

FOGLIO INFORMATIVO

Mutuo offerto alle imprese

Mutuo chirografario

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.sanfelice1893.it e-mail: info@sanfelice1893.it] iscritta all'albo presso la Banca d'Italia al n. 290. Capogruppo del Gruppo SANFELICE 1893 Gruppo Bancario.

CHE COS'E' IL MUTUO

Il mutuo chirografario imprese è un finanziamento a tasso variabile indicizzato o a tasso fisso a breve, medio e lungo termine destinato, solitamente, a finanziare l'acquisto di beni e/o servizi, la realizzazione di programmi d'investimento, fornire il supporto finanziario per finalità connesse all'attività imprenditoriale o professionale. Può servire anche per sostituire o rifinanziare mutui già ottenuti per le stesse finalità. In genere la sua durata di norma non supera i 10 anni. In funzione del merito creditizio, la concessione del finanziamento può essere subordinata da altre garanzie reali (pegno o privilegio) e/o personali (da parte dei soggetti finanziati o di terzi) anche di natura pubblica e/o da cessioni di crediti. E' rivolto a tutte le imprese, siano esse imprese individuali o società, di qualsiasi dimensione e forma giuridica. In caso di imprese individuali, il mutuo finanzia solo gli scopi connessi all'attività di impresa, non quelli estranei all'attività medesima, per i quali si rimanda ai Fogli Informativi relativi ai finanziamenti ai consumatori.

Il cliente rimborsa il mutuo con il pagamento periodico di rate, comprensive di capitale e interessi, secondo un tasso che può essere variabile. Le rate possono essere mensili, trimestrali, semestrali o annuali. 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.

I TIPI DI MUTUO ED I LORO RISCHI

Tra i principali rischi, va tenuto presente:

- 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 a tasso fisso: rimangono fissi per tutta la durata del mutuo sia il tasso di interesse sia l'importo delle singole rate. Lo svantaggio è non poter sfruttare eventuali riduzioni dei tassi di mercato. Il tasso fisso è consigliabile a chi vuole essere certo, sin dal momento della firma del contratto, della misura del tasso, degli importi delle singole rate, e dell'ammontare complessivo del debito da restituire, indipendentemente dalle variazioni delle condizioni di mercato. In questa tipologia

di mutuo solitamente viene utilizzato l'IRS di periodo. L'IRS è un 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.

QUANTO PUO' COSTARE IL MUTUO

Tasso Annuo Effettivo Globale (TAEG)

Tasso variabile*

Esempio di calcolo del TAEG, effettuato sulla base di un Mutuo a tasso variabile con le seguenti caratteristiche: importo € 100.000,00 – durata 120 mesi - periodicità rate trimestrale – TAN 8,24% (ipotesi formulata con riferimento al tasso Euribor 3 mesi puntuale a fine mese 360 rilevato con data 28/02/2019 + spread 8,00% arrotondato allo 0,10 superiore, pari a 8%) – spese di istruttoria € 2.500,00 – spese incasso rata trimestrale € 2,50 – spese invio comunicazione periodica € 2,00; **TAEG 8,94%**

Tasso fisso

Esempio di calcolo del TAEG, effettuato sulla base di un Mutuo con le seguenti caratteristiche: importo € 100.000,00 – durata 120 mesi – periodicità rata mensile – TAN 9,05 % (ipotesi formulata con riferimento al tasso IRS 10Y rilevato il 01/03/2019 + spread 8,00%, arrotondato allo 0,10 superiore, pari a 8,70%) – spese di istruttoria € 2.500,00 – spese incasso rata € 1,50 - spese per invio della comunicazione periodica € 2,00; **TAEG 9,79%**.

* Per i mutui a tasso variabile il TAEG ha un valore meramente indicativo

Per saperne di più:

La Guida pratica al mutuo, che aiuta a orientarsi nella scelta, è disponibile sul sito www.bancaditalia.it, [sul sito della banca www.sanfelicel1893.it] e presso tutte le filiali della Banca

CONDIZIONI PRINCIPALI Tasso variabile	VOCI	COSTI
	Durata	Massima: 15 anni
	Tasso di interesse nominale annuo	Il tasso di interesse nominale è pari al valore del parametro di indicizzazione maggiorato dello spread e comunque non inferiore al tasso minimo ¹ . Tasso massimo applicato 13%. Il tasso applicato potrà essere diverso, rispetto a quello indicato dal presente foglio informativo, in relazione all'andamento del parametro 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 dello spread.
	Parametri di indicizzazione	- 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 arrotondata allo 0,10 superiore. Il parametro da utilizzarsi deve corrispondere alla periodicità di rideterminazione del tasso.
	Spread su parametro tasso Euribor 1,3,6 mesi	Minimo 0,10% massimo 8% comunque nel limite massimo del TEG usura
	Tasso di interesse di preammortamento	Maggiorazione dell'1% rispetto al tasso applicato
	Tasso di mora	Tasso dell'operazione maggiorato di massimo 2,70 punti percentuali comunque nel limite massimo del TEG usura e conteggiato sulla sola quota capitale delle rate scadute e non pagate.

¹ 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.

CONDIZIONI PRINCIPALI Tasso fisso	VOCI	COSTI
	Durata	Massima: 15 anni
	Tasso di interesse nominale annuo	Il tasso di interesse nominale è pari al valore del parametro di riferimento maggiorato dello spread. Il tasso applicato potrà essere diverso, rispetto a quello indicato dal presente foglio informativo, in relazione all'andamento del parametro al momento della stipula. Tale tasso, espresso in contratto come valore assoluto, rimane invariato per tutta la durata del mutuo. Tasso massimo applicato 13%.
	Parametri di indicizzazione	- 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 parametro tasso IRS di periodo	Minimo 0,10% massimo 8% comunque nel limite massimo del TEG usura
	Tasso di interesse di preammortamento	Maggiorazione dell'1% rispetto al tasso applicato
	Tasso di mora	Tasso dell'operazione maggiorato di massimo 2,70 punti percentuali comunque nel limite massimo del TEG usura e conteggiato sulla sola quota capitale delle rate scadute e non pagate.

		VOCI	COSTI
		SPESE ACCESSORIE	Spese per la stipula del contratto
Rimborso ulteriori spese sostenute (es. spese postali)	Nella misura effettivamente sostenuta		
Informazioni visure ipocatastali	€ 16,00		
Rimborso spese per ogni singola mancata presenza a stipula mutuo	€ 100,00		
Spese per la gestione del rapporto	Spese di rinuncia, dopo l'istruttoria e l'approvazione, in percentuale sul valore nominale del mutuo		2,5% con un minimo di 400,00 euro
	Incasso rata		€ 1,50 con rata mensile € 2,50 con rata trimestrale € 3,50 con rata semestrale
	Invio comunicazioni		€ 2,00 Documento di sintesi annuo
	Accollo mutuo		0,30% dell'importo accollato, (minimo € 150,00 massimo € 2.000,00)
	Sospensione pagamento rate		Nessuna
	Spese sollecito pagamento premi polizza assicurativa		€ 16,00
	Spese invio lettere sollecito pagamento rata		€ 8,00
	Certificazione oneri e passività bancarie		Massimo € 16,00
Piano di ammortamento	Tipo di ammortamento		Di norma ammortamento 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 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, semestrale	

Prima della conclusione del contratto è consigliabile prendere visione del piano di ammortamento personalizzato allegato al documento di sintesi.

Parametro	Data	valore
Euribor a 1 mese (360) rilevato a fine mese	01/12/2018	- 0,368
	01/01/2019	- 0,364
	01/02/2019	- 0,368
	01/03/2019	- 0,368
Euribor a 3 mesi (360) rilevato a fine mese	01/12/2018	- 0,316
	01/01/2019	- 0,310
	01/02/2019	- 0,308
	01/03/2019	- 0,310
Euribor a 6 mesi (360) rilevato a fine mese	01/12/2018	- 0,255
	01/01/2019	- 0,253
	01/02/2019	- 0,236
	01/03/2019	- 0,236
IRS 5 anni lettera	01/12/2018	0,280
	01/01/2019	0,200
	01/02/2019	0,160
	01/03/2019	0,150
IRS 10 anni lettera	01/12/2018	0,890
	01/01/2019	0,810
	01/02/2019	0,710
	01/03/2019	0,680

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%	10	8,00%	1.214,78 €	1.303,82 €	1.129,36 €

CALCOLO ESEMPLIFICATIVO DELL'IMPORTO DELLA RATA CON TASSO IRS 10Y

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 (**)
8,70%	10	8,00%	1.252,08 €	-	-

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.sanfelicel1893.it

(*) 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

ALTRE SPESE DA SOSTENERE

- Imposta sostitutiva : per prima casa 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 (DF.P.R. 26 aprile 1986, n.131 e successive modificazioni) e per tutti i finanziamenti a medio e lungo termine che non si riferiscono all'acquisto, alla costruzione o alla ristrutturazione di immobili ad uso abitativo e nel caso di destinazione al ripristino della liquidità della parte mutuataria; per seconda casa 2% dell'importo finanziato in caso di acquisto, costruzione, ristrutturazione dell'immobile.

- Rimborso delle eventuali imposte reclamate di registro e di bollo nella misura tempo per tempo legislativamente prevista

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 prevede una penale 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.

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 Legale e Contenzioso della Banca al seguente indirizzo:

SANFELICE 1893 Banca Popolare
Ufficio Legale e Contenzioso
Piazza G. Matteotti, 23
41038 San Felice sul Panaro (MO)

Oppure possono essere trasmessi alla Banca tramite:

- **sito web** della Banca www.sanfelicelice1893.it alla sezione Reclami;
- **FAX** al numero 0535-83112;
- **e-mail** o **Posta Elettronica Certificata** (“PEC”) all'indirizzo direzione@pec.sanfelicelice1893.it.

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, 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). 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 apertura di credito 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 e 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, impegndolo 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

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.
Floor	Tasso minimo applicato.
Imposta sostitutiva	Imposta pari allo 0,25% (prima casa) o al 2% (seconda casa) della somma erogata in caso di acquisto, costruzione, ristrutturazione dell'immobile.
Istruttoria	Pratiche e formalità necessarie all'erogazione del mutuo.
Loan to Value	Rapporto tra importo finanziato/valore immobile di perizia
Parametro Euribor	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 sul 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.
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.
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.
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 bullet	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.
Spread	Maggiorazione applicata ai parametri di riferimento o di indicizzazione.
Tasso Annuo Effettivo Globale (TAEG)	Indica il costo totale del mutuo su base annua ed è espresso in percentuale sull'ammontare del finanziamento concesso. Comprende il tasso di interesse e altre voci di spesa, ad esempio spese di istruttoria della pratica e di riscossione della rata. Alcune spese non sono comprese, per esempio quelle notarili.
Tasso di interesse di preammortamento	Il tasso degli interessi dovuti sulla somma finanziata per il periodo che va dalla data di stipula del finanziamento alla data di 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.
Tasso Effettivo Globale Medio (TEGM)	Tasso di interesse pubblicato ogni tre mesi dal Ministero dell'Economia e delle Finanze come previsto dalla legge sull'usura. 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.
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.