FOGLIO INFORMATIVO
MUTUO FONDIARIO/IPOTECARIO PER LIQUIDITA'
Tipo controparte: Consumatore

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 FONDIARIO/IPOTECARIO AI CONSUMATORI

Il mutuo è un finanziamento a medio-lungo termine. In genere la sua durata va da un minimo di 5 ad un massimo di 30 anni. SANFELICE 1893 Banca Popolare, di norma, eroga questo tipo di mutuo con durata massima pari a 25 anni.
Di solito viene richiesto per esigenze di liquidità generiche. Può servire anche per sostituire o rifinanziare mutui già ottenuti per le stesse finalità o per consolidare un indebitamento pregresso. Il mutuo può essere garantito da ipoteca su un immobile e in questo caso si chiama "ipotecario". Il mutuo fondiario è un finanziamento a medio – lungo termine (superiore ai 18 mesi) garantito da ipoteca di primo grado su immobili. L'ammontare massimo della somma erogabile con il mutuo fondiario è pari all'80% del valore dei beni ipotecati. Il mutuo fondiario consente al cliente di godere di onorari notarili ridotti della metà, mentre la durata medio – lunga del prestito, permette di beneficiare di un regime fiscale agevolato secondo quanto previsto dal D.P.R. 601 del 29/09/1973.
Il cliente rimborsa il mutuo con il pagamento periodico di rate, comprensive di capitale e interessi, secondo un tasso che può essere fisso o variabile. Le rate possono essere mensili, trimestrali o semestrali.
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.

Il mutuo con surrogazione (trasferimento del finanziamento da un'altra banca) realizza l'istituto della "portabilità" consentendo al debitore, ai sensi dell'art. 1202 C.C., di surrogare, ovvero sostituire, il mutuante/creditore (Banca Passiva) che ha erogato inizialmente il vecchio mutuo, con una nuova Banca (Banca Attiva) con la quale il debitore contrae un nuovo mutuo. Il capitale erogato dalla nuova Banca viene destinato dalla stessa alla chiusura del mutuo preesistente (mutuo di scopo). Ai sensi dell'art. 120 - quater D.Lgs. n.385/1993, la nuova Banca contraente subentra nelle garanzie accessorie al credito surrogato. La legge, inoltre, prevede la nullità di ogni patto, anche posteriore alla stipulazione del contratto, con il quale si impedisca o si renda oneroso per il debitore l'esercizio di detta facoltà di surrogazione; la Banca, pertanto, non impone al debitore, penali od oneri di qualsiasi natura (comprese spese per l'istruttoria, accertamenti catastali e spese notarili). La surrogazione non comporta il venir meno dei benefici fiscali di cui godeva il finanziamento preesistente. Al fine di perfezionare la surrogazione, il nuovo mutuante (nuova Banca contraente), acquisirà le informazioni necessarie relative al mutuo in essere presso l'Istituto originario, in particolare in merito all'ammontare del debito residuo. Tali informazioni saranno messe a disposizione tempestivamente al cliente, previa opportuna richiesta. Con il mutuo per surrogazione la Banca Attiva subentra nella garanzia ipotecaria relativa al credito surrogato.

Tra i principali rischi, vanno tenuti presenti:

- mutuo a tasso fisso: rimangono fissi per tutta la durata del mutuo sia il tasso di interesse sia l'importo delle singole rate. Lo svantaggio è non poter sfruttare eventuali riduzioni dei tassi di mercato. Il tasso fisso è consigliabile a chi vuole essere certo, sin dal momento della firma del contratto, della misura del tasso, degli importi delle singole rate, e dell'ammontare complessivo del debito da restituire, indipendentemente dalle variazioni delle condizioni di mercato. In questa tipologia di mutuo solitamente viene utilizzato l'IRS di periodo maggiorato di uno spread. L'IRS è un parametro risultante dalle quotazioni giornaliere dell'Interest Rate Swap in Euro da 1 a 25 anni lettera (quotato contro Euribor a 6 mesi) pubblicato dal quotidiano "Il Sole 24 Ore" il giorno 15 e 30 di ogni mese. Si tratta di un contratto a termine su tassi di interesse con scambio di flussi di cassa, che permette di esprimere un tasso di riferimento che viene utilizzato come meccanismo di indicizzazione dei mutui a tasso fisso.

- mutuo a tasso variabile: rispetto al tasso iniziale, il tasso di interesse può variare, con cadenze prestabilite, secondo l'andamento di uno o più parametri di indicizzazione fissati nel contratto. Il rischio principale è l'aumento imprevedibile e consistente dell'importo o del numero delle rate. 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. Il parametro utilizzabile è il tasso Euribor (Euro Interbank Offered Rate) 1,3,6 mesi rilevato e disponibile a fine mese. Il mutuo deve adottare il parametro corrispondente alla periodicità di rideterminazione del tasso. Ad es. ad un mutuo con rata trimestrale e rideterminazione del tasso trimestrale il parametro da utilizzarsi è il tasso Euribor 3 mesi. L'Euribor è, in sostanza, il tasso medio a cui avvengono le transazioni finanziarie in Euro tra le grandi banche europee.

Per saperne di più: la guida pratica al mutuo, che orienta nella scelta del finanziamento, è disponibile sul sito www.bancaditalia.it , sul sito della banca www.sanfelice1893.it e presso tutte le filiali della Banca.

Le condizioni economiche indicate nel seguito rappresentano i valori massimi previsti dalla banca. Al momento della stipula del contratto, una o più delle singole voci di costo potranno essere convenute in misura inferiore a quella pubblicizzata, nel rispetto dei limiti previsti dalla Legge 108/96.

PRINCIPALI CONDIZIONI ECONOMICHE

QUANTO PUO' COSTARE IL MUTUO FONDIARIO/IPOTECARIO CONSUMATORI A TASSO VARIABILE

Tasso Annuo Effettivo Globale (TAEG)

Esempio di calcolo del TAEG nell'ipotesi di erogazione di un Mutuo fondiario/ipotecario consumatori 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**
- Spese di perizia pari a **€ 244,00**
- Spese di assicurazione (incendio/scoppio) pari a **€ 930,00**
- Spese per invio comunicazione periodica pari a **€ 2,00**

- TAN **6,17%** (ipotesi formulato con riferimento al tasso Euribor 1 Mese rilevato a fine mese di Giugno 2025, base 360 + spread 4% con tasso minimo pari allo spread con ammortamento "francese")
- TAEG **6,52%.**

- TAN **6,17%** (ipotesi formulato con riferimento al tasso Euribor 1 Mese rilevato a fine mese di Giugno 2025, base 360 + spread 4% con tasso minimo pari allo spread con ammortamento "italiano")
- TAEG **6,58%.**

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

MUTUO FONDIARIO/IPOTECARIO IMPRESE A TASSO VARIABILE

	VOCI		COSTI
CONDIZIONI PRINCIPALI	Importo massimo finanziabile		80% del costo dell'immobile confermato da perizia
	Durata Massima		25 anni
	Tassi	**Tasso di interesse nominale annuo 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. Lo spread, da aggiungere all'Indice di riferimento, può assumere un valore massimo dell'13,00%. 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. La Banca ed il Cliente 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).
		Indici di riferimento	- 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 deve corrispondere alla periodicità di rideterminazione del tasso.
		Spread su indice di riferimento Euribor 1,3,6 mesi rilevato a fine mese, base 360	Minimo 0,50% e Massimo 13,00%
		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**	Massimo 2,00% dell'importo erogato con un minimo di Euro 400,00 In caso di surrogazione Euro 0,00
		Rimborso ulteriori spese sostenute per la stipula (es. spese postali)	Nella misura effettivamente sostenuta
		Rimborso spese per ogni singola mancata presenza a stipula mutuo	Euro 100,00
		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
	Spese per la gestione del rapporto	**Rimborso spese comunicazioni periodiche ex art.119 d.lgs.385/93**	Euro 2,00 (in forma cartacea) Euro 0,00 (in versione documentale online)
		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 finanziamento	2,00% dell'ammontare del mutuo con un minimo di Euro 400,00

		Assenso, cancellazione, riduzione, restrizione ipoteca	Minimo Euro 100,00 e Massimo Euro 150,00
		Spese incasso rata	Euro 1,50 con rata mensile Euro 2,50 con rata trimestrale Euro 3,50 con rata semestrale
		Frazionamento in quote del mutuo	0,10% del debito residuo capitale (minimo Euro 60,00 e massimo Euro 1.200,00)
		Sospensione pagamento rate	Euro 0,00
		Spese per estinzione anticipata	Massimo 2% del capitale rimborsato anticipatamente
		Spese invio lettere sollecito pagamento rata	Euro 8,00
		Certificazione oneri e passività bancarie	Euro 16,00
		Spese sollecito pagamento premi polizza assicurativa	Euro 16,00
	Piano di ammortamento	**Tipo di ammortamento**	Di norma "francese" a rimborso rateale
		Tipologia di rata	Costante nel caso di operazioni con rimborso rateale, il pagamento avviene secondo un piano di ammortamento e le rate sono composte da una quota capitale e da una quota di interessi. Per le operazioni a a rimborso "bullet" è previsto il pagamento di rate di soli interessi alle scadenze stabilite e il pagamento del capitale in un'unica soluzione a scadenza
		Periodicità delle rate	Mensile, trimestrale o semestrale

QUANTO PUO' COSTARE IL MUTUO FONDIARIO / IPOTECARIO CONSUMATORI A TASSO FISSO

Tasso Annuo Effettivo Globale (TAEG)

Esempio di calcolo del TAEG nell'ipotesi di erogazione di un Mutuo fondiario/ipotecario consumatori a tasso fisso 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**
- Spese per invio comunicazione periodica pari a **€ 2,00**
- Spese di perizia pari a **€ 244,00**
- Spese di assicurazione (incendio/scoppio) pari a **€ 930,00**
- TAN **8,19%** (ipotesi formulato con riferimento al tasso IRS 20 Y rilevato a fine mese di Giugno 2025 + 5% con ammortamento "francese")
- TAEG **8,58%**

- TAN **8,19%** (ipotesi formulato con riferimento al tasso IRS 20 Y rilevato a fine mese di Giugno 2025 + 5% con ammortamento "italiano")
- TAEG **8,65%**

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

MUTUO FONDIARIO / IPOTECARIO IMPRESE A TASSO FISSO

	VOCI		COSTI
CONDIZIONI PRINCIPALI	Importo massimo finanziabile		80% del costo dell'immobile confermato da perizia
	Durata Massima		25 anni
	Tassi	**Tasso di interesse nominale annuo 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.
		Indici di riferimento	- 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.
		Spread su indice di riferimento IRS di periodo	Minimo 0,50% e Massimo 6,25%
		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**	Massimo 2,00% dell'importo erogato con un minimo di Euro 400,00 In caso di surrogazione Euro 0,00
		Rimborso ulteriori spese sostenute per la stipula (es. spese postali)	Nella misura effettivamente sostenuta
		Rimborso spese per ogni singola mancata presenza a stipula mutuo	Euro 100,00
		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
	Spese per la gestione del rapporto	**Rimborso spese comunicazioni periodiche ex art.119 d.lgs.385/93**	Euro 2,00 (in forma cartacea) Euro 0,00 (in versione documentale online)
		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 finanziamento	2,00% dell'ammontare del mutuo con un minimo di Euro 400,00
		Assenso, cancellazione, riduzione, restrizione ipoteca	Minimo Euro 100,00 e massimo Euro 150,00
		Spese incasso rata	Euro 1,50 con rata mensile Euro 2,50 con rata trimestrale Euro 3,50 con rata semestrale
		Frazionamento in quote del mutuo	0,10% del debito residuo capitale (minimo Euro 60,00 e massimo Euro 1.200,00)
		Sospensione pagamento rate	Euro 0,00

		Spese per estinzione anticipata	Massimo 2% del capitale rimborsato anticipatamente
		Spese invio lettere sollecito pagamento rata	Euro 8,00
		Certificazione oneri e passività bancarie	Euro 16,00
	Piano di ammortamento	**Tipo di ammortamento**	Di norma "francese" a rimborso rateale
		Tipologia di rata	Costante
		Periodicità delle rate	Mensile, trimestrale o semestrale

Per poter effettuare una scelta consapevole, si consiglia 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 i 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".

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
6,00%	20	4,00%	717,93 €	828,30 €	615,91 €

Calcolo esemplificativo dell'importo della rata con tasso IRS 20Y 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 (*)
7,90%	20	5,00%	831,73 €	-	-

(*) 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
6,00%	20	4,00%	918,17 € (**)	1.018,17 € (**)	718,17 € (**)

Calcolo esemplificativo dell'importo della rata con tasso IRS 20Y 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 (*)
7,90%	20	5,00%	1.076,50 € (**)	-	-

(*) 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.

ONERI 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.

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.

Costi Polizze Assicurative Immobile (se sottoscritte con la Banca)	☐ Arca Assicurazioni "Ama&Proteggi Benvenuto a casa": euro 930,00[1] 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.

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

** 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*

ALTRI ONERI

Al momento della stipula del mutuo il cliente deve sostenere costi relativi a servizi prestati da soggetti terzi:

Costo Perizia Tecnica	Perizia immobiliare Revaluta S.p.a. retail standard[2] (compresa eventuale acquisizione planimetria catastale): 200,00 € + IVA
Adempimenti notarili	Totalmente a carico cliente che concorda con il notaio in base alle tariffe notarili in vigore
Imposta sostitutiva	Nella misura tempo per tempo legislativamente prevista e totalmente a carico del Cliente
Imposte per iscrizione ipoteca	Nella misura tempo per tempo legislativamente prevista e totalmente a carico del Cliente
Rimborso delle eventuali imposte di registro e di bollo	Nella misura tempo per tempo legislativamente prevista e totalmente a carico del Cliente

I dettagli, le coperture e i costi relativi alle polizze Arca Vita sono disponibili presso tutti gli sportelli della SANFELICE 1893 Banca Popolare e sul sito della Banca www.sanfelice1893.it

[1] 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.
[2] per standard si intende perizia di immobile composta da 1 unità catastale e 1 unità accessoria

TEMPI DI EROGAZIONE

Durata dell'istruttoria

Per 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 perfezionamento della pratica di richiesta del mutuo.

Per surrogazione: 45 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 di mutuo sia condizionata al verificarsi di eventi particolari.

RECESSO E RECLAMI

Estinzione anticipata

Il cliente può estinguere anticipatamente in tutto o in parte il mutuo con un preavviso di almeno 30 giorni senza dover pagare alcuna penale, compenso od onere aggiuntivo. L'estinzione totale comporta la chiusura del rapporto contrattuale con la restituzione del capitale ancora dovuto - tutto insieme - prima della scadenza del mutuo. Per i contratti di mutuo ipotecario stipulati per finalità diverse dall'acquisto o dalla ristrutturazione di immobili adibiti ad abitazione o allo svolgimento di attività economica o professionale, il cliente può estinguere anticipatamente in tutto o in parte il mutuo pagando unicamente un compenso onnicomprensivo stabilito dal contratto, che non potrà essere superiore al 2% del debito capitale residuo.

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.

GLOSSARIO

Accollo	Contratto tra un debitore e una terza persona che si impegna a pagare il debito al creditore. Nel caso di mutuo, chi acquista un immobile gravato a ipoteca si impegna a pagare all'intermediario, cioè "si accolla", il debito residuo.
Avallo	Dichiarazione apposta su una cambiale con la quale un soggetto, detto avallante, garantisce, in tutto o in parte, il pagamento da parte di uno degli obbligati cambiari della cambiale stessa.
Cambiale agraria	Titolo di credito immediatamente esecutivo riportante tutti i requisiti della cambiale ordinaria, con l'aggiunta dei seguenti elementi: scopo del finanziamento, garanzie che l'assistono e luogo dell'iniziativa finanziata.
Consorzi fidi	Organismi mutualistici, creati per favorire l'accesso dei loro soci, generalmente appartenenti a categorie economiche omogenee, al credito bancario, attraverso la concessione di garanzie ed, eventualmente, di contributi.
Contributo	Rappresenta l'abbattimento del tasso di interesse applicato al finanziamento, riconosciuto da un Ente Pubblico per legge o convenzione, o da un soggetto privato (Organismo Mutualistico o altre imprese) nell'ambito di una specifica convenzione sottoscritta con l'Istituto erogante il finanziamento. Il contributo può essere: • diretto: riconosciuto direttamente dall'Ente contribuente al beneficiario; • indiretto: riconosciuto dall'Ente contribuente al beneficiario per il tramite della banca.
Capitalizzazione annuale	Operazione finanziaria con la quale gli interessi maturati su un capitale si aggiungono annualmente al capitale stesso in modo che anch'essi producano interessi insieme col capitale. Gli interessi vengono cioè "capitalizzati", ossia diventano capitale che produce ulteriori interessi.
Consumatore	La persona fisica che agisce per scopi estranei all'attività imprenditoriale, commerciale, artigianale o professionale eventualmente svolta.
Franchigia	Il periodo durante il quale non viene effettuata nessuna variazione del tasso applicato anche in presenza di variazione del valore del parametro di indicizzazione.
Imposta Sostitutiva	Ai fini dell'aliquota applicabile, l'art. 18 del D.p.r n. 601/1973 prevede la misura dello 0,25 % per l'ammontare complessivo dei finanziamenti erogati in ciascun esercizio in relazione alle operazioni di medio e lungo termine e alle altre operazioni di credito specificamente individuate.
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 Finanziamento.
Loan to Value (LTV)	Rapporto tra l'importo del finanziamento concesso o richiesto e il valore del bene che il mutuatario intende porre a garanzia del finanziamento
Mutuo fondiario	La somma mutuata è garantita da un'ipoteca su un bene immobile e l'importo finanziato non supera l'80% del valore del bene ipotecato. Tale percentuale può essere elevata sino al 100% qualora vengano prestate determinate garanzie integrative.
Mutuo ipotecario	La somma mutuata è garantita da un'ipoteca su di un bene immobile.
Parametro di indicizzazione (per i mutui a tasso variabile)/Parametro di riferimento (per I mutui a tasso fisso)	Parametro di mercato o di politica monetaria preso a riferimento per determinare il tasso di interesse.
Parametro Euribor	Parametro risultante dalla media aritmetica semplice mensile delle quotazioni giornaliere dell'Euro Interbank Offered Rate 3/6 mesi lettera, moltiplicato per il coefficiente 365/360 ed espresso con tre cifre decimali, pubblicato dal quotidiano "Il Sole 24 Ore" e riferito al mese solare precedente quello di applicazione. Esprime, nella sostanza, la media dei tassi a breve termine a cui un gruppo di banche di riferimento europee si presta il denaro. E' la base di riferimento per i mutui a tasso variabile.
Parametro I.R.S.	Parametro risultante dalle quotazioni giornaliere dell'Interest Rate Swap in Euro a 1-2-3-4-5-6-7 anni lettera (quotato contro Euribor a 6 mesi) pubblicato dal quotidiano "Il Sole 24 Ore" il giorno 15 e 30 di ogni mese. Si tratta di un contratto a termine su tassi di interesse con scambio di flussi di cassa, che permette di esprimere un tasso di riferimento che viene utilizzato come meccanismo di indicizzazione dei mutui a tasso fisso.
Perizia catastale	Relazione di un tecnico che attesta il valore dell'immobile da ipotecare.
Piano di ammortamento	Piano di rimborso del mutuo con l'indicazione della composizione delle singole rate (quota capitale e quota interessi), calcolato al tasso definito nel contratto
Piano di ammortamento "francese"	Il piano di ammortamento più diffuso in Italia. La rata prevede una quota capitale crescente e una quota interessi decrescente. All'inizio si pagano soprattutto interessi; a mano a mano che il capitale viene restituito, l'ammontare degli interessi diminuisce e la quota di capitale aumenta.
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.
Privilegio legale	Rappresenta la garanzia reale avente per oggetto i seguenti beni mobili dell'impresa finanziata: a) Frutti pendenti, prodotti finiti ed in corso di lavorazione; b) Bestiame, merci, scorte, materie prime, macchine, attrezzi e altri beni, comunque acquistati con il prestito concesso; c) Crediti anche futuri derivanti dai beni sopra elencati.
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.
Rata decrescente	La somma tra quota capitale e quota interessi diminuisce al crescere del numero delle rate pagate.
Rimborso in un'unica soluzione (rimborso bullet)	L'intero capitale viene restituito tutto insieme alla scadenza del contratto. Durante il rapporto le rate sono costituite dai soli interessi.
Sollecito di pagamento rata	Qualora siano decorsi almeno 30 giorni dalla scadenza e la rata risulti non pagata, la Banca invia al cliente un sollecito scritto per il pagamento.
Spread	Maggiorazione applicata al parametro di riferimento o di indicizzazione.
T.A.N. Tasso Annuo Nominale	Rappresenta l'interesse annuo applicato ad un prestito, da riconoscere al finanziatore al termine dell'anno. Non viene incluso il costo di oneri come, ad esempio, eventuali spese di istruttoria e di incasso.
T.A.E.G. Tasso Annuo Effettivo Globale	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.
T.E.G.M. Tasso Effettivo Globale Medio	Tasso di interesse pubblicato ogni tre mesi dal Ministero dell'Economia e delle Finanze come previsto dalla legge sull'usura. Per verificare se un tasso di interesse

	è usurario, quindi vietato, bisogna individuare, tra tutti quelli pubblicati, il TEGM dei mutui, aumentarlo della metà e accertare che quanto richiesto dalla banca/intermediario non sia superiore.
Tasso floor	Tasso di interesse nominale annuo minimo applicato, in funzione delle modifiche del parametro di indicizzazione. Indipendentemente dalle variazioni del parametro di riferimento, il tasso applicato non potrà mai essere inferiore al valore dello Spread c.d. "Floor" stabilito contrattualmente.
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 decorrenza 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.