

FOGLIO INFORMATIVO

Mutuo offerto ai consumatori

Mutuo fondiario / ipotecario per liquidità

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 BANCA POPOLARE.

CHE COS'E' IL MUTUO

Il mutuo è un finanziamento a medio-lungo termine. In genere la sua durata va da un minimo di 5 ad un massimo di 30 anni. SANFELICE 1893 Banca Popolare, di norma, eroga questo tipo di mutuo con durata massima pari a 25 anni.

Di solito viene richiesto per esigenze di liquidità generiche. Può servire anche per sostituire o rifinanziare mutui già ottenuti per le stesse finalità o per consolidare un indebitamento pregresso. Il mutuo può essere garantito da ipoteca su un immobile e in questo caso si chiama "ipotecario". Il mutuo fondiario è un finanziamento a medio – lungo termine (superiore ai 18 mesi) garantito da ipoteca di primo grado su immobili. L'ammontare massimo della somma erogabile con il mutuo fondiario è pari all'80% del valore dei beni ipotecati. Il mutuo fondiario consente al cliente di godere di onorari notarili ridotti della metà, mentre la durata medio – lunga del prestito, permette di beneficiare di un regime fiscale agevolato secondo quanto previsto dal D.P.R. 601 del 29/09/1973.

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

Il mutuo ipotecario / fondiario può essere assistito, oltre che dall'ipoteca su un bene immobile, da eventuali altre garanzie reali e/o personali, rilasciate da parte dei soggetti finanziati o di terzi, e/o da cessioni di crediti.

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

I TIPI DI MUTUO ED I LORO RISCHI

Tra i principali rischi, vanno tenuti presenti:

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

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

Per saperne di più:

La **Guida pratica al mutuo**, che aiuta a orientarsi nella scelta, è disponibile sul sito www.bancaditalia.it, [sul sito della banca www.sanfelicelice1893.it] e presso tutte le filiali della Banca.

La Banca aderisce al "Codice Europeo volontario di condotta" in materia di informativa precontrattuale relativa ai contratti di mutuo destinati all'acquisto o alla trasformazione di immobili residenziali.

PRINCIPALI CONDIZIONI ECONOMICHE

QUANTO PUO' COSTARE IL MUTUO

Tasso Annuo Effettivo Globale (TAEG)

Tasso variabile

Esempio di calcolo del TAEG, effettuato sulla base di un Mutuo per liquidità a tasso variabile con le seguenti caratteristiche: importo € 100.000,00 – durata 240 mesi - periodicità rate mensile – TAN 4,59 % (ipotesi formulata con riferimento all'Euribor 1 mese puntuale a fine mese 360 rilevato con data 28/02/2019 + spread 4,50%, arrotondato allo 0,10 superiore, pari al 4,50%) – spese di istruttoria € 1.000,00 – spese incasso rata € 1,50 – spese di perizia € 244,00 – spese di assicurazione € 174,48 - spese invio comunicazione periodica € 2,00; **TAEG 4,83%**

Tasso fisso

Esempio di calcolo del TAEG, effettuato sulla base di un Mutuo per liquidità a tasso fisso con le seguenti caratteristiche: importo € 100.000,00 – durata 240 mesi – periodicità rata mensile – TAN 5,95 % (ipotesi formulata con riferimento al IRS a 20 anni rilevato con data 28/02/2019 + spread 4,50%, pari al 5,80%) – spese di istruttoria € 1.000,00 – spese incasso rata € 1,50 – spese di perizia € 244,00 – spese di assicurazione € 174,48 - spese invio comunicazione periodica € 2,00; **TAEG 6,21%**

Oltre al TAEG possono esserci altri costi, quali le spese di notaio e l'iscrizione dell'ipoteca. Per i mutui a tasso variabile il TAEG ha un valore meramente indicativo.

MUTUO FONDIARIO/IPOTECARIO A TASSO FISSO

CONDIZIONI PRINCIPALI Tasso fisso	VOCI	COSTI
	Importo massimo finanziabile	80% del costo dell'immobile confermato da perizia
	Durata	Massima: 25 anni
	Tasso di interesse nominale annuo	Il tasso di interesse nominale è pari al valore del parametro di riferimento maggiorato dello spread. Quest'ultimo è dipendente dal rapporto rata/reddito, dalla percentuale del finanziamento rispetto al valore della perizia dell'immobile (<i>loan to value</i>) e dalla durata del mutuo. 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.
	Parametro di riferimento	- IRS (Interest Rate Swap) lettera di periodo (da 1 a 25 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	Minimo 0,50, massimo 6,25% comunque nel limite massimo del TEG usura.
	Tasso di interesse di preammortamento	Maggiorazione di un punto percentuale 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.

MUTUO FONDIARIO / IPOTECARIO A TASSO VARIABILE

CONDIZIONI PRINCIPALI Tasso variabile	VOCI	COSTI	
	Importo massimo finanziabile	80% del costo dell'immobile confermato da perizia	
	Durata	Massima: 25 anni	
	Tasso di interesse nominale annuo	<p>Il tasso di interesse nominale è pari al valore del parametro di indicizzazione maggiorato dello spread e comunque non inferiore al tasso minimo¹. Lo spread è dipendente dal rapporto rata/reddito, dalla percentuale del finanziamento rispetto al valore della perizia dell'immobile (<i>loan to value</i>) e dalla durata del mutuo . 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 dallo spread.</p>	
	Parametri di indicizzazione	<p>- 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.</p>	
	Spread	Minimo 0,50 % massimo 6,25 % comunque nel limite massimo del TEG usura	
	Tasso di interesse di preammortamento	Maggiorazione di un punto percentuale 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 di parametro di riferimento, sarà pari allo spread.

		VOCI	COSTI
SPESE ACCESSORIE	Spese per la stipula del contratto	Spese di Istruttoria, in percentuale sul valore nominale del mutuo	2,00% con un minimo di 400,00 euro Per surrogazione = 0
		Rimborso ulteriori spese sostenute per la stipula (es. spese postali)	Nella misura effettivamente sostenuta
		Informazioni visure ipocatastali	€ 16,00
		Rimborso totale delle spese sostenute dal Personale della Banca per stipule effettuate presso notai	Minimo € 150,00 Massimo € 500,00
		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	2,00% con un minimo di 400,00 euro
		Incasso rata con addebito automatico su C/C o per cassa	€ 1,50 con rata mensile € 2,50 con rata trimestrale € 3,50 con rata semestrale
		Invio comunicazioni (cartacee e online)	€ 2,00 Documento di sintesi annuo
		Assenso/cancellazione/ riduzione/restrizione/rinnovo ipoteca	Minimo € 100,00 massimo € 150,00
		Accollo mutuo	0,30% dell'importo accollato, (minimo € 150,00 massimo € 2.000,00)
		Sospensione pagamento rate	Nessuna
		Spese invio lettere sollecito pagamento rata	€ 8,00
		Certificazione oneri e passività bancarie	Massimo € 16,00
		Frazionamento in quote del mutuo	0,10% del debito residuo capitale (minimo € 60,00 massimo € 1.200,00)
	Piano di ammortamento	Tipo di ammortamento	Francese
		Tipologia di rata	Costante
Periodicità delle rate		Mensile, trimestrale, semestrale	

ULTIME RILEVAZIONI DEL PARAMETRO DI RIFERIMENTO

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 10 anni lettera	01/12/2018	0,890
	01/01/2019	0,810
	01/02/2019	0,710
	01/03/2019	0,680
IRS 15 anni lettera	01/12/2018	1,250
	01/01/2019	1,170
	01/02/2019	1,070
	01/03/2019	1,040
IRS 20 anni lettera	01/12/2018	1,410
	01/01/2019	1,330
	01/02/2019	1,230
	01/03/2019	1,210

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

CALCOLO ESEMPLIFICATIVO DELL'IMPORTO DELLA RATA CON TASSO EURIBOR

Tasso di interesse applicato (Euribor 1 mese + spread 4,5 punti)	Durata del finanziamento (anni)	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 (*)
4,50%	10	1.037,88	1.118,22	961,18
4,50%	15	766,49	859,71	679,53
4,50%	20	634,15	737,27	539,73

CALCOLO ESEMPLIFICATIVO DELL'IMPORTO DELLA RATA CON TASSO IRS

Tasso di interesse applicato (IRS a 10,15,20 anni + spread 4,5 punti)	Durata del finanziamento (anni)	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 (**)
5,20%	10	1.071,96	-	-
5,60%	15	823,90	-	-
5,80%	20	706,44	-	-

(*) 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.sanfelicel1893.it

SERVIZI ACCESSORI

POLIZZE (FACOLTATIVE E OBBLIGATORIE)

Polizza di Assicurazione Scoppio/Incendio sull'immobile (obbligatoria)	A carico del cliente che può scegliere la Compagnia di Assicurazione concedendo il vincolo alla Banca
---	---

È facoltà del Cliente stipulare liberamente e a sua discrezionale scelta, polizze assicurative facoltative per tutelare maggiormente il suo patrimonio dal rischio - connesso all'evento della propria morte e/o a determinati eventi attinenti al proprio stato di salute (quali infortuni o malattie) e/o alla propria attività lavorativa (quale la perdita di impiego) - di non poter far fronte in modo regolare e puntuale agli obblighi di rimborso del mutuo ed esporsi, conseguentemente, alle azioni di recupero che la Banca potrebbe attivare.

Le polizze assicurative accessorie al finanziamento sono facoltative e non indispensabili per ottenere il finanziamento alle condizioni proposte. Pertanto il Cliente può scegliere di non sottoscrivere alcuna polizza assicurativa o sottoscrivere una polizza scelta liberamente sul mercato.

In relazione al finanziamento di cui sopra la Banca, in virtù della facoltà concessa dall'art. 124 del d. lgs. 385/93, fornisce al Consumatore le seguenti informazioni aggiuntive non ricomprese nel Documento "PROSPETTO INFORMATIVO EUROPEO STANDARDIZZATO".

Il "Costo complessivo del credito", una delle variabili considerate per il calcolo del TAEG, indica il limite massimo o la somma totale degli importi messi a disposizione del consumatore in virtù del contratto di credito.

Il relativo valore è determinato dalla somma tra:

- l'importo del finanziamento richiesto dal cliente;
- l'importo del premio relativo all'assicurazione facoltativa a cui lo stesso abbia inteso aderire.

ESEMPIO

Confronto tra un finanziamento con e senza Polizza Assicurativa CPI (per un solo assicurato)

FINANZIAMENTO SENZA POLIZZA ASSICURATIVA		FINANZIAMENTO CON POLIZZA ASSICURATIVA	
Importo del finanziamento:	Euro 10.000,00	Importo del finanziamento:	Euro 10.000,00
Durata del contratto di finanziamento:	60 mesi	Durata del contratto di finanziamento:	60 mesi
Rata mensile del finanziamento:	Euro 193,33	Rata mensile del finanziamento:	Euro 193,33
Tasso di interesse applicato al contratto:	6,00% Fisso	Tasso di interesse applicato al contratto:	6,00% Fisso
Importo totale dovuto dal consumatore:	Euro 10.784,00	Importo totale dovuto dal consumatore:	Euro 10.784,00
		Importo assicurato:	Euro 10.000,00
---		Durata della polizza assicurativa :	60 mesi
---		Premio assicurativo componente Vita:	Euro 385,51
---		Premio assicurativo componente Danni:	Euro 476,40
---		Totale Premio assicurativo (Vita+ Danni):	Euro 861,91
Costo del credito - TAEG :	6,94 %	Costo complessivo del credito*:	11,15 %

* Calcolato con le stesse modalità del TAEG, includendo anche la polizza assicurativa facoltativa. Il premio assicurativo totale è calcolato in funzione dell'età assicurativa e del sesso del cliente, della durata e della somma assicurata. Nell'esempio riportato in tabella il premio è calcolato per un cliente di sesso maschile che scelto di sottoscrivere anche la polizza assicurativa "Salva Prestito Lavoratori Dipendenti" di Arca Vita-Arca Assicurazioni.

ALTRE SPESE DA SOSTENERE

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

Perizia tecnica	Perizia immobiliare Revaluta S.p.a. retail standard ² (compresa eventuale acquisizione planimetria catastale): 200,00 € + IVA
Adempimenti notarili	Totalmente a carico cliente che concorda con il notaio in base alle tariffe notarili in vigore. Per surrogazione: esente ai sensi dell'art.120-quater D.Lgs. n.385/1993 e successive integrazioni e modificazioni
Assicurazione immobile (se sottoscritte con la Banca)	<ul style="list-style-type: none"> - Arca Vita "Salva Mutuo formula annua": euro 174,48* - Arca Vita "Salva Mutuo formula unica" : euro 3.061,30* <p>Fino all'estinzione del mutuo, la parte mutuataria ha l'onere di assicurare, e vincolare a favore della Banca, a proprie spese, presso un Istituto assicurativo di gradimento della Banca, gli immobili oggetto della garanzia ipotecaria. I beni dovranno essere assicurati contro l'incendio, il fulmine, scoppio del gas e responsabilità civile verso terzi. La parte mutuataria ha altresì l'onere di assicurare i fabbricati che venissero successivamente eretti sui beni ipotecati.</p>

* premio annuo calcolato su 100.000,00 euro quale valore dell'immobile, durata 20 anni, su un soggetto di 40 anni con copertura relativa a premiorienza. Indennizzo a copertura del debito residuo.

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 www.arcassicura.it.

- Imposta sostitutiva : per acquisto, costruzione o ristrutturazione della prima casa 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 0,25% dell'importo finanziato (in ottemperanza alle condizioni di cui alla nota 2-bis, art.1 parte prima della tariffa allegata al T.U. delle disposizioni concernenti l'imposta di registro (D.P.R. 26 aprile 1986, n.131) e successive modificazioni; per seconda casa e negli altri casi non rientranti nella nota 2 bis dell'art.1 della tariffa, parte prima, annessa al T.U. delle disposizioni concernenti l'imposta di registro del D.P.R. 26 aprile 1986 n.131 e successive modificazioni: 2% dell'importo finanziato. Per surrogazione: non si applicano l'imposta sostitutiva di cui all'art.17 del decreto del Presidente Repubblica 29 settembre 1973, n.601, né le imposte indicate nell'art.15 del decreto sopracitato (art.120-quater D.Lgs.n. 385/1993) e successive modificazioni.

- Tasse ipotecarie nella misura dovuta per legge e totalmente a carico del cliente

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

TEMPI DI EROGAZIONE

Durata dell'istruttoria

Per acquisto, costruzione o ristrutturazione: 30 giorni compatibilmente con i tempi legati al tipo di investimento immobiliare del cliente e per la verifica della regolarità

² per standard si intende perizia di immobile composto da 1 unità catastale e 1 unità accessoria

della documentazione richiesta per il perfezionamento della pratica di richiesta del mutuo.

Per surrogazione: 45 giorni dall'avvio delle procedure di collaborazione interbancaria tra Banca Attiva e Banca Passiva.

Disponibilità dell'importo

Contestualmente alla stipula, salvo che la messa a disposizione dell'importo di mutuo sia condizionata al verificarsi di eventi particolari.

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

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.sanfelicel1893.it alla sezione Reclami;
- **FAX** al numero 0535-83112;
- **e-mail** o **Posta Elettronica Certificata** ("PEC") all'indirizzo direzione@pec.sanfelicel1893.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, 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

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 da 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 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) o al 2% (seconda casa) della somma erogata in caso di acquisto, costruzione, ristrutturazione dell'immobile.
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 mutuo.
Loan to Cost	Rapporto tra importo finanziato/valore della compravendita.
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 1,3,6 mesi	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 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 scambi odi flussi di cassa, che permette di esprimere un tasso di

	<p>riferimento che viene utilizzato come meccanismo di indicizzazione dei mutui a tasso fisso.</p>
Perizia	<p>Relazione di un tecnico che attesta il valore dell'immobile da ipotecare.</p>
Piano di ammortamento	<p>Piano di rimborso del mutuo con l'indicazione della composizione delle singole rate (quota capitale e quota interessi), calcolato al tasso definito nel contratto.</p>
Piano di ammortamento "francese"	<p>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.</p>
Piano di ammortamento "italiano"	<p>Ogni rata è composta da una quota di capitale sempre uguale per tutto il periodo di ammortamento e da una quota interessi che diminuisce nel tempo.</p>
Piano di ammortamento "tedesco"	<p>Prevede una rata costante e il pagamento degli interessi in anticipo, cioè all'inizio del periodo in cui maturano. La prima rata è costituita solo da interessi ed è pagata al momento del rilascio del prestito; l'ultima è costituita solo dal capitale.</p>
Quota capitale	<p>Quota della rata costituita dall'importo del finanziamento restituito.</p>
Quota interessi	<p>Quota della rata costituita dagli interessi maturati.</p>
Rapporto Rata/reddito	<p>Rapporto tra importo della rata del mutuo richiesto / reddito del richiedente.</p>
Rata costante	<p>La somma tra quota capitale e quota interessi rimane uguale per tutta la durata del mutuo.</p>
Rata decrescente	<p>La somma tra quota capitale e quota interessi diminuisce al crescere del numero delle rate pagate.</p>
Rendistato	<p>Indica il rendimento annuo lordo di un paniere di titoli di stato; il paniere su cui si calcola il rendistato è composto da tutti i buoni del tesoro poliennali (BTP) quotati sul mercato telematico delle obbligazioni e dei titoli di stato (MOT) e aventi vita residua superiore ad un anno.</p>
Rimborso in un'unica soluzione	<p>L'intero capitale viene restituito tutto insieme alla scadenza del contratto. Durante il rapporto le rate sono costituite dai soli interessi.</p>
Spread	<p>Maggiorazione applicata ai parametri di riferimento o di indicizzazione.</p>
T.A.N.	<p>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.</p>
Tasso Annuo Effettivo Globale (TAEG)	<p>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.</p>
Tasso BCE	<p>Tasso fissato periodicamente con decisione di politica monetaria dal Consiglio Direttivo della Banca Centrale Europea, applicato alle operazioni di rifinanziamento principali dell'EuroSistema.</p>
Tasso di interesse di preammortamento	<p>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.</p>

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.