dopo l'istruttoria e l'approvazione, in percentuale sul valore nominale del mutuo 2,00% con un minimo di Euro 400,00
			Assenso, cancellazione, riduzione, restrizione, rinnovo ipoteca: Minimo Euro 100,00 – Massimo Euro 150,00. Nessun costo in caso di estinzione dell'ipoteca ai sensi dell'art.8-septies della Legge 2 aprile 2007, n.40 (cosiddetta "Legge Bersani").
			Frazionamento in quote del mutuo: 0,10% del debito residuo capitale (minimo Euro 60,00 e massimo Euro 1.200,00)
			Spese di invio lettere di sollecito per pagamento rata: Euro 8,00
			Certificazione oneri e passività bancarie: Euro 16,00
			Commissioni di gestione certificazione SAL percepiti in sede di esame di stato di avanzamento lavori: Euro 100,00
			Spese di erogazione di ciascun SAL: Euro 50,00
			Spese sollecito pagamento premi polizza assicurativa: Euro 16,00
		Incasso rata	**Spese incasso rata** Euro 1,50 con rata mensile Euro 2,50 con rata trimestrale Euro 3,50 con rata semestrale

		Altro	**Spese certificazione documentale**: Euro 70,50 **Commissione per rinegoziazione**: 0,20% del capitale residuo con un massimo di Euro 200,00
	Piano di ammortamento	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 (*)
6,30%	20	4,00%	735,35 €	847,12 €	631,84 €

Calcolo esemplificativo dell'importo della rata con tasso BCE rilevato alla data del presente documento 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 (*)
6,40%	20	4,00%	741,20 €	853,44 €	637,20 €

Calcolo esemplificativo dell'importo della rata con tasso IRS 20Y rilevato a fine mese 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 (*)
7,50%	20	4,00%	807,09 €	-	-

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 (*)
6,30%	20	4,00%	943,17 € (**)	1.040,67 € (**)	740,67 € (**)

Calcolo esemplificativo dell'importo della rata con tasso BCE rilevato alla data del presente documento 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 (*)
6,40%	20	4,00%	951,50 € (**)	1.048,17 € (**)	748,17 € (**)

Calcolo esemplificativo dell'importo della rata con tasso IRS 20Y 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 (*)
7,50%	20	4,00%	1.043,17 € (**)	-	-

(*) Solo per i mutui che hanno una componente variabile al momento della stipula. In presenza di floor al tasso di interesse, lo scenario tiene conto dell'oscillazione più ampia ipotizzabile (fino ad un massimo del 2%)
(**) 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.

QUANTO PUO' COSTARE IL MUTUO FONDIARIO/IPOTECARIO CONSUMATORI ESG
Ipotesi di finanziamento a tasso fisso

Importo totale del credito: Euro 100.000,00 (centomila/00)
Costo totale del credito: Euro 64.303,20
Importo totale dovuto dal cliente: Euro 164.303,20
Tasso Annuo Effettivo Globale (TAEG): 5,87%
Tipo ammortamento: francese

Esempio di calcolo del TAEG nell'ipotesi di erogazione di un Mutuo Fondiario/Ipotecario a tasso fisso dalle seguenti caratteristiche:

- importo richiesto pari a € **100.000,00**
- durata **240 mesi**
- Periodicità delle rate **mensile**
- Spese incasso rata pari a **€ 1,50**
- Spese di istruttoria pari a **€ 1.000,00**
- Compenso di mediazione per intermediari del credito a carico del cliente pari a **€ 3.000,00**
- Spese per invio comunicazione periodica pari a **€ 2,00**
- TAN (Tasso Annuo Nominale) **5,12%** (ipotesi formulato con riferimento al tasso IRS a 20 anni rilevato a fine mese di Agosto 2026 + 1,50%)
- Spese di perizia: **€ 262,30**
- Spese di Assicurazione (incendio/scoppio): **€ 930,00**
- Spese certificazione documentale: **€ 70,50**
- TAEG **5,87%** (con ammortamento "francese")
- TAEG **5,98%** (con ammortamento "italiano")

Oltre al TAEG possono esserci altri costi quali le spese per il notaio, l'iscrizione dell'ipoteca, le imposte per la stipula del contratto ed eventuali penali. 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.

QUANTO PUO' COSTARE IL MUTUO FONDIARIO/IPOTECARIO CONSUMATORI ESG
Ipotesi di finanziamento a tasso variabile

Importo totale del credito: Euro 100.000,00 (centomila/00)
Costo totale del credito: Euro 50.085,60
Importo totale dovuto dal cliente: Euro 150.085,60
Tasso Annuo Effettivo Globale (TAEG): 4,69%
Tipo ammortamento: francese

Esempio di calcolo del TAEG nell'ipotesi di erogazione di un Mutuo Fondiario/Ipotecario a tasso variabile dalle seguenti caratteristiche:

- importo erogato pari a € **100.000,00**
- durata **240 mesi**
- Periodicità delle rate **mensile**
- Spese incasso rata pari a **€ 1,50**
- Spese di istruttoria pari a **€ 1.000,00**
- Compenso di mediazione per intermediari del credito a carico del cliente pari a **€ 3.000,00**
- Spese per invio comunicazione periodica pari a **€ 2,00**
- TAN (Tasso Annuo Nominale) **3,76%** (ipotesi formulato con riferimento al tasso BCE rilevato alla data del presente documento + spread 1,50% con tasso minimo pari allo spread[4])
- Spese di perizia: **€ 262,30**
- Spese di Assicurazione (incendio/scoppio): **€ 930,00**
- Spese certificazione documentale: **€ 70,50**
- TAEG **4,69% (con ammortamento "francese")**
- TAEG **4,77% (con ammortamento "italiano")**

Oltre al TAEG possono esserci altri costi quali le spese per il notaio, l'iscrizione dell'ipoteca, le imposte per la stipula del contratto ed eventuali penali. 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.

Importo totale del credito: Euro 100.000,00 (centomila/00)
Costo totale del credito: Euro 48.830,40
Importo totale dovuto dal cliente: Euro 148.830,40
Tasso Annuo Effettivo Globale (TAEG): 4,58%
Tipo ammortamento: francese

Esempio di calcolo del TAEG nell'ipotesi di erogazione di un Mutuo Fondiario/Ipotecario a tasso variabile dalle seguenti caratteristiche:

- importo erogato pari a € **100.000,00**
- durata **240 mesi**
- Periodicità delle rate **mensile**
- Spese incasso rata pari a **€ 1,50**
- Spese di istruttoria pari a **€ 1.000,00**
- Compenso di mediazione per intermediari del credito a carico del cliente pari a **€ 3.000,00**
- Spese per invio comunicazione periodica pari a **€ 2,00**
- TAN (Tasso Annuo Nominale) **3,87%** (ipotesi formulato con riferimento al tasso Euribor 1 Mese rilevato a fine mese di Agosto 2026, base 360 + spread 1,50% con tasso minimo pari allo spread[3])
- Spese di perizia: **€ 262,30**
- Spese di Assicurazione (incendio/scoppio): **€ 930,00**
- Spese certificazione documentale: **€ 70,50**
- TAEG **4,58% (con ammortamento "francese")**
- TAEG **4,66% (con ammortamento "italiano")**

Oltre al TAEG possono esserci altri costi quali le spese per il notaio, l'iscrizione dell'ipoteca, le imposte per la stipula del contratto ed eventuali penali. 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.

[3] **L'ipotesi di calcolo tiene conto dell'applicazione, se prevista contrattualmente, di un tasso minimo che, indipendemente dalle variazioni dell'Indice di riferimento, sarà pari allo spread.**
[4] **L'ipotesi di calcolo tiene conto dell'applicazione, se prevista contrattualmente, di un tasso minimo che, indipendemente dalle variazioni dell'Indice di riferimento, sarà pari allo spread.**

MUTUO FONDIARIO IPOTECARIO AI CONSUMATORI ESG

	VOCI	COSTI
TASSI DISPONIBILI	Importo massimo finanziabile	80% del valore dell'immobile accertato dal perito
	Durata	Massimo 40 anni
	Garanzie accettate	Ipoteca sull'immobile oggetto del finanziamento. Il mutuo ipotecario/fondiario può essere assistito, oltre che dall'ipoteca su un bene immobile, da eventuali altre garanzie reali e/o personali, rilasciate da parte dei soggetti finanziati o di terzi, e/o da cessioni di crediti. L'immobile oggetto di ipoteca deve essere valutato da parte della Banca che, a tal fine, si avvale di società terze. Relativamente ai costi della perizia standard, a carico del consumatore, inclusa l'eventuale acquisizione della planimetria catastale, si rimanda alla sezione SPESE ACCESSORIE - Spese per la stipula del contratto - Perizia tecnica contenuta nel presente documento. Per "standard" si intende la perizia effettuata su un immobile composto da 1 unità catastale e 1 unità accessoria. Resta inteso che la Banca ed il consumatore possono concordare l'affidamento della valutazione dell'immobile ad altri soggetti a ciò abilitati quali, ad esempio, i periti immobiliari. Di norma, la Banca non accetta come garanzia immobili ubicati al di fuori dell'Italia.
	Valute disponibili	Euro
	Tasso di interesse nominale annuo	**Mutuo a tasso fisso** 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: - tasso **IRS** (Interest Rate Swap) lettera di periodo (5,10,15,20,25,30,40 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'1,50%. 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. Nell'ipotesi di utilizzo del tasso IRS, alla data del presente documento, ipotizzando un finanziamento con durata ventennale e sulla base del valore del tasso IRS a 20 anni rilevato alla medesima data, pari a 3,46, il tasso di interesse nominale del finanziamento sarebbe pari al 5,00% (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. **Mutuo a tasso variabile** 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: - **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. L'Indice di riferimento da utilizzarsi deve corrispondere alla periodicità di rideterminazione del tasso. Lo spread, da aggiungere all'Indice di riferimento, può assumere un valore massimo dell'1,50%. 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. Nell'ipotesi di utilizzo del tasso Euribor 1 mese puntuale a fine mese, alla data del presente documento, ipotizzando un finanziamento con durata ventennale e sulla base del valore del tasso Euribor 1 mese 360 rilevato alla medesima data, pari a 2,215, il tasso di interesse nominale del finanziamento sarebbe pari al 3,80% (calcolato ipotizzando l'applicazione dello spread massimo sopra indicato e arrotondato allo 0,10 superiore). - **tasso BCE** definito dalla Banca Centrale Europea per le operazioni di finanziamento al sistema bancario nell'area Euro disponibile e pubblicato sul quotidiano "Il Sole 24 Ore", in essere il giorno della stipula per la prima rata e, successivamente, in base al tasso in essere l'ultimo giorno lavorativo utile della rata precedente. Tale tasso, accompagnato dallo spread concordato, viene arrotondato allo 0,10 superiore. Lo spread, da aggiungere all'Indice di riferimento, può assumere un valore massimo dell'1,50%. 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. Nell'ipotesi di utilizzo del tasso BCE, alla data del presente documento, ipotizzando un finanziamento con durata ventennale e sulla base del valore del tasso BCE rilevato alla medesima data, pari a 2,40, il tasso di interesse nominale del finanziamento sarebbe pari al 3,90% (calcolato ipotizzando l'applicazione dello spread massimo sopra indicato e arrotondato allo 0,10 superiore). **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).
	Indice di riferimento	L'indice di riferimento **IRS** - Interest Rate Swap (lettera di periodo 5,10,15,20,25,30,40 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. L'Amministratore dell'indice è: ICE Benchmark Administrator (ICE). L'indice di riferimento **EURIBOR (**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 (http://it.euribor-rates.eu/che-cosa-euribor.asp). L'Amministratore dell'indice è: European Money Market Institute (EMMI). L'indice di riferimento **BCE** è un tasso fissato periodicamente con decisione di politica monetaria dal Consiglio Direttivo della Banca Centrale Europea, applicato alle operazioni di rifinanziamento principali dell'EuroSistema. 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. In caso di andamento costante del valore degli indici di riferimento, l'ammontare degli interessi dovuti alla Banca non subirà sostanziali modifiche. In caso di andamento decrescente dell'indice di riferimento, l'importo degli interessi da corrispondere alla Banca da parte del cliente si ridurrà conseguentemente. 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. L'andamento storico dei valori degli indici di riferimento è contenuto nel documento "**RILEVAZIONI DEGLI INDICI DI RIFERIMENTO**", disponibile sul sito internet www.sanfelice1893.it nella sezione "**Trasparenza**".
	Spread	Minimo 0,70% e Massimo 1,50%
	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

SPESE ACCESSORIE	**Spese per la stipula del contratto**	Spese di Istruttoria, in percentuale sul valore nominale del mutuo	1,00% con un minimo di Euro 500,00
		Perizia tecnica	Se effettuata dal Finanziatore tramite la Società Revaluta S.p.A. (CRIF Services Spa): - Perizia immobiliare retail standard Euro 215 + IVA; - Perizia immobiliare retail iniziale SAL Euro 215 + IVA; - Perizia immobiliare retail SAL successiva Euro 150,00 + IVA; - Perizia immobiliare Small Business Full, previo sopralluogo interno Euro 510,00 + IVA - Perizia immobiliare Small Business SAL Iniziale Euro 510,00 + IVA - Perizia immobiliare Small Business SAL Successivo Euro 330,00 + IVA In caso di annullamento di una richiesta di perizia a sopralluogo avvenuto, così come in caso di richiesta di integrazione di perizia già erogata, sarà dovuto un corrispettivo pari ad Euro 100,00 + IVA. In caso di surroga il costo della perizia è a carico Banca.
		Altro	**Rimborso ulteriori spese sostenute per la stipula:** nella misura effettivamente sostenuta (es. spese postali) **Informazioni visure ipocatastali:** Euro 16,00 **Rimborso totale delle spese sostenute dal Personale della Banca per stipule effettuate presso notai:** minimo Euro 150,00 – Massimo Euro 500,00 **Rimborso spese per ogni singola mancata presenza a stipula mutuo:** Euro 100,00 **Compenso di mediazione per intermediari del credito a carico del cliente:** da regolarsi col mediatore creditizio incaricato, nella misura massima del 5% sul valore nominale del mutuo
	Spese per la gestione del contratto	Invio comunicazioni	Euro 2,00 (in forma cartacea) Euro 0,00 (in versione documentale online)
		Gestione Pratica	**Importo commissione accollo mutuo** 0,30% dell'importo accollato (minimo Euro 150,00 massimo Euro 2.000,00
			Spese di rinuncia, dopo l'istruttoria e l'approvazione, in percentuale sul valore nominale del mutuo 2,00% con un minimo di Euro 400,00
			Assenso, cancellazione, riduzione, restrizione, rinnovo ipoteca: Minimo Euro 100,00 – Massimo Euro 150,00. Nessun costo in caso di estinzione dell'ipoteca ai sensi dell'art.8-septies della Legge 2 aprile 2007, n.40 (cosiddetta "Legge Bersani").
			Frazionamento in quote del mutuo: 0,10% del debito residuo capitale (minimo Euro 60,00 e massimo Euro 1.200,00)
			Spese di invio lettere di sollecito per pagamento rata: Euro 8,00
			Certificazione oneri e passività bancarie: Euro 16,00
			Commissioni di gestione certificazione SAL percepiti in sede di esame di stato di avanzamento lavori: Euro 100,00
			Spese di erogazione di ciascun SAL: Euro 50,00

			Spese sollecito pagamento premi polizza assicurativa: Euro 16,00
		Incasso rata	**Spese incasso rata** Euro 1,50 con rata mensile Euro 2,50 con rata trimestrale Euro 3,50 con rata semestrale
		Altro	**Spese certificazione documentale**: Euro 70,50 **Commissione per rinegoziazione**: 0,20% del capitale residuo con un massimo di Euro 200,00
	Piano di ammortamento	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 (*)
3,80%	20	1,50%	596,99 €	696,61 €	506,20 €

Calcolo esemplificativo dell'importo della rata con tasso BCE rilevato alla data del presente documento 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 (*)
3,90%	20	1,50%	602,22 €	702,34 €	510,91 €

Calcolo esemplificativo dell'importo della rata con tasso IRS 20Y rilevato a fine mese 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 (*)
5,00%	20	1,50%	661,46 €	-	-

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 (*)
3,80%	20	1,50%	734,84 € (**)	853,17 € (**)	553,17 € (**)

Calcolo esemplificativo dell'importo della rata con tasso BCE rilevato alla data del presente documento 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 (*)
3,90%	20	1,50%	743,17 € (**)	860,67 € (**)	560,67 € (**)

Calcolo esemplificativo dell'importo della rata con tasso IRS 20Y 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 (*)
5,00%	20	1,50%	834,84 € (**)	-	-

(*) Solo per i mutui che hanno una componente variabile al momento della stipula. In presenza di floor al tasso di interesse, lo scenario tiene conto dell'oscillazione più ampia ipotizzabile (fino ad un massimo del 2%)
(**) 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.

SERVIZI ACCESSORI

Polizze (Facoltative e obbligatorie)

Polizza di Assicurazione Scoppio/Incendio sull'immobile (obbligatoria)	A carico del cliente che può scegliere la Compagnia di Assicurazione concedendo il vincolo alla Banca

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.

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.

Costi Polizze Assicurative Immobile **(se sottoscritte con la Banca)**	☐ Arca Assicurazioni "Ama&Proteggi Benvenuto a casa": euro 930,00[5] Fino all'estinzione del mutuo, la parte mutuataria ha l'onere di assicurare, e vincolare a favore della Banca, a proprie spese, presso un Istituto assicurativo di gradimento della Banca, gli immobili oggetto della garanzia ipotecaria. I beni dovranno essere assicurati contro l'incendio, il fulmine, scoppio del gas e responsabilità civile verso terzi. La parte mutuataria ha altresì l'onere di assicurare i fabbricati che venissero successivamente eretti sui beni ipotecati.
Costi Polizze Assicurative Arca Vita (facoltative)	La sottoscrizione di una polizza Arca Vita collegata al finanziamento - Salva Mutuo formula annua; - Salva Mutuo formula unica; - Arca My Family (temporanea caso morte) sono da considerarsi facoltative. 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 di sottoscrivere una polizza scelta liberamente sul mercato. Nel caso di sottoscrizione della polizza la Banca non potrà mai essere beneficiario della stessa.

Per l'erogazione del mutuo è obbligatoria l'assicurazione dell'immobile oggetto di ipoteca contro i danni da incendio/scoppio con vincolo a favore della Banca. Il Consumatore è libero di scegliere la Compagnia di Assicurazione. In ogni caso, la polizza assicurativa non può essere intermediata dalla Banca essendo la stessa beneficiaria/vincolataria della polizza stessa, ai sensi del Provvedimento ISVAP (oggi IVASS) n. 2946 del 06/12/2011.

Nel corso della vita del finanziamento, il Consumatore non può recedere dalla suddetta polizza se non, in accordo con la Banca, sottoscrivendone un'altra con la stessa o diversa Compagnia di Assicurazione e mantenendo il vincolo a favore della Banca stessa. Anche in questo caso, la polizza non può essere intermediata dalla Banca.

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.

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 **100.000,00**	Importo del finanziamento:	Euro **100.000,00**
Durata del contratto di finanziamento:	**300 mesi**	Durata del contratto di finanziamento:	**300 mesi**
Rata mensile del finanziamento:	Euro **502,12**	Rata mensile del finanziamento:	Euro **502,12**
Tasso di interesse applicato al contratto:	**3,50% Fisso**	Tasso di interesse applicato al contratto:	**3,50% Fisso**
Spese di istruttoria	Euro **2.000,00**	Spese di istruttoria	Euro **2.000,00**
Spese incasso rata mensile	Euro **1,50**	Spese incasso rata mensile	Euro **1,50**
Importo totale dovuto dal consumatore:	Euro **152.886,00**	Importo totale dovuto dal consumatore:	Euro **152.886,00**
---		Importo assicurato:	Euro **100.000,00**
---		Durata della polizza assicurativa :	**180 mesi**
---		Premio assicurativo componente Vita:	Euro **3.185,08**
Costo del credito – TAEG :	**3,81 %**	Premio assicurativo componente Danni:	Euro **5.124,00**
		Totale Premio assicurativo (Vita+ Danni):	Euro **8.289,08**
		Oneri finanziari	Euro **2.582,04**
		Costo complessivo del credito*:	**5,00 %**

[5] premio annuo calcolato su 100.000,00 euro quale valore dell'immobile, durata 20 anni, su un soggetto di 40 anni con copertura relativa a premorienza. Indennizzo a copertura del debito residuo.

** 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 Mutuo CP Lavoratori Dipendenti " di Arca Vita-Arca Assicurazioni. Nell'esempio del finanziamento con polizza assicurativa il Costo complessivo del credito contempla anche l'eventualità (oneri finanziari) che il costo della polizza sia stato finanziato con mutuo chirografario a 15 anni al tasso del 3,75% senza spese di incasso rata e senza spese di istruttoria.*

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).

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	Totalmente a carico del Consumatore e concordate dallo stesso con il Notaio in base alle tariffe notarili in vigore. In caso di surrogazione del finanziamento non è previsto alcun costo ai sensi dell'art. 120-quater del D. Lgs. n. 385/1993 e successive modifiche.
Assicurazione immobile	Oltre alla polizza danni "incendio/scoppio" descritta sopra alla Sezione "Servizi Accessori" non sono previste altre coperture assicurative facoltative sull'immobile.
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 intermediate dalla 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 non prevede una penale. 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
posta elettronica certificata: direzione@pec.sanfelice1893.it
o tramite il sito web della Banca: 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 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, 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, 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

ESG	ESG sta per Environmental, Social e Governance e si riferisce ai tre fattori chiave per misurare la sostenibilità e l'impatto etico di un investimento.
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 all'erogazione del mutuo.
Indice di riferimento	Parametro di mercato o di politica monetaria preso a riferimento per determinare il tasso di interesse.
Mediatori Creditizi	Il mediatore creditizio è il soggetto che mette in relazione, anche attraverso attività di consulenza, banche o intermediari finanziari con la potenziale clientela per la concessione di Finanziamenti sotto qualsiasi forma. L'esercizio professionale dell'attività di mediatore creditizio nei confronti del pubblico, è riservata ai soggetti iscritti all'Organismo degli Agenti e dei Mediatori (art.128 sexies TUB)
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 capitale aumenta.
Piano di ammortamento "Italiano"	Le rate sono di importo decrescente, costituite da una quota capitale costante e una quota di interessi che si riduce nel tempo. La quota capitale è uguale per ogni rata e la quota interessi viene calcolata sul debito residuo.
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
Regime fiscale	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.
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 agli Indici di riferimento.
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 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. È utilizzato per il calcolo del cosiddetto "tasso soglia", ossia il limite oltre il quale il tasso di 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.