

INFORMAZIONI GENERALI SUL CREDITO IMMOBILIARE OFFERTO A CONSUMATORI

APERTURA DI CREDITO CON GARANZIA IPOTECARIA OFFERTA AI CONSUMATORI

INFORMAZIONI SUL FINANZIATORE

Finanziatore: SANFELICE 1893 Banca Popolare Società Cooperativa per Azioni
Capogruppo del Gruppo “SANFELICE 1893 Banca Popolare”
Piazza G. Matteotti, 23 – 41038 – San Felice sul Panaro (MO)
www.sanfelicel893.it email: info@sanfelicel893.it
N° iscrizione all’Albo delle Banche tenuto dalla Banca d’Italia: 290

CHE COS’E’ IL CREDITO IMMOBILIARE

Il credito immobiliare è un finanziamento a medio-lungo termine. In genere la sua durata va da un minimo di 5 a un massimo di 30 anni.

Di solito viene richiesto per acquistare, ristrutturare o costruire un immobile. Può servire anche per sostituire o rifinanziare contratti di credito immobiliare già ottenuti per le stesse finalità.

Il credito immobiliare può essere garantito da ipoteca su un immobile e in questo caso si chiama “ipotecario”.

Con l’apertura di credito con garanzia ipotecaria, 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 omnicomprensivo trimestrale sull’importo dell’affidamento, indipendentemente dall’effettivo utilizzo dello stesso.

L’apertura di credito con garanzia ipotecaria offerta dalla Banca può essere a tempo determinato o indeterminato con durata minima pari a 19 mesi.

I TIPI DI CREDITO IMMOBILIARE E I LORO RISCHI

Finanziamento a tasso fisso

Il tasso di interesse rimane fisso per tutta la durata del contratto.

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, indipendentemente dalle variazioni delle condizioni di mercato.

Finanziamento a tasso variabile

Rispetto al tasso iniziale, il tasso di interesse può variare, con cadenze prestabilite, secondo l’andamento di uno o più Indici di riferimento fissati nel contratto (ad es., Euribor, Eurirs, etc.).

Il rischio principale è l’aumento imprevedibile e consistente dell’importo degli interessi, determinato dalla variazione in aumento dell’Indice di riferimento rilevato periodicamente.

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 degli interessi.

Altro

Rischi specifici legati alla tipologia di contratto

Per i finanziamenti in cui è prevista l'applicazione di un tasso variabile legato all'andamento di un Indice di riferimento fissato nel contratto (ad es., Euribor, Eurirs, etc.) il Finanziatore ed il Consumatore possono prevedere, in sede contrattuale, che, indipendentemente dall'andamento del citato Indice di riferimento, il tasso del finanziamento non possa comunque scendere al di sotto di una certa soglia (equivalente allo spread), definita "floor".

Per saperne di più:

La **Guida pratica "Comprare una casa. Il mutuo ipotecario in parole semplici"**, che aiuta a orientarsi nella scelta, è disponibile sul sito www.bancaditalia.it, presso tutte le filiali e sul sito web www.sanfelicel1893.it del finanziatore.

PRINCIPALI CONDIZIONI ECONOMICHE

QUANTO PUÒ COSTARE IL FINANZIAMENTO

Ipotesi di finanziamento a durata indeterminata e Commissione di Messa a Disposizione Fondi

Importo totale del credito: Euro 100.000,00 (centomila/00)
Tasso debitore annuo nominale: 11,50%
Commissione di Messa a Disposizione Fondi: 2,00% annuo
Tasso Annuo Effettivo Globale (TAEG): 14,72%

Oltre al TAEG possono esserci altri costi, quali le spese per il notaio e l'iscrizione dell'ipoteca ed eventuali penali. L'ipotesi descritta si riferisce ad un finanziamento a tasso fisso con le seguenti caratteristiche:

- Durata del finanziamento: a revoca
- Spese di perizia: Euro 292,80
- Spese di Assicurazione (incendio/scoppio): Euro 175,00
- Spese di invio rendicontazione periodica: Euro 2,00

	VOCI	COSTI
	Importo massimo finanziabile	80% del valore dell'immobile accertato dal perito o, se minore, del valore di acquisto dell'immobile.
	Durata	Minimo 19 mesi
	Garanzie accettate	<p>Ipoteca sull'immobile oggetto del finanziamento. L'apertura di credito con garanzia ipotecaria può essere assistita, 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. L'immobile oggetto di ipoteca deve essere valutato da parte della Banca che, a tal fine, si avvale della Società "Revaluta S.p.A". Il costo della perizia standard, a carico del consumatore, inclusa l'eventuale acquisizione della planimetria catastale, è pari ad:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Euro 240,00 + IVA per finanziamenti fino a Euro 249.999,99; - Euro 440,00 + IVA per finanziamenti da Euro 250.000,00 ad Euro 500000,00; - Euro 680,00 + IVA per finanziamenti da Euro 500.000,01 ad Euro 750.000,00; - Euro 1.000 + IVA per finanziamenti da Euro 750.000,01 ad Euro 1.000.000,00;

		<p>- Euro 1.800,00 + IVA per finanziamenti da Euro 1.000.000,01 ad Euro 5.000.000,00;</p> <p>- Euro 2.500,00 + IVA per finanziamenti da Euro 5.000.000,00 ad Euro 15.000.000,00.</p> <p>Per “standard” si intende la perizia effettuata su un immobile composto da 1 unità catastale e 1 unità accessoria. Resta inteso che la Banca ed il consumatore possono concordare l’affidamento della valutazione dell’immobile ad altri soggetti a ciò abilitati quali, ad esempio, i periti immobiliari. Di norma, la Banca non accetta come garanzia immobili ubicati al di fuori dell’Italia.</p>
	Valute disponibili	Euro
TASSI DISPONIBILI	Tasso di interesse nominale annuo	<p>Apertura di credito a tasso fisso</p> <p>Il tasso di interesse nominale è pari al valore dell’Indice di riferimento maggiorato dello spread. Tale tasso, espresso in contratto come valore assoluto, rimane invariato per tutta la durata dell’apertura di credito. L’Indice di riferimento è costituito dal tasso Euribor 3 mesi 365/360 rilevato l’ultimo giorno utile del mese precedente a quello di apertura del rapporto o dalla successiva pattuizione con il cliente e arrotondato allo 0,10 superiore, pubblicato sul quotidiano “Il Sole 24 Ore”. La somma tra Indice di riferimento e spread può assumere un valore massimo dell’11,50% e, comunque, non può in ogni caso superare il tasso soglia usura vigente alla data di erogazione del finanziamento.</p> <p>Il tasso applicato al singolo contratto potrà essere diverso, in relazione all’effettivo valore dell’Indice di riferimento al momento della stipula.</p> <p>Apertura di credito a tasso variabile</p> <p>Il tasso di interesse nominale è pari al valore dell’Indice di riferimento maggiorato dello spread. L’Indice di riferimento è costituito dal tasso Euribor 3 mesi 365/360 media mese precedente arrotondato allo 0,10 superiore, pubblicato sul quotidiano “Il Sole 24 Ore”.</p> <p>Lo spread, da aggiungere all’Indice di riferimento, può assumere un valore minimo dello 0,10% e massimo dell’11,50%. La somma di Indice di riferimento e spread non può in ogni caso superare il tasso soglia usura vigente alla data di erogazione del finanziamento.</p> <p>Il Finanziatore ed il Consumatore possono prevedere, in sede contrattuale, che, indipendentemente dall’andamento dell’Indice di riferimento, il tasso del finanziamento non possa scendere al di sotto di una certa soglia (equivalente allo spread), definita “floor” o non possa salire oltre una certa soglia, definita “cap”.</p>

Indice di riferimento	<p>L'indice di riferimento EURIBOR è applicato ai prestiti interbancari in euro non garantiti, calcolato 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).</p> <p>L'Amministratore dell'indice è: European Money Market Institute (EMMI).</p> <p>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.</p> <p>In caso di andamento costante del valore degli indici di riferimento, l'ammontare degli interessi dovuti alla Banca non subirà sostanziali modifiche.</p> <p>In caso di andamento decrescente dell'indice di riferimento, l'importo degli interessi da corrispondere alla Banca da parte del cliente si ridurrà conseguentemente.</p> <p>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.</p> <p>L'andamento storico dei valori degli indici di riferimento è contenuto nel documento "RILEVAZIONI DEGLI INDICI DI RIFERIMENTO", disponibile sul sito internet www.sanfelicel1893.it nella sezione "Trasparenza".</p>
Commissione di Messa a Disposizione Fondi (CMDf)	Massimo 0,50% applicato trimestralmente sull'importo dell'apertura di credito messo a disposizione dalla Banca
Commissione di Istruttoria Veloce (CIV)	<p>Euro 33,00 applicati per ogni eventuale sconfinamento oltre il limite dell'importo messo a disposizione dalla Banca, con un massimo di Euro 99,00 per trimestre solare. La CIV, inoltre, non è applicata, per un massimo di una volta per trimestre solare, quando ricorrono i seguenti presupposti:</p> <ul style="list-style-type: none"> - lo sconfinamento, anche se derivante da più addebiti, è pari o inferiore ad Euro 500,00; - lo sconfinamento non ha durata superiore a 7 giorni consecutivi.
Spread	Si veda la sezione "Tasso di interesse nominale annuo".
Tasso di interesse di preammortamento	Non applicabile.

SPESE	Spese per la stipula del contratto	Istruttoria	Nessuna spesa applicata.
		Perizia tecnica	Come sopra descritto, se effettuata dal Finanziatore tramite la Società Revaluta S.p.A.

Spese per la gestione del contratto	Altro	Rimborso ulteriori spese sostenute per la stipula: nella misura effettivamente sostenuta (es. spese postali) Informazioni visure ipocatastali: Euro 16,00 Rimborso totale delle spese sostenute dal Personale della Banca per stipule effettuate presso notai: minimo Euro 150,00 – Massimo Euro 500,00 Rimborso spese per ogni singola mancata presenza a stipula: Euro 100,00
	Gestione pratica	Spese di rinuncia: 0,20% dell'importo dell'apertura di credito, minimo Euro 50,00, massimo Euro 1.500,00 Assenso/cancellazione/riduzione/restrizione/rinnovo ipoteca: Minimo Euro 100,00 – Massimo Euro 150,00. Nessun costo in caso di estinzione dell'ipoteca ai sensi dell'art. 8-septies della Legge 2 aprile 2007, n. 40 (cosiddetta "Legge Bersani"). Certificazione oneri e passività bancarie: Euro 16,00
	Incasso rata	Non applicabile. L'apertura di credito non prevede il pagamento di rate.
	Invio comunicazioni	Euro 2,00 (in forma cartacea e online)
	Altro	Nessun altro onere
PIANO DI AMMORTAMENTO	Tipo di ammortamento	Non applicabile.
	Tipologia di rata	Non applicabile
	Periodicità delle rate	Non applicabile

Il **Tasso Effettivo Globale Medio (TEGM)** previsto dall'art. 2 della legge sull'usura (l. n. 108/1996), relativo alle rispettive classi di operazioni omogenee, può essere consultato in filiale e sul sito internet www.sanfelicel1893.it.

SERVIZI ACCESSORI

Per l'erogazione del finanziamento è obbligatoria l'assicurazione dell'immobile oggetto di ipoteca contro i danni da incendio/scoppio con vincolo a favore della Banca. Il Consumatore è libero di scegliere la Compagnia di Assicurazione. In ogni caso, la polizza assicurativa non può essere intermediata dalla Banca essendo la stessa beneficiaria/vincolataria della polizza stessa, ai sensi del Provvedimento ISVAP (oggi IVASS) n. 2946 del 06/12/2011.

Nel corso della vita del finanziamento, il Consumatore non può recedere dalla suddetta polizza se non, in accordo con la Banca, sottoscrivendone un'altra con la stessa o diversa Compagnia di Assicurazione e mantenendo il vincolo a favore della Banca stessa. Anche in questo caso, la polizza non può essere intermediata dalla Banca.

ALTRE SPESE DA SOSTENERE NON INCLUSE NEL TAEG

Tasso di mora	13,50%.
Sospensione pagamento rate	Non applicabile.
Adempimenti notarili	Totalmente a carico del Consumatore e concordate dallo stesso con il Notaio in base alle tariffe notarili in vigore. In caso di surrogazione del finanziamento non è previsto alcun costo ai sensi dell'art. 120-quater del D. Lgs. n. 385/1993 e

	successive modifiche.
Assicurazione immobile	Oltre alla polizza danni “incendio/scoppio” descritta sopra alla Sezione “Servizi Accessori” non sono previste altre coperture assicurative facoltative sull’immobile.
Imposta di registro	È fatto rinvio alla disciplina fiscale vigente.
Tasse ipotecarie	È fatto rinvio alla disciplina fiscale vigente.
Altro	Il Consumatore è libero di sottoscrivere una polizza vita per il caso morte, infortunio e/o malattia scegliendo liberamente la Compagnia di Assicurazione. La polizza non è in ogni caso obbligatoria per ottenere il finanziamento o per ottenerlo alle condizioni offerte. Il Consumatore può scegliere di sottoscrivere la polizza anche con una delle Compagnie di Assicurazione intermedie della Banca (Arca Vita e Zurich). In questo caso, la Banca non potrà essere beneficiaria/vincolataria della polizza stessa, ai sensi del Provvedimento ISVAP (oggi IVASS) n. 2946 del 06/12/2011.

TEMPI DI EROGAZIONE

Durata dell’istruttoria

Per l’acquisto, costruzione o ristrutturazione: 30 giorni, compatibilmente con i tempi legati al tipo di investimento immobiliare del cliente e per la verifica della regolarità della documentazione richiesta per il finanziamento.

Per surrogazione: 30 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 del finanziamento sia condizionata al verificarsi di eventi particolari disciplinati dal contratto o concordati tra il Finanziatore e il Consumatore.

ALTRO

Periodicità di calcolo e addebito degli interessi

Gli interessi che il Cliente deve corrispondere alla Banca sono calcolati con periodicità trimestrale al 31 marzo, 30 giugno, 30 settembre e 31 dicembre. Qualora il Cliente abbia fornito espressa autorizzazione all’addebito degli interessi sul conto corrente, essi sono addebitati per l’intero ammontare il 1° marzo dell’anno successivo a quello in cui sono maturati.

INFORMAZIONI E DOCUMENTI PER LA VERIFICA DEL MERITO DI CREDITO

Per consentire al Finanziatore di valutare il merito di credito, il cliente deve fornire le informazioni e i documenti indicati entro 15 giorni dalla richiesta.

Il credito non può essere concesso se il cliente non fornisce le informazioni e i documenti richiesti.

DOCUMENTAZIONE ANAGRAFICA	<ul style="list-style-type: none"> - copia del documento di identità valido; - copia del codice fiscale; - Se soggetti stranieri: permesso di soggiorno valido e Certificato di Residenza;
ULTERIORE DOCUMENTAZIONE	<ul style="list-style-type: none"> - Copia delle ultime 3 buste paga; - Copia ultima Certificazione Unica o Dichiarazione dei redditi; - Se lavoratore autonomo ultime 3 Dichiarazioni dei redditi; - Documenti di reddito di eventuali garanti;

Ai fini dell'istruttoria della pratica è facoltà della Banca richiedere eventuale documentazione integrativa per approfondire la valutazione del merito creditizio.

Per la verifica del merito di credito, il Finanziatore si avvale di informazioni ottenute tramite la consultazione di banche dati.

ESTINZIONE ANTICIPATA, PORTABILITÀ E RECLAMI

Estinzione anticipata

Il cliente può estinguere il finanziamento in qualsiasi momento senza dover pagare alcuna penale, compenso od onere aggiuntivo. L'estinzione totale del finanziamento comporta la chiusura del rapporto contrattuale con la restituzione del capitale ancora dovuto.

Portabilità del finanziamento

Nel caso in cui, per rimborsare il finanziamento, ottenga un nuovo finanziamento da un altro finanziatore, 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 finanziamento e ha adempiuto a tutte le altre richieste della Banca strumentali all'estinzione del rapporto.

Reclami

I reclami vanno inviati all'Ufficio Contenzioso della Banca, Piazza Matteotti, 23 – 41038 San Felice sul Panaro (MO) fax: 0535/83112, posta elettronica: direzione@sanfelice1893.it, posta elettronica certificata: direzione@pec.sanfelicel1893.it o tramite il sito web della Banca www.sanfelicel1893.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 della 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. 28/2010, prima di fare ricorso all'autorità giudiziaria il Cliente e la Banca devono esperire il procedimento di mediazione, quale condizione di procedibilità, ricorrendo:

- 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

- 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.

CONSEGUENZE DELL'INADEMPIMENTO PER IL CLIENTE

Se il cliente non adempie gli obblighi previsti dal contratto, può andare incontro a conseguenze negative. Se il contratto prevede il pagamento dei soli interessi, il rispetto delle condizioni contrattuali non garantisce il rimborso dell'importo totale del credito, in base al contratto stesso.

Per esempio, in caso di utilizzi oltre l'importo dell'affidamento concesso o in caso di mancata autorizzazione da parte del Cliente all'addebito degli interessi debitori maturati, la Banca applicherà il tasso di mora contrattualmente stabilito. In caso di utilizzi oltre l'importo dell'affidamento concesso, la Banca applicherà anche la Commissione di Istruttoria Veloce (CIV) con le modalità contrattualmente stabilite.

Se l'inadempimento è grave, il finanziatore può risolvere il contratto e assumere iniziative per soddisfare il proprio credito. Per esempio, se il finanziamento è garantito da un'ipoteca, può far vendere l'immobile e soddisfarsi sul ricavato.

LEGENDA

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 finanziamento.
Indice di riferimento	Parametro di mercato o di politica monetaria preso a riferimento per determinare il tasso di interesse.
Perizia	Relazione di un tecnico che attesta il valore dell'immobile da ipotecare.
Spread	Maggiorazione applicata agli Indici di riferimento.
Commissione di Messa a Disposizione Fondi (CMDF)	Commissione applicata all'importo messo a disposizione dalla Banca a prescindere dall'utilizzo dello stesso da parte del Cliente.
Commissione di Istruttoria Veloce	Salvo i casi di esenzione previsti dalla legge, è una commissione applicata in caso di sconfinamento. Sono considerati sconfinamenti sia gli utilizzi oltre il limite dell'importo messo a disposizione dalla Banca sia quelli che si verificano in assenza di affidamento. La commissione è applicata trimestralmente, determinata in misura fissa, espressa in valore assoluto ed è commisurata ai costi medi che la Banca sostiene per svolgere l'istruttoria attraverso la quale viene autorizzato lo sconfinamento.
Tasso Annuo Effettivo Globale (TAEG)	Indica il costo totale dell'apertura di credito 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 le spese di perizia dell'immobile e quelle assicurative. Alcune spese

	non sono comprese, per esempio quelle notarili.
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 sconfinamenti oltre il limite dell'importo messo a disposizione dalla Banca.
Tasso Effettivo Globale Medio (TEGM)	<p>Tasso di interesse pubblicato ogni tre mesi dal Ministero dell'Economia e delle Finanze come previsto dalla legge sull'usura. È utilizzato per il calcolo del cosiddetto "tasso soglia", ossia il limite oltre il quale il tasso di interesse diviene usurario.</p> <p>Per verificare se un tasso di interesse è usurario, quindi vietato, bisogna confrontarlo con il "tasso soglia" riferito alle aperture di credito in conto corrente, in vigore nel trimestre in cui il contratto è stato stipulato.</p>