

## **FOGLIO INFORMATIVO**

### **Prestito Ipotecario Vitalizio**

(ai sensi dell'art.11 Ai sensi dell'art.11-quaterdecies del Decreto Legge n. 203/2005  
convertito con modificazioni dalla Legge n. 248/2005, come modificato dalla Legge n. 44/2015  
e del Decreto del Ministero dello Sviluppo Economico n. 226/2015

#### **INFORMAZIONI SULLA BANCA**

Banca: SANFELICE 1893 BANCA POPOLARE SOC.COOP.PER AZIONI  
Via 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 COSA E' IL PRESTITO IPOTECARIO VITALIZIO**

Il Prestito ipotecario vitalizio è un finanziamento a medio / lungo termine, assistito da garanzia ipotecaria di primo grado su immobile ad uso abitativo, riservato a persone fisiche con età superiore a 60 anni compiuti.

Il prestito ipotecario vitalizio, erogato in un'unica soluzione dalla Banca prevede la seguente modalità di rimborso:

- Capitale alla scadenza e rimborso graduale degli interessi: è previsto il rimborso del capitale in unica soluzione a scadenza, mentre gli interessi sono rimborsati mensilmente. Il rimborso a scadenza del capitale fa sì che esso non si riduca nel corso della vita del finanziamento e pertanto che la quota interessi da rimborsare mensilmente sia sempre costante. Il debito residuo dovuto a scadenza sarà pari al capitale erogato e sarà quindi noto, sin dal momento della stipula del contratto, sia al soggetto finanziato sia ai suoi eredi. A questo importo potranno essere aggiunti solamente gli interessi, non capitalizzati, maturati dalla scadenza del finanziamento e fino al rimborso dello stesso da parte degli eredi.

Il Prestito ipotecario vitalizio è disciplinato dall'art. 11-quaterdecies del decreto-legge n. 203/2005, convertito con modificazioni dalla legge n. 248 del 2 dicembre 2005, modificato dalla legge n. 44 del 2 aprile 2015 e dal Regolamento attuativo 23 dicembre 2015 del Ministero dello Sviluppo Economico (MISE) che determinano gli adempimenti di trasparenza e stabilisce le regole per l'offerta dei prestiti vitalizi ipotecari e i casi e le formalità che comportano una riduzione significativa del valore di mercato dell'immobile, tale da giustificare la richiesta da parte del finanziatore di rimborso integrale del finanziamento.

La Banca può chiedere il rimborso al soggetto finanziato nei casi indicati nel successivo paragrafo "Rimborso del finanziamento" tra i quali ad esempio il trasferimento, in tutto o in parte, della proprietà o di altri diritti reali o di godimento sull'immobile dato in garanzia o il compimento di atti che ne riducano significativamente il valore, inclusa la costituzione di diritti reali di garanzia in favore di terzi che vadano a gravare sull'immobile.

Alla scadenza, qualora il finanziamento non sia integralmente rimborsato dagli eredi/dal soggetto finanziato entro dodici mesi dal verificarsi degli eventi di cui al paragrafo precedente, la Banca vende l'immobile a un valore pari a quello di mercato, determinato da un perito indipendente incaricato dalla Banca, utilizzando le somme ricavate dalla vendita per estinguere il credito vantato in dipendenza del finanziamento stesso. Qualora la vendita dell'immobile non si perfezioni entro ulteriori dodici mesi il valore di mercato dell'immobile determinato dal perito viene decurtato del 15 per cento.

Tale decurtazione viene applicata annualmente fino al perfezionamento della vendita dell'immobile. In alternativa, l'erede può provvedere alla vendita dell'immobile, in accordo con la Banca, purché la compravendita si perfezioni entro dodici mesi dal conferimento dello stesso. Le eventuali somme rimanenti, ricavate dalla vendita e non portate a estinzione del predetto credito, sono riconosciute agli eredi/soggetto finanziato.

#### **Caratteristiche del prestito ipotecario vitalizio offerto da SANFELICE 1893 Banca Popolare**

Il Prestito ipotecario vitalizio è un finanziamento a medio / lungo termine a tasso fisso, garantito da ipoteca di primo grado su un immobile a uso abitativo, con capitalizzazione annuale degli interessi.

**A chi si rivolge:** è rivolto ai consumatori (persone fisiche che agiscono per scopi estranei all'attività imprenditoriale, commerciale, artigianale o professionale eventualmente svolta) di età compresa tra 60 anni compiuti e 85 anni. proprietari di un immobile destinato a civile abitazione, privo di ipoteche e pregiudizievole.

Il Cliente deve essere residente nell'immobile stesso.

**Durata:** la durata del finanziamento non è definibile alla stipula perché dipende dalla permanenza in vita del soggetto finanziato, come previsto dalla Legge (in caso di prestito cointestato dipende dalla permanenza in vita del coniuge più longevo).

**A cosa serve:** è un finanziamento con garanzia ipotecaria che può essere richiesto per ottenere liquidità.

Nel caso in cui il soggetto finanziato, al momento della stipula del prestito, risulti coniugato – oppure convivente more uxorio da almeno un quinquennio documentato attraverso la presentazione di un certificato di residenza storico – e nell'immobile posto a garanzia risiedano entrambi i coniugi/conviventi, il contratto di prestito deve essere sottoscritto da entrambi anche se l'immobile è di proprietà di uno solo di essi, purché i requisiti di età previsti dalla legge (età minima 60 anni) siano posseduti da entrambi i sottoscrittori.

**Garanzie:** A garanzia del prestito ipotecario vitalizio la Banca richiede l'iscrizione dell'ipoteca di primo grado sull'immobile sito in Italia per un importo fino ad un massimo del 180% del valore di perizia dell'immobile ipotecato.

### Rimborso del finanziamento

E' previsto il rimborso del capitale in unica soluzione a scadenza e il rimborso mensile degli interessi nei seguenti casi:

- al momento del decesso della Parte finanziata o, se il finanziamento è cointestato, al momento del decesso della Parte finanziata più longeva;
- se vengono trasferiti, in tutto o in parte, la proprietà o altri diritti reali o di godimento sull'immobile dato in garanzia, in particolare:
  - nel caso in cui la proprietà dell'immobile, o una sua quota, è venduta o trasferita a qualsiasi titolo, fatto salvo il caso di trasferimento mortis causa della proprietà, anche pro quota, in cui si applica la lettera a);
  - nel caso in cui è concesso un godimento d'usufrutto, d'uso, di abitazione o un diritto di superficie in relazione all'immobile;
  - nel caso di concessione di servitù non presenti al momento della stipula del finanziamento;
- qualora siano imputabili alla Parte finanziata atti compiuti con dolo o colpa grave che riducano significativamente il valore dell'immobile;
- qualora siano costituiti diritti reali di garanzia in favore di terzi che vadano a gravare sull'immobile;
- qualora siano apportate modifiche all'immobile rispetto al suo stato originale come documentato in sede di perizia e dalla documentazione catastale, senza accordo con la Banca, anche se con la necessaria autorizzazione o notificazione alle autorità competenti, ovvero modifiche che comunque limitino la libera circolazione dell'immobile;
- qualora l'incuria o la mancanza di adeguata manutenzione abbia determinato la revoca dell'abitabilità dell'immobile;
- qualora altri soggetti, dopo la stipula del presente finanziamento, prendano la residenza nell'immobile, ad eccezione dei familiari della Parte finanziata; a questi fini come familiari si intendono i figli, nonché il coniuge o convivente more uxorio e il personale regolarmente contrattualizzato che convive con la Parte finanziata per prestare a lui o alla sua famiglia i suoi servizi;
- nel caso in cui l'immobile oggetto di garanzia subisca procedimenti conservativi o esecutivi di importo pari o superiore al venti per cento del valore dell'immobile concesso in garanzia o ipoteche giudiziali.

Qualora il finanziamento non sia integralmente rimborsato dalla Parte finanziata o dai relativi eredi entro dodici mesi dal verificarsi degli eventi di cui al precedente comma, ai sensi di quanto previsto dal comma 12-quater dell'art.11-quaterdecies del Decreto Legge n. 203/2005, convertito con modificazioni dalla Legge n. 248/2005, come modificato dalla Legge n. 44/2015, la Banca potrà vendere l'immobile ad un valore pari a quello di mercato, determinato da un perito indipendente incaricato dalla Banca, utilizzando le somme ricavate dalla vendita per estinguere il credito vantato in dipendenza del finanziamento stesso.

Qualora la vendita dell'immobile non si perfezioni entro ulteriori dodici mesi il valore di mercato dell'immobile determinato dal perito viene decurtato del 15%. Tale decurtazione viene applicata annualmente fino al perfezionamento della vendita dell'immobile. In alternativa, l'erede può provvedere alla vendita dell'immobile, previo accordo con la Banca, la compravendita si perfezioni entro dodici mesi dal conferimento dello stesso. Le eventuali somme rimanenti, ricavate dalla vendita e non portate a estinzione del finanziamento, sono riconosciute alla Parte finanziata o ai suoi aventi causa.

Per l'erogazione del Prestito ipotecario vitalizio, non è obbligatoria l'apertura del conto corrente presso la Banca erogante o presso altra banca. L'erogazione del finanziamento potrà avvenire mediante accredito su conto corrente presso la Banca erogante o presso altra banca o per cassa.

Qualora il Cliente decida di aprire un conto corrente presso la Banca finanziatrice può essere proposto il Conto Felix CO 088. Per ulteriori dettagli sul conto corrente si rinvia allo specifico Foglio Informativo disponibile sul sito [www.sanfelicel1893.it](http://www.sanfelicel1893.it).

### Disponibilità dell'importo:

Il Prestito ipotecario vitalizio può prevedere lo svincolo immediato o differito delle somme. La messa a disposizione dell'importo erogato dipende dai tempi di consolidamento dell'ipoteca.

### Adempimenti relativi ai beni oggetto della garanzia:

La Parte finanziata e i suoi eredi o aventi causa devono mantenere in buono stato, con la diligenza del buon padre di famiglia, i beni ipotecati a garanzia del finanziamento e quindi fare tutte le riparazioni occorrenti alla loro conservazione e al loro miglioramento, secondo la loro natura, nonché giustificare, a richiesta, il regolare soddisfacimento di qualsiasi

imposta o tassa che possa direttamente o indirettamente avere relazione con il contratto di finanziamento o con l'atto di erogazione e non porre in essere nessuna attività che possa ridurre il valore dei beni ipotecati.

La stessa Parte finanziata e i suoi eredi o aventi causa sono inoltre obbligati a comunicare, senza ritardo, alla Banca ogni mutamento che, anche senza colpa o fatto proprio, avvenga nei beni ipotecati, compresi i casi di demolizione, anche solo parziale, sia pure per la loro ristrutturazione e/o ricostruzione.

In conseguenza di quanto sopra la Parte finanziata e i suoi eredi o aventi causa hanno l'obbligo di:

- a) astenersi dal locare, in tutto o in parte, i beni ipotecati con contratti di durata superiore a quella minima prevista dalla legge in relazione alla loro destinazione, senza aver ottenuto prima il consenso scritto della Banca;
- b) non cedere, vincolare e riscuotere anticipatamente, in tutto o in parte, i canoni derivanti dalla locazione dei beni ipotecati;
- c) non modificare la destinazione e la consistenza dei beni ipotecati senza la preventiva autorizzazione della Banca;
- d) non alterare la condizione giuridica dei beni stessi e, in particolare, non costituire servitù passive, né modificare o aggravare quelle eventualmente preesistenti;
- e) informare, entro 20 giorni, la Banca di ogni eventuale turbativa nel possesso o contestazione del diritto di proprietà da parte di terzi in merito ai beni ipotecati, nonché di ogni mutamento che, per infortunio o per qualunque altra causa, anche non imputabile alla Parte finanziata e all'eventuale Terzo datore di ipoteca, ai loro eredi e aventi causa, avvenga nei beni stessi, compresi i casi di espropriazione per pubblica utilità, affinché la Banca possa tutelare le proprie ragioni. La Banca potrà fare ispezionare i beni ipotecati da persona di propria fiducia, alla quale la Parte finanziata, se richiesta, dovrà prestare l'assistenza, a sua cura, ed i mezzi necessari per l'adempimento dell'incarico.

Gli stessi obblighi si applicano, in quanto compatibili, ai beni oggetto di privilegio o pegno.

### **Assicurazione contro i danni**

I beni Immobili offerti in garanzia del finanziamento dovranno essere assicurati per tutta la durata del finanziamento, a cura e spese della Parte finanziata, contro tutti i rischi (incendio, scoppio, fulmine ed altri eventi assicurabili) con primaria compagnia assicuratrice di gradimento per la Banca operante sul territorio italiano, mediante polizza contratta esclusivamente a copertura del bene ipotecato.

Nei casi consentiti dalla legge (e, in particolare, qualora la polizza non sia stata intermediata dalla Banca), le predette polizze dovranno essere vincolate a favore della Banca stessa, presso la quale la polizza e la relativa appendice di vincolo dovranno rimanere in deposito, in stato di regolare vigenza ed efficacia.

Fatte salve le eventuali previsioni di maggior favore per la Banca previste dalle appendici di vincolo, la Banca potrà in ogni caso beneficiare del diritto di surroga quale disciplinato dall'art. 2742 cod. e delle prerogative ad esso connesse.

La Parte finanziata si impegna a non porre in essere comportamenti o atti che possano pregiudicare i diritti spettanti alla Banca in forza delle predette appendici di vincolo e/o quale creditrice ipotecaria ai sensi dell'art. 2742 cod. civ.

La Parte finanziata autorizza la Banca a sostituirsi nel pagamento dei premi relativi alle polizze che non fossero stati adempiuti dagli assicurati, impegnandosi in tal caso a rimborsarla immediatamente delle spese sostenute e dei relativi interessi. La Banca è altresì autorizzata, qualora la Parte finanziata non vi provveda o nel caso sia previsto contrattualmente, a contrarre come a rinnovare le suddette polizze e a pagarne i relativi premi, con diritto di rivalsa per le eventuali spese sostenute.

Ove i predetti beni fossero danneggiati a causa di un incendio o di un altro sinistro, la Parte finanziata è obbligata, anche per gli aventi causa, a darne avviso alla Banca, mediante lettera raccomandata da inoltrarsi contestualmente alla presentazione della denuncia di sinistro alla Compagnia Assicuratrice e comunque non oltre il terzo giorno successivo alla data in cui la Parte abbia avuto conoscenza dell'evento. La Banca avrà diritto di:

- intervenire negli atti di accertamento dei danni ed anche di promuovere tali accertamenti, ove occorra, a spese della Parte finanziata.
- introitare direttamente (salvo successivo regolamento dei conti e fermo il diritto della Banca al rimborso delle spese di liquidazione) le indennità dovute dalla Compagnia Assicuratrice in conformità a quanto previsto dalle appendici di vincolo e/o dalle disposizioni normative applicabili.

Per i danni non coperti da assicurazione, la Parte finanziata si obbliga a restituire nel primitivo stato l'immobile cauzionale danneggiato.

### **Principali rischi**

Il Prestito ipotecario vitalizio regolato a tasso fisso prevede che il tasso rimanga fisso per tutta la durata del finanziamento e il soggetto finanziato non può sfruttare eventuali riduzioni dei tassi di mercato.

Poiché la scadenza del finanziamento non è definibile in fase di erogazione, in quanto coincide con il decesso del contraente (di quello più longevo in caso di cointestazione), non è possibile conoscere con esattezza, in fase di richiesta, l'importo complessivo che dovrà essere rimborsato a scadenza.

## QUANTO PUO' COSTARE IL PRESTITO IPOTECARIO VITALIZIO

Tasso Annuo Effettivo Globale (**TAEG**)

CALCOLATO SU UN CAPITALE DI **EURO 100.000** - DURATA DI **15 ANNI**:

**Esempio di calcolo del TAEG** nell'ipotesi di erogazione di un Prestito ipotecario vitalizio dalle seguenti caratteristiche:

- cliente di **70 anni** compiuti
- importo erogato pari a € **100.000**
- durata convenzionale di **15 anni** (1)
- Versione rimborso capitale a scadenza e rimborso graduale degli interessi
- Periodicità delle rate: mensile
- Spese di Assicurazione (incendio/scoppio): Euro **175,00**
- TAN **5,00 %** (ipotesi formulata con riferimento tasso fisso pari al 4,890%, composto dal tasso IRS di periodo pari al 0,390 maggiorato dello spread pari a 4,50%)

Sono state considerate le spese relative a:

spese di istruttoria € **2,00%** – diritti di ufficio € **0,00** – spese incasso rata mensile € **0,00** – perizia<sup>2</sup>, spese per comunicazioni di legge periodiche e l'imposta sostitutiva<sup>3</sup>

**TAEG 5,40%.**

*(1) Per il calcolo del TAEG viene utilizzata una durata convenzionale determinata secondo la regola descritta nel Regolamento attuativo n. 266 del Ministero dello Sviluppo Economico del 22 dicembre 2015 ovvero come la differenza tra l'età del soggetto finanziato più giovane e 85 anni, e comunque non inferiore a 15 anni.*

*(2) Tariffa per adempimenti peritali (periti o società di valutazione immobiliare) su unità immobiliare ultimata fino a € 190,00 più IVA.*

*(3) L'imposta sostitutiva è calcolata sulla base dell'aliquota dello 0,25% dell'importo erogato*

Oltre al TAEG possono esserci altri costi quali le spese per il notaio e l'iscrizione dell'ipoteca.

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.

## IMPORTO FINANZIABILE

L'importo del finanziamento erogabile dalla banca dipende da:

- l'età del richiedente (o del più giovane in caso di cointestazione) indipendentemente dal sesso;
- il valore dell'immobile stabilito dalla perizia immobiliare.

La tabella sottostante riporta, in funzione dell'età del richiedente, le percentuali che determinano l'importo del finanziamento concedibile da parte della Banca (LTV - Loan to Value massimo) calcolato in relazione al valore dell'immobile risultante dalla perizia immobiliare.

Età del richiedente (anni compiuti)	LTV – Loan to Value massimo
60	24%
61	25%
62	26%
63	27%
64	29%
65	30%
66	31%
67	32%
68	34%
69	35%
70	36%
71	38%
72	39%

Età del richiedente (anni compiuti)	LTV – Loan to Value massimo
73	41%
74	42%
75	44%
76	46%
77	48%
78	50%
79	52%
80	54%
81	56%
82	58%
83	60%
84	60%
85	60%

Esempio:

- Età del cliente: 70 anni compiuti
  - LTV previsto per l'età del richiedente: 36%
  - Valore dell'immobile come da perizia immobiliare: Euro 100.000
  - Valore massimo del finanziamento che può essere richiesto alla Banca: Euro 36.000
- (Formula di calcolo applicata: il 36% di 100.000 Euro).

PRESTITO IPOTECARIO VITALIZIO

	VOCI		COSTI	
	CONDIZIONI PRINCIPALI	Durata		Non definibile alla stipula perché dipende dalla permanenza in vita del soggetto finanziato, come previsto dalla Legge (in caso di prestito cointestato dipende dalla permanenza in vita del coniuge più longevo)
Importo minimo finanziabile			Euro 30.000,00	
Importo massimo finanziabile nel rispetto dell'LTV massimo			Euro 300.000,00	
Tasso Fisso		<b>Indice di riferimento per la determinazione del tasso di interesse nominale annuo</b> Il valore mensile dell'indice di riferimento è contenuto nel documento "RILEVAZIONI DEGLI INDICI DI RIFERIMENTO" disponibile sul sito internet <a href="http://www.sanfelice1893.it">www.sanfelice1893.it</a> nella sezione "Trasparenza"		IRS - Interest Rate Swap lettera di periodo
		<b>Spread</b> Misura fissa in aggiunta al valore dell'indice di riferimento		4,50%
Tasso di mora	Tasso dell'operazione maggiorato di massimo 2,70 punti percentuali comunque nel limite massimo del TEG usura			
SPESE ACCESSORIE	Spese per la stipula del contratto	<b>Spese di istruttoria</b> in percentuale sul valore nominale del mutuo	2,00%	
		<b>Perizie tecniche</b> Se effettuate dalla Banca tramite la Società Revaluta S.p.A., in fase di erogazione del finanziamento e dell'eventuale vendita dell'immobile.	Euro 190,00 + IVA	
		<b>Rimborso ulteriori spese sostenute per la stipula</b> (es. spese postali)	Nella misura effettivamente sostenuta	
		<b>Rimborso spese per ogni singola mancata presenza a stipula mutuo</b>	Non previste	
		<b>Informazioni visure ipocatastali</b>	Euro 16,00	
		<b>Rimborso totale delle spese sostenute dal Personale della Banca per stipule effettuate presso notai</b>	Non previste	
	Spese di rinuncia, dopo l'istruttoria e l'approvazione, in percentuale sul valore nominale del mutuo		Non previste	
		<b>Commissione Incasso Rata Mensile</b>	Euro 1,50	
		<b>Sopralluogo per vendita immobile</b> (decorsi 12 mesi dal decesso della parte finanziata qualora gli eredi non abbiano provveduto al rimborso)	Euro 250,00	
		<b>Conteggi informativi estinzione anticipata</b> (in caso di mancata estinzione)	Euro 50,00	

<b>SPESE ACCESSORIE</b>	<b>Altro</b>	<b>Rilascio Autorizzazione alla vendita dell'immobile</b>	Euro 250,00
		<b>Duplicato del contratto</b>	Massimo Euro 10,00
		<b>Certificazione sussistenza del credito</b>	Massimo Euro 50,00
		<b>Sollecito di pagamento a scadenza</b>	Massimo Euro 250,00
		<b>Certificazione oneri e passività bancarie</b>	Euro 16,00
		<b>Rilascio duplicato quietanza</b>	Euro 25,00
		<b>Tasse ipotecarie</b>	Da corrispondere direttamente al Notaio rogante, calcolate in base alla normativa vigente
	<b>Spese per la gestione del rapporto</b>	<b>Rimborso spese comunicazioni periodiche ex art.119 d.lgs.385/93</b>	Euro 2,00
		<b>Importo Commissione Accollo mutuo</b>	Non previsto
		<b>Importo Commissione Frazionamento</b>	0,10% del debito residuo capitale con un minimo di Euro 60,00 ed un massimo di Euro 1.200,00
		<b>Importo penale estinzione anticipata</b>	Massimo 2% del debito residuo
		<b>Percentuale imposta sostitutiva</b>	0,25%
		<b>Sospensione pagamento rate</b>	Euro 0,00
		<b>Spese sollecito pagamento premi polizza assicurativa</b>	Euro 15,49
		<b>Spese invio lettere sollecito pagamento rata</b>	Euro 8,00
		<b>Certificazione oneri e passività bancarie</b>	Euro 16,00
	<b>Piano di ammortamento</b>	<b>Tipo di ammortamento</b>	Rimborso in unica soluzione del capitale a scadenza e rimborso mensile degli interessi
		<b>Tipologia di rata</b>	Costante
		<b>Periodicità delle rate</b>	Mensile

## ALTRI ONERI

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

## Prospetto di maturazione degli interessi con rimborso capitale a scadenza e rimborso graduale degli interessi

A titolo di esempio si riporta il prospetto di maturazione degli interessi su un finanziamento di importo di € 36.000 e una durata di 15 anni concesso a un cliente di 70 anni compiuti e tasso di interesse nominale annuo pari a 4,89% (tasso fisso).

Gli interessi sono rimborsati con rate mensili tutte di eguale importo pari, in questo caso, ad € 148,20. Nel prospetto sotto riportato gli interessi, da rimborsare con rate mensili, sono indicati su base annuale (in questo caso € 1.778,40).

Età del cliente	Anno	Capitale €	Interessi €	Montante €
70	0	---	---	36.000
71	1	36.000	1.778,40	36.000
72	2	36.000	1.778,40	36.000
73	3	36.000	1.778,40	36.000
74	4	36.000	1.778,40	36.000
75	5	36.000	1.778,40	36.000
75	6	36.000	1.778,40	36.000
77	7	36.000	1.778,40	36.000
78	8	36.000	1.778,40	36.000
79	9	36.000	1.778,40	36.000
80	10	36.000	1.778,40	36.000
81	11	36.000	1.778,40	36.000
82	12	36.000	1.778,40	36.000
83	13	36.000	1.778,40	36.000
84	14	36.000	1.778,40	36.000
85	15	36.000	1.778,40	36.000

## Calcolo esemplificativo dell'importo della rata

Il calcolo degli interessi, di norma, nel periodo di ammortamento è effettuato sulla base dell'anno commerciale e del numero di giorni effettivi che compongono i mesi.

Il Finanziamento il rimborso del capitale alla scadenza e il rimborso mensile degli interessi.

L'importo delle rate qui di seguito rappresentate è determinato con riferimento ad un mese di 30 giorni:

Tasso di interesse applicato Fisso		Durata del finanziamento (anni)	Importo della rata mensile per € 36.000,00 di capitale
Esempio al 1/11/2021:		15	€ 148,20
Tasso di interesse fisso applicato 0,390 +4,500	4,890 %		(solo interessi nel periodo di preammortamento)

Il **Tasso Effettivo Globale Medio (TEGM)** previsto dall'art.2 della legge sull'usura (l.n.108/1996), relativo ai contratti di mutuo, può essere consultato in filiale e sul sito internet [www.sanfelice1893.it](http://www.sanfelice1893.it).



## RECESSO E RECLAMI

### Estinzione anticipata

Il cliente ha la facoltà di estinguere anticipatamente, in tutto o in parte, il finanziamento residuo mediante richiesta inoltrata alla Banca con un preavviso di almeno 2 giorni.

Il Cliente può estinguere anticipatamente in tutto o in parte il finanziamento senza alcuna penale.

### Tempi massimi di chiusura del rapporto contrattuale

Nel caso di richiesta di chiusura del rapporto da parte della Parte finanziata, la Banca sarà obbligata a provvedervi entro il termine massimo di 30 giorni lavorativi dalla data di ricezione della richiesta stessa, fatto salvo l'adempimento di tutti gli obblighi contrattuali a carico della Parte finanziata.

### Portabilità del finanziamento

La Parte finanziata può sostituire il creditore iniziale (la Banca), senza necessità di consenso di quest'ultimo, previo pagamento del debito (art. 1202 del codice civile) e il nuovo contratto riconosce i medesimi diritti e le medesime garanzie dell'originario contratto di finanziamento.

Nel caso in cui la Parte finanziata decida di trasferire il finanziamento presso un'altra banca o istituto di credito non è necessaria la cancellazione della vecchia garanzia e l'attivazione di una nuova.

La Parte finanziata rimborserà il finanziamento alla nuova banca alle nuove condizioni concordate nell'atto di mutuo/surroga/quietanza.

Qualora, per cause dovute alla Banca, la surrogazione del finanziamento non si perfezioni entro 30 giorni dalla data in cui il cliente chiede all'istituto subentrante di acquisire dal finanziatore originario l'esatto importo del proprio debito residuo, la Banca stessa comunque si impegna a risarcire la Parte finanziata in misura pari all'1% (uno per cento) del valore del finanziamento per ciascun mese o frazione di mese di ritardo. Resta ferma la possibilità per la Banca di rivalersi sull'istituto subentrante, nel caso in cui il ritardo sia dovuto a cause allo stesso imputabili (art. 120-quater del T.U.B.).

## Reclami

I reclami vanno inviati a:

Servizio Reclami

SANFELICE 1893 Banca Popolare

Soc.Coop.p.a Piazza Matteotti, 23

41038 San Felice sul Panaro

(MO) fax: 0535/83112

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

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

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

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

Tuttavia, in relazione ai servizi di pagamento la Banca è tenuta a fornire una risposta entro il termine di 15 (quindici) giorni. In situazioni eccezionali, se la Banca non può rispondere entro 15 giornate operative per motivi indipendenti dalla sua volontà, è tenuta a inviare una risposta interlocutoria, indicando chiaramente le ragioni del ritardo nella risposta al reclamo e specificando il termine entro il quale il cliente otterrà una risposta definitiva. In ogni caso il termine per la ricezione della risposta definitiva non supera le 35 giornate operative.

La decisione dell'ABF non pregiudica la possibilità per il Cliente di presentare esposti alla Banca d'Italia o di  
aggiornato al 08/03/2022

ricorrere all'autorità giudiziaria ordinaria.

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

- a) all'Organismo di Conciliazione Bancaria costituito dal Conciliatore Bancario Finanziario - Associazione per la soluzione delle controversie bancarie, finanziarie e societarie - ADR ([www.conciliatorebancario.it](http://www.conciliatorebancario.it), dove è consultabile anche il relativo Regolamento), oppure
- b) a uno degli altri organismi di mediazione, specializzati in materia bancaria e finanziaria, iscritti nell'apposito registro tenuto dal Ministero della Giustizia.

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

## GLOSSARIO

<b>Capitalizzazione annuale</b>	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.
<b>Consumatore</b>	la persona fisica che agisce per scopi estranei all'attività imprenditoriale, commerciale, artigianale o professionale eventualmente svolta.
<b>Imposta Sostitutiva</b>	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..
<b>Ipoteca</b>	Garanzia su un bene, normalmente un immobile. Se il debitore non può più pagare il suo debito, il creditore può ottenere l'espropriazione del bene e farlo vendere.
<b>Istruttoria</b>	Pratiche e formalità necessarie all'erogazione del Finanziamento.
<b>Loan to Value</b>	Rapporto tra l'età del richiedente e il valore immobile determinato dalla perizia catastale..
<b>Parametro di indicizzazione (per i mutui a tasso variabile)/Parametro di riferimento (per i mutui a tasso fisso)</b>	Parametro di mercato o di politica monetaria preso a riferimento per determinare il tasso di interesse.
<b>Perizia catastale</b>	Relazione di un tecnico che attesta il valore dell'immobile da ipotecare.
<b>Piano di ammortamento</b>	Piano di rimborso del mutuo con l'indicazione della composizione delle singole rate (quota capitale e quota interessi), calcolato al tasso definito nel contratto
<b>Piano di ammortamento "francese"</b>	Il piano di ammortamento più diffuso in Italia. La rata prevede una quota capitale crescente e una quota interessi decrescente. All'inizio si pagano soprattutto interessi; a mano a mano che il capitale viene restituito, l'ammontare degli interessi diminuisce e la quota di capitale aumenta.
<b>Quota capitale</b>	Quota della rata costituita dall'importo del finanziamento restituito.
<b>Quota interessi</b>	Quota della rata costituita dagli interessi maturati.
<b>Rata costante</b>	La somma tra quota capitale e quota interessi rimane uguale per tutta la durata del mutuo.
<b>Rata decrescente</b>	La somma tra quota capitale e quota interessi diminuisce al crescere del numero delle rate pagate.
<b>Rimborso in un'unica soluzione</b>	L'intero capitale viene restituito tutto insieme alla scadenza del contratto. Durante il rapporto le rate sono costituite dai soli interessi.
<b>Spread</b>	Maggiorazione applicata al parametro di riferimento o di indicizzazione.

<b>T.A.N. Tasso Annuo Nominale</b>	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.
<b>T.A.E.G. Tasso Annuo Effettivo Globale</b>	Indica il costo totale del mutuo su base annua ed è espresso in percentuale sull'ammontare del finanziamento concesso. Comprende il tasso di interesse e altre voci di spesa, ad esempio spese di istruttoria della pratica e di riscossione della rata. Alcune spese non sono comprese, per esempio quelle notarili.
<b>T.E.G.M. Tasso Effettivo Globale Medio</b>	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.
<b>Tasso floor</b>	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.
<b>Tasso di interesse di preammortamento</b>	Il tasso degli interessi dovuti sulla somma finanziata per il periodo che va dalla data di stipula del finanziamento alla data di decorrenza della prima rata.
<b>Tasso di interesse nominale annuo</b>	Rapporto percentuale, calcolato su base annua, tra l'interesse (quale compenso del capitale prestato) e il capitale prestato.
<b>Tasso di mora</b>	Maggiorazione del tasso di interesse applicata in caso di ritardo nel pagamento delle rate.