FOGLIO INFORMATIVO
Mutuo Agrario Fondiario / Ipotecario

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 AGRARIO FONDIARIO/IPOTECARIO

Il mutuo agrario è un finanziamento agrario destinato a finanziare le attività agricole e zootecniche nonché quelle a esse connesse o collaterali. (Sono attività connesse o collaterali: l'agriturismo, la manipolazione, conservazione, trasformazione, commercializzazione e valorizzazione dei prodotti; nonché le altre attività individuate dal CICR). La parte finanziata si impegna a restituire la somma mutuata alle scadenze concordate con la Banca.
Il finanziamento può essere garantito da ipoteca su un immobile e in questo caso si definisce "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 mutuo agrario può essere assistito da altre garanzie reali (pegno o privilegio) e/o personali (da parte dei soggetti finanziati o di terzi) anche di natura pubblica (Società Gestione Fondi per l'Agroalimentare) e/o da cessioni di crediti.
Il mutuo agrario è rivolto agli operatori agricoli (imprenditori agricoli, imprenditori agricoli a titolo professionale, coltivatori diretti, società semplici, società di persone, società di capitale, cooperative e consorzi esercenti attività agricola). Il mutuo agrario è un'operazione destinata a finanziare le attività aziendali (finanziamento di scopo) e pertanto non può essere utilizzata per scopi diversi.

Mutuo a medio/lungo termine (durata oltre 18 mesi) a tasso fisso

E' un finanziamento destinato alle seguenti finalità: copertura dei costi di gestione inerenti alle attività agricole e zootecniche nonché a quelle connesse o collaterali (sono attività connesse o collaterali l'agriturismo, la manipolazione, conservazione, trasformazione, commercializzazione e valorizzazione dei prodotti, nonché le altre attività agricole individuate dal Cicr) e investimenti aziendali compreso l'acquisto di terreni. Può anche servire per aumentare la liquidità aziendale, ripianare passività onerose, per affrontare un'avversità atmosferica.
Il tasso di interesse resta determinato in misura fissa per un periodo contrattualmente prestabilito, scaduto il quale il tasso viene ridefinito per un ulteriore periodo di durata uguale al precedente. Tale modalità si ripete fino alla scadenza del finanziamento. Il tasso fisso che regola il successivo periodo contrattualmente prestabilito viene determinato sulla base dell'indice IRS di periodo.
Qualora la parte finanziata abbia la facoltà di scegliere se applicare, per il periodo successivo contrattualmente prestabilito, un tasso variabile o fisso, il finanziamento gode anche del diritto di opzione.
Tra i principali rischi, vanno tenuti presenti: l'obbligo di estinguere il finanziamento in tutti i casi in cui vengano meno i presupposti connessi allo svolgimento delle attività previste per beneficiare di un prestito agrario di scopo e non poter sfruttare, con la massima tempestività, eventuali riduzioni dei tassi di mercato.
Il vantaggio è rappresentato dalla possibilità di adeguare comunque il finanziamento alla dinamica dei tassi di mercato di medio periodo.

Mutuo a medio/lungo termine (durata oltre 18 mesi) a tasso variabile

è un finanziamento destinato alle seguenti finalità: copertura dei costi di gestione inerenti alle attività agricole e zootecniche nonché a quelle connesse o collaterali (sono attività connesse o collaterali l'agriturismo, la manipolazione, conservazione, trasformazione, commercializzazione e valorizzazione dei prodotti, nonché le altre attività agricole

individuate dal Cicr) e investimenti aziendali compreso l'acquisto di terreni. Può anche servire per aumentare la liquidità aziendale, ripianare passività onerose, per affrontare un'avversità atmosferica.
Rispetto al tasso iniziale, il tasso di interesse può variare, con cadenze prestabilite, secondo l'andamento del parametro di indicizzazione fissato nel contratto.
Tra i principali rischi, vanno tenuti presenti: l'obbligo di estinguere il finanziamento in tutti i casi in cui vengano meno i presupposti connessi allo svolgimento delle attività previste per beneficiare di un prestito agrario di scopo e l'aumento imprevedibile e consistente dell'importo 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 mutuo a tasso indicizzato, cioè agganciato all'andamento di determinati parametri variabili nel corso del tempo, presenta per il cliente un "rischio di tasso" legato alla variabilità della rata; in sostanza, nel corso del rapporto può verificarsi un aumento del valore del parametro preso a riferimento con conseguente aggravio dell'impegno finanziario richiesto al cliente. In questa tipologia di mutuo il parametro potenzialmente utilizzabile è il tasso Euribor (Euro Interbank Offered Rate) a 1, 3 o 6 mesi rilevato a fine mese. Il mutuo deve adottare il parametro corrispondente alla rideterminazione del tasso. Ad es. ad un mutuo con rata trimestrale e rideterminazione del tasso trimestrale il parametro da utilizzarsi è il tasso Euribor a 3 mesi. L'Euribor è, in sostanza, il tasso medio a cui avvengono le transazioni finanziarie in Euro tra le grandi banche europee. 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.

Mutuo con preammortamento rappresentato da rate di soli interessi

Il preammortamento è il periodo iniziale del mutuo intercorrente tra la data di erogazione del finanziamento e l'inizio dell'ammortamento. Gli interessi dovuti per detto periodo possono essere riconosciuti in rate costituite da soli interessi scadenti prima dell'inizio del periodo di ammortamento.
Per i finanziamenti erogati a stato avanzamento lavori il periodo di preammortamento, rappresentato da rate di soli interessi, costituisce il periodo entro il quale deve avvenire l'erogazione del mutuo.
Tra i principali rischi, vanno tenuti presenti: l'obbligo di estinguere il finanziamento in tutti i casi in cui vengano meno i presupposti connessi allo svolgimento delle attività previste per beneficiare di un prestito agrario di scopo.

Mutuo con contributo in conto interessi e/o con garanzia pubblica e/o risorse finanziarie fornite in tutto o in parte da ente pubblico

A prescindere dal tipo di tasso fisso/variabile, specifiche normative di legge, che perseguono finalità di interesse pubblico generale, possono prevedere, qualora il finanziamento agrario abbia pre-determinati scopi e l' Imprenditore pre-determinati requisiti, che un Ente pubblico o un Fondo pubblico od altri soggetti simili, concedano all'impresa, singolarmente o cumulativamente, i seguenti benefici:
- un contributo in conto interessi,
- una garanzia,
- una parte o tutte le risorse finanziarie ("provvista") necessarie per effettuare l'erogazione del finanziamento ad un dato tasso di interesse.

Garanzia ISMEA (Istituto di servizi per il mercato agricolo alimentare): in riferimento ad imprese agricole tale Istituto può concedere, per il tramite di Sgfa (Società di Gestione Fondi per l'Agroalimentare S.r.l.), qualora vengano rispettate determinate condizioni e riconosciuti determinati requisiti, una Garanzia Diretta, riconosciuta come garanzia dallo Stato italiano, il limite massimo garantibile per Soggetto è pari a euro 1.000.000,00 per micro e piccole imprese, euro 2.000.000,00 per medie imprese operanti nel settore Agroalimentare.
La garanzia ISMEA non ha carattere obbligatorio. Può essere offerta dall'impresa agricola alla Banca o può non essere richiesta espressamente dalla Banca all'impresa agricola o può non trovare applicazione alcuna.
In tutti questi casi, oltre al rischio connesso al tipo di tasso fisso/variabile, qualora vengano meno lo scopo del mutuo o i requisiti dell'impresa, non necessariamente per cause imputabili alla stessa, può esservi il rischio di perdere in tutto o in parte i benefici concessi o doverli rendere in tutto o in parte all'Ente che li ha concessi. In questi casi, la normativa o i contratti di mutuo possono prevedere un riesame delle condizioni e/o una chiusura anticipata del finanziamento. Il finanziamento con contributo in conto interessi può essere anche attivato a seguito di un intervento privatistico. Il contributo in questo caso è concesso da una ditta privata, al fine di favorire la collocazione commerciale del prodotto venduto (es. macchine agricole) abbattendone il costo finanziario.

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.

QUANTO PUO' COSTARE IL MUTUO AGRARIO FONDIARIO/IPOTECARIO A MEDIO / LUNGO TERMINE A TASSO VARIABILE

Tasso Annuo Effettivo Globale (TAEG)

Esempio di calcolo del TAEG nell'ipotesi di erogazione di un Mutuo Agrario a medio/lungo termine a tasso variabile dalle seguenti caratteristiche:

- importo erogato pari a € **100.000,00**
- durata **60 mesi**
- Periodicità delle rate **mensile**
- Spese incasso rata pari a **€ 1,50**
- Spese di istruttoria pari a **€ 500,00**
- Spese di perizia pari a **€ 622,20**
- Spese di assicurazione (incendio/scoppio) pari a **€ 930,00**
- Spese per invio comunicazione periodica pari a **€ 2,00**
- Costi garanzia SGFA pari a **€ 1.500,00**
- TAN **8,29%** (ipotesi formulato con riferimento al tasso Euribor 1 Mese rilevato a fine mese di Febbraio 2026, base 360 + spread 6% con tasso minimo pari allo spread)
- TAEG **10,19%** (con ammortamento "francese")
- TAEG **10,23%** (con ammortamento "italiano")

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

MUTUO AGRARIO A MEDIO/LUNGO TERMINE A TASSO VARIABILE

	VOCI		COSTI
CONDIZIONI PRINCIPALI	Importo massimo finanziabile		Massimo 100% del costo (documentato) dell'investimento oggetto del finanziamento a seconda della finalità (copertura dei costi di gestione inerenti alle attività agricole e zootecniche nonché a quelle connesse o collaterali, acquisto di terreni, aumento della liquidità aziendale, ripianamento di passività onerose, far fronte ad un'avversità atmosferica)
	Durata Massima		30 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 0,10% 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**	Massimo 2,00% dell'importo erogato con un minimo di Euro 250,00
		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 (minimo Euro 50,00 massimo Euro 1.500,00)

		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, ma è possibile anche effettuare il rimborso in un'unica soluzione (bullet)
		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 AGRARIO FONDIARIO / IPOTECARIO A MEDIO / LUNGO TERMINE A TASSO FISSO

Tasso Annuo Effettivo Globale (TAEG)

Esempio di calcolo del TAEG nell'ipotesi di erogazione di un Mutuo Agrario a medio/lungo termine a tasso fisso dalle seguenti caratteristiche:

- importo erogato pari a € **100.000,00**
- durata **60 mesi**
- Periodicità delle rate **mensile**
- Spese incasso rata pari a **€ 1,50**
- Spese di istruttoria pari a **€ 500,00**
- Spese per invio comunicazione periodica pari a **€ 2,00**
- Spese di perizia pari a **€ 622,20**
- Spese di assicurazione (incendio/scoppio) pari a **€ 930,00**
- Costi garanzia SGFA pari a **€ 1.500,00**
- TAN **8,83%** (ipotesi formulato con riferimento al tasso IRS 5 Y rilevato a fine mese di Febbraio 2026 + 6%)
- TAEG **10,68%** (con ammortamento "francese")
- TAEG **10,80%** (con ammortamento "italiano")

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

MUTUO AGRARIO FONDIARIO / IPOTECARIO
A MEDIO / LUNGO TERMINE A TASSO FISSO

	VOCI		COSTI
CONDIZIONI PRINCIPALI	Importo massimo finanziabile		Massimo 100% del costo (documentato) dell'investimento oggetto del finanziamento a seconda della finalità (copertura dei costi di gestione inerenti alle attività agricole e zootecniche nonché a quelle connesse o collaterali, acquisto di terreni, aumento della liquidità aziendale, ripianamento di passività onerose, far fronte ad un'avversità atmosferica)
	Durata Massima		12 mesi
	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 0,10% 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**	Massimo 2,00% dell'importo erogato con un minimo di Euro 150,00
		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 (minimo Euro 50,00 massimo Euro 1.500,00)
		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
		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
8,00%	5	6,00%	2.029,14 €	2.089,37 €	1.969,97 €

Calcolo esemplificativo dell'importo della rata con tasso IRS 5Y 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 (*)
8,50%	5	6,00%	2.053,15 €	-	-

(*) 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
8,00%	5	6,00%	2.334,84 € (**)	2.168,17 € (**)	1.968,17 € (**)

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

Tasso di interesse applicato	Durata del finanziamento (anni)	Spread	Importo della rata mensile per € 100.000,00 di capitale	Se il tasso di interesse aumenta del 2% dopo 2 anni (*)	Se il tasso di interesse diminuisce del 2% dopo 2 anni (*)
8,50%	5	6,00%	2.376,50 € (**)	-	-

(*) 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.

ALTRI ONERI

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

<table>
<tr><td>Trattenuta S.G.F.A. (Società Gestione Fondi per l'Agroalimentare), in caso di operazione a breve termine assistita da contributo in conto interessi di natura pubblica e per tutte le altre operazioni di medio/lungo termine, fatte salve le esclusioni previste per Legge.</td><td>- 0,30 per cento sull'importo finanziato in caso di operazioni di finanziamento di durata fino a 18 mesi.
- 0,50 per cento sull'importo finanziato in caso di operazioni di finanziamento di durata oltre 18 mesi e fino a 60 mesi.
- 0,75 per cento sull'importo finanziato in caso di operazioni di finanziamento di durata oltre 60 mesi</td></tr>
<tr><td>Regime Fiscale</td><td>- 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.
- Imposte per iscrizione ipoteca nella misura dovuta per legge di tempo in tempo vigente e totalmente a carico del cliente</td></tr>
<tr><td>Costo Perizia Tecnica</td><td>Se effettuata dal Finanziatore tramite la Società Revaluta S.p.A. (CRIF Services Spa):
<table>
<tr><th colspan="3">PERIZIE IMMOBILIARI RETAIL</th></tr>
<tr><td></td><td>Perizia immobiliare retail standard</td><td>Euro 215 + IVA</td></tr>
<tr><td></td><td>Perizia immobiliare retail iniziale SAL</td><td>Euro 215 + IVA</td></tr>
<tr><td></td><td>Perizia immobiliare retail SAL successiva</td><td>Euro 150,00 + IVA</td></tr>
<tr><td></td><td>Perizia immobiliare Small Business Full, previo sopralluogo interno</td><td>Euro 510,00 + IVA</td></tr>
<tr><td></td><td>Perizia immobiliare Small Business SAL Iniziale</td><td>Euro 510,00 + IVA</td></tr>
<tr><td></td><td>Perizia immobiliare Small Business SAL Successivo</td><td>Euro 330,00 + IVA</td></tr>
<tr><td></td><td>Perizia immobiliare retail standard</td><td>Euro 215 + IVA</td></tr>
<tr><td></td><td>Perizia immobiliare retail iniziale SAL</td><td>Euro 215 + IVA</td></tr>
<tr><td></td><td>Perizia immobiliare retail SAL successiva</td><td>Euro 150,00 + IVA</td></tr>
</table>
<table>
<tr><th colspan="3">PERIZIE IMMOBILIARI CORPORATE - SU FINANZIATO (ove il valore dell'immobile sia almeno pari o superiore al 50% del finanziamento)</th></tr>
<tr><td rowspan="9">Perizia immobiliare corporate FULL e Perizia immobiliare corporate SAL iniziale</td><td>Valore immobile fino a 250.000,00 Euro</td><td>Euro 290,00 + IVA</td></tr>
<tr><td>Valore immobile da 250.000,01 Euro a 500.000,00 Euro</td><td>Euro 450,00 + IVA</td></tr>
<tr><td>Valore immobile da 500.000,01 Euro a 1.500.000,00 Euro</td><td>Euro 600,00 + IVA</td></tr>
<tr><td>Valore immobile da 1.500.000,01 Euro a 2.500.000,00 Euro</td><td>Euro 700,00 + IVA</td></tr>
<tr><td>Valore immobile da 2.500.000,01 Euro a 5.000.000,00 Euro</td><td>Euro 950,00 + IVA</td></tr>
<tr><td>Valore immobile da 5.000.000,01 a 10.000.000,00 Euro</td><td>Euro 1.150,00 + IVA</td></tr>
<tr><td>Valore immobile da 10.000.000,01 a 15.000.000,00 Euro</td><td>Euro 1.350,00 + IVA</td></tr>
<tr><td>Valore immobile oltre 15.000.000 Euro</td><td>A preventivo</td></tr>
</table></td></tr>
</table>

Perizia immobiliare corporate SAL SUCCESSIVO	Valore immobile fino a 250.000,00 Euro	Euro 198,00 + IVA
	Valore immobile da 250.000,01 Euro a 500.000,00 Euro	Euro 259,00 + IVA
	Valore immobile da 500.000,01 Euro a 1.500.000,00 Euro	Euro 384,00 + IVA
	Valore immobile da 1.500.000,01 Euro a 2.500.000,00 Euro	Euro 444,00 + IVA
	Valore immobile da 2.500.000,01 Euro a 5.000.000,00 Euro	Euro 594,00 + IVA
	Valore immobile da 5.000.000,01 a 10.000.000,00 Euro	Euro 714,00 + IVA
	Valore immobile da 10.000.000,01 a 15.000.000,00 Euro	Euro 834,00 + IVA
	Valore immobile oltre 15.000.000 Euro	A preventivo
PERIZIE IMMOBILIARI CORPORATE - SU VALORE (ove il valore dell'immobile sia inferiore al 50% del finanziamento)		
Perizia immobiliare corporate FULL e Perizia immobiliare corporate SAL INIZIALE	Valore immobile fino a 500.000,00 Euro	Euro 310,00 + IVA
	Valore immobile da 500.000,01 Euro a 1.000.000,00 Euro	Euro 470,00 + IVA
	Valore immobile da 1.000.000,01 Euro a 3.000.000,00 Euro	Euro 660,00 + IVA
	Valore immobile da 3.000.000,01 Euro a 5.000.000,00 Euro	Euro 760,00 + IVA
	Valore immobile da 5.000.000,01 Euro a 10.000.000,00 Euro	Euro 1.010,00 + IVA
	Valore immobile da 10.000.000,01 a 20.000.000,00 Euro	Euro 1.260,00 + IVA
	Valore immobile da 20.000.000,01 a 30.000.000,00 Euro	Euro 1.460,00 + IVA
	Valore immobile oltre 30.000.000 Euro	A preventivo
Perizia immobiliare corporate SAL SUCCESSIVO	Valore immobile fino a 500.000,00 Euro	Euro 210,00 + IVA
	Valore immobile da 500.000,01 Euro a 1.000.000,00 Euro	Euro 310,00 + IVA
	Valore immobile da 1.000.000,01 Euro a 3.000.000,00 Euro	Euro 410,00 + IVA
	Valore immobile da 3.000.000,01 Euro a 5.000.000,00 Euro	Euro 460,00 + IVA
	Valore immobile da 5.000.000,01 Euro a 10.000.000,00 Euro	Euro 610,00 + IVA
	Valore immobile da 10.000.000,01 a 20.000.000,00 Euro	Euro 740,00 + IVA
	Valore immobile da 20.000.000,01 a 30.000.000,00 Euro	Euro 860,00 + IVA
	Valore immobile oltre 30.000.000 Euro	A preventivo
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 a		Euro 100,00 + IVA
Il valore a cui fare riferimento per determinare la fascia di Prezzo è il valore finale dell'immobile (non dell'affidamento) e fa riferimento alla singola unità immobiliare.		
Per quanto concerne i Terreni:		
Terreni agricoli: il costo da corrispondere viene calcolato in base alla fascia		

<table>
<tr><td></td><td colspan="3">entro cui ricade il valore di perizia del terreno;
Terreni edificabili: il costo da corrispondere viene calcolata in base alla fascia entro cui ricade il valore di perizia del terrento (valutato in base alla potenzialità edificatoria);
Terreni edificabili oggetto di interventi edilizi: il costo da corrispondere viene calcolato in base alla fascia entro cui ricade il valore di perizia del prodotto edilizio ultimato.</td></tr>
<tr><td rowspan="11">Costo di accesso alla Garanzia Diretta ISMEA (commissione da riconoscere a Promozione Servizi Srl)</td><td>Importo finanziato</td><td>Operazioni a Breve Termine</td><td>Operazioni a Medio/Lungo Termine</td></tr>
<tr><td>Sino a 100.000,00 Euro</td><td>1.500,00 Euro</td><td>2.000,00 Euro</td></tr>
<tr><td>Sino a 150.000,00 Euro</td><td>1.750,00 Euro</td><td>2.250,00 Euro</td></tr>
<tr><td>Sino a 200.000,00 Euro</td><td>2.000,00 Euro</td><td>2.500,00 Euro</td></tr>
<tr><td>Sino a 250.000,00 Euro</td><td>2.250,00 Euro</td><td>2.750,00 Euro</td></tr>
<tr><td>Sino a 300.000,00 Euro</td><td>2.500,00 Euro</td><td>3.000,00 Euro</td></tr>
<tr><td>Sino a 350.000,00 Euro</td><td>2.750,00 Euro</td><td>3.250,00 Euro</td></tr>
<tr><td>Sino a 400.000,00 Euro</td><td>3.000,00 Euro</td><td>3.500,00 Euro</td></tr>
<tr><td>Sino a 450.000,00 Euro</td><td>3.250,00 Euro</td><td>3.750,00 Euro</td></tr>
<tr><td>Sino a 500.000,00 Euro</td><td>3.500,00 Euro</td><td>4.250,00 Euro</td></tr>
<tr><td>Oltre 500.000,00 Euro</td><td>4.000,00 Euro</td><td>5.000,00 Euro</td></tr>
<tr><td>Adempimenti notarili</td><td colspan="3">Totalmente a carico cliente che concorda con il notaio in base alle tariffe notarili in vigore</td></tr>
<tr><td>Costi Polizze Assicurative
(non intermediate dalla Banca)</td><td colspan="3">☐ a carico Cliente
Verrà richiesta dalla Banca una polizza assicurativa contro l’incendio, il fulmine e gli scoppi in genere a garanzia dell’immobile ipotecato, vincolata a favore della Banca ai sensi e per gli effetti dell’art.2742 del Codice Civile.</td></tr>
<tr><td>Costi Polizze Assicurative
(intermediate dalla Banca)</td><td colspan="3">☐ a carico Cliente
La Banca potrà proporre una polizza non obbligatoria e non vincolata a suo favore, che tuteli il debitore e i suoi eredi in caso di premorienza. 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.</td></tr>
</table>

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

RECESSO E RECLAMI

Estinzione anticipata

Il cliente può estinguere anticipatamente in tutto o in parte il mutuo con un preavviso di almeno 30 giorni. L’estinzione anticipata prevede una penale massima ammontante al 2% del debito capitale residuo. 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.

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 chirografario	quando la somma accordata non è garantita da ipoteca.
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 dal una quota capitale costante e una quota di interessi che si reduce nel tempo. La quota capitale è uguale per ogni rata e la quota interessi viene calcolata sul debito residuo.
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.