

FOGLIO INFORMATIVO

Apertura di credito regolata in conto corrente garantita da ipoteca

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' L'APERTURA DI CREDITO IN C/C GARANTITA DA IPOTECA

L'apertura di credito in conto corrente con garanzia ipotecaria è un finanziamento a medio-lungo termine, fondiario o ipotecario, assistito da ipoteca - di norma di primo grado - su immobili a garanzia del rimborso del finanziamento stesso. La durata minima è di 19 mesi.

La Banca mette a disposizione del cliente, a tempo determinato o indeterminato, una somma di denaro su conto ordinario, concedendogli di utilizzare tali somme superiori al saldo, nei limiti dell'importo concordato. La messa a disposizione dell'importo concesso può avvenire in un'unica o in più soluzioni.

In questo ultimo caso si parla di conto corrente ipotecario a stato di avanzamento lavori (SAL) in cui il finanziamento può essere, per una parte, immediatamente erogato al momento della stipula, mentre le restanti somme sono rese disponibili nel corso dei lavori in base al loro stato di avanzamento.

Salvo che la messa a disposizione, totale o parziale, del credito non sia condizionata al verificarsi di circostanze od eventi particolari, l'utilizzo potrà avvenire dalla constatazione dell'avvenuta iscrizione dell'ipoteca e dalla presentazione della polizza assicurativa sull'immobile, vincolata a favore della Banca o dalla regolare raccolta di eventuali garanzie.

L'apertura di credito è sempre subordinata all'analisi di merito creditizio del richiedente da parte della Banca.

Il finanziamento, sotto forma di atto pubblico, è assistito da ipoteca su beni immobili di proprietà del cliente.

L'importo del finanziamento, dovrà essere garantito da ipoteca di primo grado non preceduta da iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli o privilegi (anche fiscali), e non potrà eccedere l'80% del minore tra il costo di acquisto e quello di perizia degli immobili a garanzia. In caso di ipoteca di grado successivo al primo, la somma del capitale residuo dei precedenti mutui e quella del finanziamento richiesto non dovrà superare l'80% del valore cauzionale degli immobili a garanzia.

Possono inoltre essere concordate tra Banca e cliente altre garanzie, quali, ad esempio, la fidejussione di terzi

Il cliente, salvo diverso accordo, può utilizzare la somma messa a disposizione dalla Banca in una o più volte e può inoltre ripristinare la disponibilità con successivi versamenti. Sull'importo dell'apertura di credito il Cliente dovrà corrispondere, oltre agli interessi, un corrispettivo omnicomprendente trimestrale sull'importo dell'affidamento, indipendentemente dall'effettivo utilizzo che viene calcolato in percentuale trimestrale sull'importo dell'affidamento e in base alla durata in giorni dell'affidamento nel trimestre.

Il finanziamento può essere perfezionato con due diverse modalità: rimborso in un'unica soluzione alla scadenza finale oppure un rientro previsto contrattualmente in cui, alla scadenza del finanziamento, l'affidamento concesso può ridursi automaticamente alle scadenze prefissate ed indicate dal contratto. In questo ultimo caso, si faccia riferimento al foglio informativo Apertura di credito in conto corrente a Rientro.

Principali rischi

I rischi principali dell'apertura di credito sono da ricondurre alla possibilità di variazione in senso sfavorevole delle

condizioni economiche e contrattuali e alla variabilità del tasso di interesse, in quanto trattasi di finanziamento a tasso variabile.

Un ulteriore rischio è legato all'eventualità che la Banca richieda delle garanzie integrative o proceda all'escussione delle garanzie in caso di mancato adempimento delle obbligazioni assunte da parte del Cliente.

Per saperne di più: la Guida pratica al conto corrente, che orienta nella scelta del conto ed eventualmente sull'apertura di credito, è disponibile sul sito www.bancaditalia.it [sul sito della banca www.sanfelice1893.it] e presso tutte le filiali della banca.

QUANTO PUO' COSTARE IL FIDO

TAEG contrattuale	16,01 %
Quota interessi contrattuale (TAEG)	43,13 eur
Quota SMDS contrattuale (TAEG)	7,50 eur

Esempio di affidamento con durata indeterminata. Il TAEG è calcolato assumendo un affidamento da 1.500,00 Euro utilizzato per intero al momento della conclusione del contratto e per l'intera durata del medesimo. Se il contratto è a tempo indeterminato, si assume che il credito abbia una durata pari a tre mesi. Si ipotizza inoltre una periodicità di liquidazione trimestrale.

Oltre a questi costi vanno considerati: l'imposta di bollo su conto corrente nella misura tempo per tempo prevista dalla legge e le spese per l'apertura del conto. Le condizioni di conto corrente, per imprese già clienti della SANFELICE 1893 Banca Popolare, sono le stesse del conto corrente ordinario utilizzato per cassa.

Per saperne di più: www.bancaditalia.it. I costi riportati nella tabella sono meramente orientativi e si riferiscono a 2 ipotesi di operatività indicate dalla Banca d'Italia. E' disponibile un calcolo personalizzato dei costi sul sito: www.sanfelice1893.it

Il **Tasso Effettivo Globale Medio** (TEGM), previsto dall'art.2 della legge sull'usura (l.n.108/1996), relativo alle operazioni di apertura di credito in conto corrente, può essere consultato in filiale e sul sito della banca (www.sanfelice1893.it)

APERTURA DI CREDITO

FIDI E SCONFINAMENTI	FIDI	TASSO DEBITORE MASSIMO ANNUO NOMINALE SULLE SOMME UTILIZZATE ENTRO FIDO	Tasso non indicizzato: 11,50%	
			Tasso indicizzato: il tasso è pari al valore del parametro di indicizzazione* maggiorato dello spread concordato	
			Il tasso massimo applicabile, risultante dalla somma algebrica tra parametro di indicizzazione e spread, è pari al 11,50%	
			Può essere applicato, se concordato con il Cliente, un tasso minimo: il limite Massimo di tale tasso è pari al "tasso non indicizzato" sopra riportato.	
		C.M.D.F. Commissione onnicomprensiva trimestrale (CMDF – Commissione di messa disposizione Fondi	0,50%	
	SCONFINAMENTI IN ASSENZA DI FIDO E EXTRA FIDO	TASSO DEBITORE MASSIMO ANNUO NOMINALE SULLE SOMME UTILIZZATE EXTRA FIDO E IN ASSENZA DI FIDO	Tasso non indicizzato: 16,50%	
			Tasso indicizzato: il tasso è pari al valore del parametro di indicizzazione* maggiorato dello spread concordato	
			Il tasso massimo applicabile, risultante dalla somma algebrica tra parametro di indicizzazione e spread, è pari al 16,50%	
			Può essere applicato, se concordato con il Cliente, un tasso minimo: il limite Massimo di tale tasso è pari al "tasso non indicizzato" sopra riportato.	
			CIV – Commissione di istruttoria veloce per sconfinamento per utilizzi extra-fido	
		Importo commissione	Euro 33,00	
		Commissione massima trimestrale	Euro 99,00	
		N° di esenzioni nel trimestre ulteriori rispetto a quelle previste per legge	0	
		Importo minimo sconfinamento	Euro 100,00	
Franchigia di durata		0		
	La commissione di istruttoria veloce non è applicata, per un massimo di una volta per ciascun trimestre solare, quando ricorrono i seguenti presupposti: 1) per gli utilizzi extra fido, l'ammontare complessivo di questi ultimi, anche se derivante da più addebiti, è inferiore o pari a Euro 500,00; 2) lo sconfinamento non ha durata superior a sette giorni consecutive; 3) quando il cliente, intestatario del conto, riveste la qualifica di consumatore.			
Tasso di Mora	In caso di mancato pagamento degli interessi dovuti, si applicano gli interessi di mora secondo le disposizioni del Codice Civile	13,50%		

* I parametri di indicizzazione solitamente utilizzati sono: il tasso BCE e i tassi Euribor 1, 3, 6 mesi, 365 giorni, rilevati l'ultimo giorno utile mese precedente a quello di apertura del rapporto o dalla successiva pattuizione con il cliente del tasso debitore in forma indicizzata, pubblicato sul quotidiano "Il Sole 24 ore". La periodicità del tasso Euribor utilizzata in sede di apertura deve corrispondere alla periodicità di rideterminazione del tasso nel corso del rapporto concordato con il cliente.

ALTRE SPESE E CONDIZIONI

TASSO VARIABILE	Importo massimo finanziabile	Massimo 80 % del minore tra il valore di acquisto e il valore di perizia
	Durata	Minimo 19 mesi
	Tasso di interesse nominale annuo	Il tasso di interesse nominale è pari al valore del parametro di indicizzazione maggiorato dello spread
	Indice di riferimento*	Euribor 3 mesi, 365 giorni, pubblicato l'ultimo giorno utile del mese precedente a quello di apertura del rapporto sul quotidiano "Il Sole 24 Ore" che, accompagnato dallo spread concordato, viene arrotondato allo 0,10 superiore e relativo al mese solare precedente quello di stipula
	Spread su parametro su tasso Euribor 3 mesi	Minimo 0,10% massimo 11,50% comunque nel limite massimo del TEG usura
SPESE PER LA STIPULA DEL CONTRATTO	Rimborso ulteriori spese sostenute (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 Euro 150,00 e Massimo Euro 500,00
	Rimborso spese per ogni singola mancata presenza a stipula mutuo	€ 100,00
SPESE PER LA GESTIONE DEL RAPPORTO	Spese rinuncia	0,20% dell'ammontare del mutuo (minimo Euro 50,00 e massimo Euro 1.500,00)
	Invio comunicazioni periodiche	Euro 2,00
	Assenso/cancellazione/ riduzione/restrizione ipoteca	Minimo Euro 100,00
	Commissione di gestione certificazione SAL percepiti in sede di esame di stato avanzamento lavori	Euro 100,00
	Spese di erogazione di ciascun SAL	Euro 50,00

*Indice di riferimento:

Gli indici di riferimento solitamente usati sono: il tasso BCE e i tassi EURIBOR (1, 3, 6 mesi, 365 giorni) rilevati l'ultimo giorno utile mese precedente a quello di apertura del rapporto o dalla successiva pattuizione con il cliente del tasso debitore in forma indicizzata, pubblicati sul quotidiano "Il Sole 24 ore".

Il tasso BCE è il principale Tasso applicato alle operazioni di rifinanziamento dell'Eurosistema.

I tassi Euribor sono applicati ai prestiti interbancari in euro non garantiti, calcolati giornalmente come media semplice delle quotazioni rilevate su un campione di banche con elevato merito di credito selezionato periodicamente dalla European Banking Federation (<http://it.euribor-rates.eu/che-cosa-euribor.asp>).

La periodicità del tasso Euribor utilizzata in sede di apertura deve corrispondere alla periodicità di rideterminazione del tasso nel corso del rapporto concordato con il cliente.

L'Amministratore del Tasso BCE è: Banca Centrale Europea.

L'Amministratore degli indici Euribor è: European Money Market Institute (EMMI).

In caso di incremento nel corso del tempo del valore degli indici di riferimento sopra indicati, è possibile che si determini un aumento imprevedibile e consistente dell'importo degli interessi da corrispondere alla Banca da parte del cliente.

In caso di andamento costante del valore degli indici di riferimento, l'ammontare degli interessi dovuti alla Banca non subirà sostanziali modifiche.

In caso di andamento decrescente dell'indice di riferimento, l'importo degli interessi da corrispondere alla Banca da parte del cliente si ridurrà conseguentemente.

Per poter effettuare una scelta consapevole, consigliamo al Cliente di visionare l'andamento dei valori degli indici di riferimento registrati nel corso del tempo, sulla base dei quali viene determinato il tasso di interesse applicato al mutuo prescelto: per quanto non sia possibile prevedere i valori futuri degli indici di riferimento, la consultazione della serie storica dei valori può comunque costituire un utile elemento di valutazione nella scelta del mutuo.

L'andamento storico dei valori degli indici di riferimento è contenuto nel documento "RILEVAZIONI DEGLI INDICI DI RIFERIMENTO", disponibile sul sito internet www.sanfelice1893.it nella sezione "Trasparenza".

ALTRE SPESE DA SOSTENERE (DA SOGGETTI TERZI)

Al momento della stipula del contratto di apertura di credito ipotecaria il cliente deve sostenere costi relativi a servizi prestati da soggetti terzi:

	Importo del finanziamento	Costo
Costi Perizia tecnica (indispensabile per la concessione del finanziamento)	Fino a 249.999,00 euro	240,00 € +IVA
	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
Adempimenti notarili	Totalmente a carico cliente che concorda con il notaio in base alle tariffe notarili in vigore	
Costi Polizze assicurative (non intermedate dalla Banca)	- a carico Cliente Verrà richiesta dalla Banca una polizza assicurativa contro l'incendio, il fulmine e gli scoppi in genere a garanzia dell'immobile ipotecato, vincolata a favore della Banca ai sensi e per gli effetti dell'art.2742 del Codice Civile.	
Costi Polizze assicurative (facoltative) (intermediate dalla Banca)	- a carico Cliente La Banca potrà proporre una polizza non obbligatoria e non vincolata a suo favore, che tuteli il debitore e i suoi eredi in caso di premorienza. La sottoscrizione della polizza non è collegata alla delibera favorevole dell'affidamento e/o a migliori condizioni economiche.	
Regime Fiscale	- Imposte per iscrizione ipoteca nella misura dovuta per legge di tempo in tempo vigente e totalmente a carico del cliente - Rimborso delle eventuali imposte reclamate di registro e di bollo nella misura tempo per tempo legislativamente prevista	

ALTRO

E' indispensabile, ai fini della concessione dell'affidamento, presentare la documentazione relativa alla perizia tecnica dei danni subiti dall'immobile effettuata da un tecnico della Banca, da un Perito iscritto all'Albo o da altri soggetti a tale scopo espressamente autorizzati dalla legge.

RECESSO E RECLAMI

Recesso

La Banca ha la facoltà di recedere in qualsiasi momento dall'apertura di credito, ancorché concessa a tempo determinato, nonché di ridurla o di sospenderla; per il pagamento di quanto dovuto sarà dato al Correntista, con lettera raccomandata, un preavviso non inferiore a un giorno.

Analoga facoltà di recesso ha il Correntista con effetto di chiusura dell'operazione mediante pagamento di quanto dovuto; in ogni caso il recesso ha l'effetto di sospendere immediatamente l'utilizzo del credito concesso. Il cliente può recedere dal contratto in qualsiasi momento senza penalità e senza spese di chiusura del conto.

Tempi massimi di chiusura del rapporto contrattuale

Il recesso dal contratto provoca la chiusura del rapporto, che dovrà avvenire entro il termine massimo di 15 giorni lavorativi dalla data di ricezione della comunicazione di recesso.

Reclami

I reclami vanno inviati a:

Servizio Reclami

SANFELICE 1893 Banca Popolare Soc.Coop.p.a

Piazza Matteotti, 23

41038 San Felice sul Panaro (MO)

fax: 0535/83112

posta elettronica: direzione@sanfelice1893.it

posta elettronica certificata: direzione@pec.sanfelice1893.it

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

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

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

La decisione dell'ABF non pregiudica la possibilità per il Cliente di presentare esposti alla Banca d'Italia o di ricorrere all'autorità giudiziaria ordinaria.

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

a) all'Organismo di Conciliazione Bancaria costituito dal Conciliatore Bancario Finanziario - Associazione per la soluzione delle controversie bancarie, finanziarie e societarie - ADR (www.conciliatorebancario.it, dove è consultabile anche il relativo Regolamento),

oppure

b) a uno degli altri organismi di mediazione, specializzati in materia bancaria e finanziaria, iscritti nell'apposito registro tenuto dal Ministero della Giustizia.

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

GLOSSARIO

Accollo	Contratto tra un debitore e una terza persona che si impegna a pagare il debito al creditore. Nel caso di mutuo, chi acquista un immobile gravato a ipoteca si impegna a pagare all'intermediario, cioè "si accolla", il debito residuo.
Capitalizzazione degli interessi	Una volta accreditati e addebitati sul conto, gli interessi sono contati nel saldo e producono a loro volta interessi.
CIV – commissione istruttoria veloce per sconfinamento	Commissione per svolgere l'istruttoria veloce, quando il cliente esegue operazioni che determinano uno sconfinamento o accrescono l'ammontare di uno sconfinamento esistente.
Commissione onnicomprensiva (CMDF – Commissione messa a disposizione fondi)	Commissione calcolata in maniera proporzionale rispetto alla somma messa a disposizione del cliente e alla durata dell'affidamento. Il suo ammontare non può eccedere lo 0,50% per trimestre, della somma messa a disposizione del cliente.

Disponibilità somme versate	Numero di giorni successivi alla data dell'operazione dopo i quali il cliente può utilizzare le somme versate.
Tasso minimo	Applicato alle operazioni a tasso variabile, rappresenta il tasso al di sotto del quale il finanziamento non potrà scendere a prescindere dall'andamento degli indici di riferimento specificati nel contratto di finanziamento.
Istruttoria	Pratiche e formalità necessarie all'erogazione del mutuo.
Euribor 1 o 3 o 6 mesi	Parametro risultante dalla media aritmetica semplice mensile delle quotazioni giornaliere dell'Euro Interbank Offered Rate 3 mesi lettera, moltiplicato per il coefficiente 360/365 ed espresso con tre cifre decimali, pubblicato dal quotidiano "Il Sole 24 Ore" e riferito al mese solare precedente quello di applicazione. Esprime, nella sostanza, la media dei tassi a breve termine a cui un gruppo di banche di riferimento europee si presta il denaro. E' la base di riferimento per i mutui a tasso variabile.
Tasso BCE	Tasso fissato periodicamente con decisione di politica monetaria dal Consiglio Direttivo della Banca Centrale Europea, applicato alle operazioni di rifinanziamento principali dell'EuroSistema.
Perizia	Relazione di un tecnico che attesta il valore dell'immobile da ipotecare.
Rimborso in un'unica soluzione	L'intero capitale viene restituito tutto insieme alla scadenza del contratto. Durante il rapporto le rate sono costituite dai soli interessi.
Fido	Contratto in base al quale la banca si impegna a mettere a disposizione del cliente una somma di denaro oltre il saldo disponibile sul conto. Il contratto stabilisce l'importo massimo della somma messa a disposizione e l'eventuale addebito al cliente di una commissione e degli interessi.
Indice di riferimento	Parametro di mercato o di politica monetaria preso a riferimento per determinare il tasso di interesse variabile.
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.
Spread	Maggiorazione applicata agli indici di riferimento.
Sconfinamento	Somme di denaro utilizzate dal cliente, o comunque addebitategli, in eccedenza rispetto al fido ("utilizzo extra-fido"); somme di denaro utilizzate dal cliente, o comunque addebitategli, in mancanza di un fido, in eccedenza rispetto al saldo del cliente ("sconfinamento in assenza di fido").
Tasso debitore annuo nominale	Tasso annuo utilizzato per calcolare periodicamente gli interessi a carico del cliente sulle somme utilizzate in relazione al fido e/o allo sconfinamento. Gli interessi sono poi addebitati sul conto.
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 e, quindi, vietato, bisogna individuare, tra tutti quelli pubblicati, il TEGM degli affidamenti in conto corrente, aumentarlo della metà e accertare che quanto richiesto dalla banca non sia superior.
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.
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.