

## FOGLIO INFORMATIVO

### “Mutui agrari fondiario / ipotecario”

#### INFORMAZIONI SULLA BANCA

Banca SANFELICE 1893 BANCA POPOLARE Piazza Matteotti, 23 - 41038 San Felice sul Panaro (MO) Tel.: 0535/89811 – Fax: 0535/83112 [sito internet: [www.sanfelicel1893.it](http://www.sanfelicel1893.it) e- mail: [info@sanfelicel1893.it](mailto:info@sanfelicel1893.it)] iscritta all'albo presso la Banca d'Italia al n. 290. Capogruppo del GRUPPO SANFELICE 1893 BANCA POPOLARE.

#### 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.

#### I TIPI DI MUTUO ED I LORO RISCHI

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

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.

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 Cicer) 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. 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. 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 aiuta a orientarsi nella scelta, è disponibile sul sito [www.bancaditalia.it](http://www.bancaditalia.it), [sul sito della banca [www.sanfelice1893.it](http://www.sanfelice1893.it)] e presso tutte le filiali della Banca.

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

Tasso Annuo Effettivo Globale (TAEG)

### Tasso fisso

**Esempio di calcolo del TAEG, effettuato** sulla base di un Mutuo con le seguenti caratteristiche: importo € 100.000,00 – durata: 60 mesi – periodicità rata: mensile – TAN 8,31 % (ipotesi formulata con riferimento al tasso Euribor 1 mese puntuale a fine mese 360 rilevato con data 30/11/2017 + spread 8,00% arrotondato allo 0,10 superiore) – spese di istruttoria € 500,00 – spese incasso rata € 1,50 - spese di perizia € 292,80 - spese di assicurazione € 250,00 - spese per invio della comunicazione periodica € 2,00 - costi garanzia SGFA € 500,00; **TAEG 9,18 %**. **Oltre al TAEG vanno considerati altri costi, quali le spese e le imposte per la stipula del contratto.**

CONDIZIONI PRINCIPALI		VOCI	COSTI	
			<b>Importo massimo finanziabile</b>	Massimo 80 % del minore tra il valore di acquisto e il valore di perizia
			<b>Durata massima</b>	30 anni
	<b>TASSI</b>	<b>Tasso di interesse nominale annuo</b>	Il tasso di interesse nominale è pari al valore del parametro di indicizzazione maggiorato dello spread e comunque non inferiore al tasso minimo <sup>1</sup> . Il tasso applicato potrà essere diverso, rispetto a quello indicato dal presente foglio informativo, in relazione all'andamento del parametro (spread) al momento della stipula. Ad ogni singola rata di ammortamento e con decorrenza il primo giorno della stessa sarà applicato il tasso puntuale a fine mese maggiorato dallo spread. Massimo tasso applicabile 13%	
		<b>Parametri di indicizzazione</b>	- <b>Euribor 1,3,6 mesi rilevato a fine mese</b> , 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. Il parametro da utilizzarsi deve corrispondere alla periodicità di rideterminazione del tasso.	
		<b>Spread su parametro tasso Euribor 1,3,6 mesi</b>	Minimo 0,10 % massimo 8 % comunque nel limite massimo del TEG usura	
		<b>Tasso di interesse di preammortamento</b>	Maggiorazione dell'1,00% rispetto al tasso applicato	
		<b>Tasso di mora</b>	Tasso dell'operazione maggiorato di massimo 2,70 punti percentuali comunque nel limite massimo del TEG usura.	
		<b>Spese di Istruttoria</b>	Massimo 2% con un minimo di 250,00 €	
<b>SPESE ACCES</b>	<b>SPESE PER LA STIPULA DEL CONTRATTO</b>	<b>Rimborso ulteriori spese sostenute per la stipula (es. spese postali)</b>	Nella misura effettivamente sostenuta	
		<b>Informazioni visure ipocatastali</b>	€ 16,00	

<sup>1</sup> Per i mutui a tasso variabile, se previsto contrattualmente, è possibile l'applicazione di un tasso minimo che, indipendentemente dalle variazioni del parametro di riferimento, sarà pari allo spread.

		<b>Rimborso totale delle spese sostenute dal Personale della Banca per stipule effettuate presso notai</b>	Minimo € 150,00 Massimo € 500,00
		<b>Rimborso spese per ogni singola mancata presenza a stipula mutuo</b>	€ 100,00
<b>SPESE PER LA GESTIONE DEL RAPPORTO</b>		<b>Spese di rinuncia, dopo l'istruttoria e l'approvazione, in percentuale sul valore nominale del mutuo</b>	2% dell'ammontare del mutuo (minimo € 50,00 massimo € 1.500,00)
		<b>Incasso rata</b>	€ 1,50 con rata mensile € 2,50 con rata trimestrale € 3,50 con rata semestrale
		<b>Invio comunicazioni periodiche</b>	€ 2,00
		<b>Assenso/cancellazione/riduzione/restrizione ipoteca</b>	Minimo € 100,00 massimo € 150,00
		<b>Commissione di gestione certificazione SAL percepiti in sede di esame di stato avanzamento lavori</b>	€ 100,00
		<b>Spese di erogazione di ciascun SAL</b>	€ 50,00
		<b>Accollo mutuo</b>	0,30% dell'importo accollato, (minimo € 150,00 massimo € 2.000,00)
		<b>Sospensione pagamento rate</b>	Nessuna
		<b>Spese sollecito pagamento premi polizza assicurativa</b>	€ 16,00
		<b>Sollecito pagamento rata</b>	€ 8,00
		<b>Certificazione oneri e passività bancarie</b>	Massimo € 16,00
		<b>Frazionamento in quote del mutuo</b>	0,10% del debito residuo capitale (minimo € 60,00 massimo € 1.200,00)
	<b>PIANO DI AMMORTAMENTO</b>		<b>Tipo di ammortamento</b>
		<b>Tipologia di rata</b>	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 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.
		<b>Periodicità delle rate</b>	Mensile, trimestrale, semestrale

**QUANTO PUO' COSTARE IL MUTUO AGRARIO A MEDIO/LUNGO TERMINE  
A TASSO FISSO**

Tasso Annuo Effettivo Globale (TAEG)

**Tasso fisso**

**Esempio di calcolo del TAEG, effettuato** sulla base di un Mutuo con le seguenti caratteristiche: importo € 100.000,00 – durata. 60 mesi – periodicità rata: mensile – TAN 8,63 % (ipotesi formulata con riferimento al tasso IRS 5 Y relativo al 30/11/2017 + spread 8%) – spese di istruttoria € 500,00 – spese incasso rata € 1,50 - spese di perizia € 292,80 - spese di assicurazione - € 250,00 - spese per invio della comunicazione periodica € 2,00 ; - costi garanzia SGFA € 500,00; **TAEG 9,51 %**. Oltre al TAEG vanno considerati altri costi, quali le spese e le imposte per la stipula del contratto.

CONDIZIONI PRINCIPALI		VOCI	COSTI	
			<b>Importo massimo finanziabile</b>	Massimo 80 % del minore tra il valore di acquisto e il valore di perizia
			<b>Durata massima</b>	30 anni
TASSI		<b>Tasso di interesse nominale annuo</b>	Il tasso di interesse nominale è fisso e pari al valore del parametro di riferimento di periodo maggiorato dello spread. Tasso massimo: 13%	
		<b>Parametri di riferimento</b>	- <b>IRS</b> (Interest Rate Swap) lettera di periodo (5,10,20 anni) arrotondato allo 0,10 superiore, pubblicato sul quotidiano "Il Sole 24 Ore" l'ultimo giorno disponibile del mese antecedente la data di erogazione.	
		<b>Spread su parametro su: - tasso IRS 5,10, 20 anni</b>	Minimo 0,10 % massimo 8 % comunque nel limite massimo del TEG usura	
		<b>Tasso di interesse di preammortamento</b>	Maggiorazione dell'1,00% rispetto al tasso applicato	
		<b>Tasso di mora</b>	Tasso dell'operazione maggiorato di massimo 2,70 punti percentuali comunque nel limite massimo del TEG usura.	
		<b>Spese di Istruttoria</b>	Massimo 2% con un minimo di 250,00 €	
SPESE ACCESSORIE	SPESE PER LA STIPULA DEL CONTRATTO	<b>Rimborso ulteriori spese sostenute per la stipula (es. spese postali)</b>	Nella misura effettivamente sostenuta	
		<b>Informazioni visure ipocatastali</b>	€ 16,00	
		<b>Rimborso totale delle spese sostenute dal Personale della Banca per stipule effettuate presso notai</b>	Minimo € 150,00 Massimo € 500,00	
		<b>Rimborso spese per ogni singola mancata presenza a stipula mutuo</b>	€ 100,00	
		<b>Spese di rinuncia, dopo l'istruttoria e l'approvazione, in percentuale sul valore nominale del mutuo</b>	2% dell'ammontare del mutuo (minimo € 50,00 massimo € 1.500,00)	

<b>SPESE PER LA GESTIONE DEL RAPPORTO</b>	<b>Incasso rata</b>	€ 1,50 con rata mensile € 2,50 con rata trimestrale € 3,50 con rata semestrale
	<b>Invio comunicazioni periodiche</b>	€ 2,00
	<b>Assenso/cancellazione/ riduzione/restrizione ipoteca</b>	Minimo € 100,00 massimo € 150,00
	<b>Accollo mutuo</b>	0,30% dell'importo accollato, (minimo € 150,00 massimo € 2.000,00)
	<b>Sospensione pagamento rate</b>	Nessuna
	<b>Spese sollecito pagamento premi polizza assicurativa</b>	€ 16,00
	<b>Sollecito pagamento rata</b>	€ 8,00
	<b>Certificazione oneri e passività bancarie</b>	Massimo € 16,00
	<b>Frazionamento in quote del mutuo</b>	0,10% del debito residuo capitale (minimo € 60,00 massimo € 1.200,00)
	<b>PIANO DI AMMORTAMENTO</b>	<b>Tipo di ammortamento</b>
<b>Tipologia di rata</b>		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 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.
<b>Periodicità delle rate</b>		Mensile, trimestrale, semestrale

**ULTIME RILEVAZIONI DEL PARAMETRO DI RIFERIMENTO**

Parametro	Data	valore
Euribor a 1 mese (360) rilevato a fine mese	01/09/2017	- 0,372
	01/10/2017	- 0,372
	01/11/2017	- 0,372
	01/12/2017	- 0,371
Euribor a 3 mesi (360) rilevato a fine mese	01/09/2017	- 0,329
	01/10/2017	- 0,329
	01/11/2017	- 0,329
	01/12/2017	- 0,329
Euribor a 6 mesi (360) rilevato a fine mese	01/09/2017	- 0,272
	01/10/2017	- 0,273
	01/11/2017	- 0,274
	01/12/2017	- 0,274
IRS 5 anni lettera	01/09/2017	0,1700
	01/10/2017	0,2600
	01/11/2017	0,2100
	01/12/2017	0,2500
IRS 10 anni lettera	01/09/2017	0,8000
	01/10/2017	0,9300
	01/11/2017	0,8500
	01/12/2017	0,8500
IRS 20 anni lettera	01/09/2017	1,3800
	01/10/2017	1,5400
	01/11/2017	1,4500
	01/12/2017	1,4200

**CALCOLO ESEMPLIFICATIVO DELL'IMPORTO DELLA RATA CON TASSO EURIBOR 1 MESE**

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	8,00%	2.029,14 €	2.089,37 €	1.969,97 €

**CALCOLO ESEMPLIFICATIVO DELL'IMPORTO DELLA RATA CON TASSO IRS 5Y**

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 (**)



<b>8,30%</b>	<b>5</b>	<b>8,00%</b>	<b>2.043,53 €</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
--------------	----------	--------------	-------------------	----------	----------

(\*) Ipotesi non realistica ai tassi di indicizzazione del periodo

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

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.sanfelicelice1893.it](http://www.sanfelicelice1893.it)

#### ALTRE SPESE DA SOSTENERE

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

	Importo del finanziamento		Costo
	<b>Costi Perizia tecnica</b>	Fino a 249.999,00 euro	
Da 250.000,00 a 500.000,00 euro		440,00 €+IVA	
Da 500.000,01 a 750.000,00 euro		680,00 €+IVA	
Da 750.000,01 a 1.000.000,00 euro		1.000,00 €+IVA	
Da 1.000.000,01 a 5.000.000,00 euro		1.800,00 €+IVA	
Da 5.000.000,01 a 15.000.000,00 euro		2.500,00 €+IVA	
<b>Costo di accesso alla Garanzia diretta ISMEA (commissioni da riconoscere a Promozioni Servizi Srl)</b>		Importo finanziato	Operazioni a Breve Termine
	Sino a 100.000,00 €	1.500,00 €	2.000,00 €
	Sino a 150.000,00 €	1.750,00 €	2.250,00 €
	Sino a 200.000,00 €	2.000,00 €	2.500,00 €
	Sino a 250.000,00 €	2.250,00 €	2.750,00 €
	Sino a 300.000,00 €	2.500,00 €	3.000,00 €
	Sino a 350.000,00 €	2.750,00 €	3.250,00 €
	Sino a 400.000,00 €	3.000,00 €	3.500,00 €
	Sino a 450.000,00 €	3.250,00 €	3.750,00 €
	Sino a 500.000,00 €	3.500,00 €	4.250,00 €
	Oltre 500.000,00 €	4.000,00 €	5.000,00 €
	<b>Adempimenti notarili</b>	Totalmente a carico cliente che concorda con il notaio in base alle tariffe notarili in vigore	
<b>Costi Polizze assicurative (non intermedate dalla Banca)</b>	<p>– a carico Cliente</p> <p>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.</p>		
<b>Costi Polizze assicurative (facoltative) (intermediate dalla Banca)</b>	<p>– a carico Cliente</p> <p>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</p>		

	<p>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.</p>
<p><b>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.</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 0,30 per cento sull'importo finanziato in caso di operazioni di finanziamento di durata fino a 18 mesi.</li> <li>- 0,50 per cento sull'importo finanziato in caso di operazioni di finanziamento di durata oltre 18 mesi e fino a 60 mesi.</li> <li>- 0,75 per cento sull'importo finanziato in caso di operazioni di finanziamento di durata oltre 60 mesi</li> </ul>
<p><b>Regime Fiscale</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Imposte per iscrizione ipoteca nella misura dovuta per legge di tempo in tempo vigente e totalmente a carico del cliente</li> <li>- Rimborso delle eventuali imposte reclamate di registro e di bollo nella misura tempo per tempo legislativamente prevista</li> </ul>

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.sanfelicel1893.it](http://www.sanfelicel1893.it)

## ESTINZIONE ANTICIPATA, PORTABILITÀ E RECLAMI

### Estinzione anticipata

Il cliente può estinguere anticipatamente in tutto o in parte il mutuo con un preavviso di almeno 30 giorni. L'estinzione anticipata non prevede 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.

### Portabilità del mutuo

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.

### Tempi massimi di chiusura del rapporto

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.

### Reclami

I reclami vanno inviati all'Ufficio Revisione Interna della Banca al seguente indirizzo:

SANFELICE 1893 Banca Popolare  
Ufficio Revisione Interna  
Piazza G. Matteotti, 23  
41038 San Felice sul Panaro (MO)

La Banca deve rispondere entro 30 giorni dal ricevimento del reclamo. Se il cliente non è soddisfatto della risposta o se non ha avuto risposta entro 30 giorni, può presentare ricorso a:

- *Arbitro Bancario Finanziario (ABF)*. Per sapere come rivolgersi all'Arbitro si può consultare il sito [www.arbitrobancariofinanziario.it](http://www.arbitrobancariofinanziario.it), chiedere presso le Filiali della Banca d'Italia, oppure chiedere al finanziatore;

- in alternativa al ricorso all'ABF, il Cliente può attivare una procedura di mediazione ai sensi dell'art. 5, comma 1, del D. Lgs. 28/2010. La procedura di mediazione può essere esperita, singolarmente dal Cliente o in forma congiunta con la Banca, innanzi al Conciliatore Bancario Finanziario - Associazione per la soluzione delle controversie bancarie, finanziarie e societarie - ADR ([www.conciliatorebancario.it](http://www.conciliatorebancario.it)). Resta impregiudicata la facoltà del Cliente di ricorrere all'Autorità Giudiziaria. Se il Cliente intende rivolgersi all'Autorità giudiziaria per una controversia relativa all'interpretazione ed applicazione del presente documento o del contratto di mutuo stipulato con la Banca deve – ove inderogabilmente previsto dalla legge – preventivamente rivolgersi all'ABF oppure esperire la procedura di mediazione secondo quanto sopra previsto. Ai fini dell'esperimento della procedura di mediazione, la Banca e il Cliente possono concordare, anche successivamente alla conclusione del contratto, di rivolgersi ad un organismo di mediazione diverso dal Conciliatore Bancario Finanziario o dall'ABF, purché iscritto nell'apposito registro degli organismi tenuto presso il Ministero della Giustizia ai sensi del D. Lgs. 28/2010. Indipendentemente dalla presentazione di un reclamo alla Banca o dalle procedure di mediazione sopra descritte, il Cliente, per istanze afferenti il riesame degli iter di concessione del credito, può rivolgersi alla Prefettura territoriale competente utilizzando i moduli che potrà scaricare dai siti [www.interno.it](http://www.interno.it) e [www.tesoro.it](http://www.tesoro.it) e da inviare alla Prefettura territoriale competente a mezzo raccomandata o a mezzo posta elettronica. Il Cliente e le associazioni che lo rappresentano e le altre parti interessate possono presentare esposti alla Banca d'Italia, impregiudicato il loro diritto di adire la competente Autorità Giudiziaria e/o di presentare reclami e di attivare la procedura di mediazione di cui ai precedenti commi.

## LEGENDA

<b>Accollo</b>	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.
<b>Avallo</b>	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.
<b>Cambiale agraria</b>	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.
<b>Consorzi Fidi</b>	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.
<b>Contributo</b>	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.

<b>Franchigia</b>	il periodo durante il quale non viene effettuata nessuna variazione del tasso applicato anche in presenza di variazione del valore del parametro di indicizzazione.
<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 mutuo.
<b>Loan to Value</b>	Rapporto tra importo finanziato/valore immobile di perizia
<b>Mutuo chirografario</b>	quando la somma accordata non è garantita da ipoteca.
<b>Mutuo fondiario</b>	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.
<b>Mutuo ipotecario</b>	La somma mutuata è garantita da un'ipoteca su di un bene immobile.
<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>Parametro di indicizzazione</b>	Parametro di mercato o di politica monetaria preso a riferimento per determinare il tasso di interesse variabile.
<b>Parametro Euribor</b>	Parametro rilevato a fine mese delle quotazioni giornaliere dell'Euro Interbank Offered Rate 1/3/6 mesi, moltiplicato per il coefficiente 360 ed espresso con due cifre decimali, pubblicato e disponibile 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.
<b>Parametro I.R.S.</b>	Parametro risultante dalle quotazioni giornaliere dell'Interest Rate Swap in Euro a 5-10-15-20 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.

<b>Perizia</b>	Relazione di un tecnico che attesta il valore dell'immobile da ipotecare.
<b>Privilegio legale</b>	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; Crediti anche futuri derivanti dai beni sopra elencati.
<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 bullet</b>	Modalità di rimborso che prevede il pagamento di rate di soli interessi alle scadenze stabilite e il pagamento del capitale in un'unica soluzione a scadenza.
<b>Spread</b>	Maggiorazione applicata ai parametri di riferimento o di indicizzazione.
<b>S.G.F.A.</b>	Società Gestione Fondi per l'Agroalimentare. Legge 30 dicembre 2004 n. 311, articolo 1, comma 512. La S.G.F.A. rilascia una garanzia sussidiaria avente lo scopo di contribuire al ripianamento delle perdite sofferte dalle Banche a seguito dell'avvenuto esperimento delle procedure di escussione della garanzia primaria. E' dovuta alla S.G.F.A., per il tramite della Banca, una trattenuta obbligatoria (0,30% / 0,50% / 0,75%) a seconda della durata dell'operazione.
<b>Sollecito di pagamento rata</b>	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.
<b>Tasso Annuo Effettivo Globale (TAEG)</b>	Indica il costo totale del mutuo su base annua ed è espresso in percentuale sull'ammontare del finanziamento concesso. Comprende il tasso di interesse e altre voci di spesa, ad esempio spese di istruttoria della pratica e di riscossione della rata. Alcune spese non sono comprese, per esempio quelle notarili.
<b>Tasso di interesse di preammortamento</b>	Il tasso degli interessi dovuti sulla somma finanziata per il periodo che va dalla data di stipula del finanziamento alla data di 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.

<b>Tasso Effettivo Globale Medio (TEGM)</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>T.A.N.</b>	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.
<b>Tasso fisso</b>	il tasso di interesse che non varia per tutta la durata del finanziamento.
<b>Tasso indicizzato</b>	il tasso di interesse varia in relazione all'andamento di uno o più parametri di indicizzazione specificatamente indicati nel contratto di finanziamento.
<b>Tasso minimo</b>	Applicato alle operazioni a tasso variabile, rappresenta il tasso al di sotto del quale il finanziamento non potrà scendere a prescindere dall'andamento dei parametri di indicizzazione specificati nel contratto di finanziamento.