Banca Sella

INFORMAZIONI GENERALI SUL CREDITO IMMOBILIARE OFFERTO A CONSUMATORI
IG01 - MUTUO TASSO FISSO

INFORMAZIONI SULLA BANCA

Finanziatore:	**Banca Sella S.p.A.**
Sede legale ed Amministrativa:	P.zza Gaudenzio Sella, 1 13900 Biella (BI)
Sito Internet:	www.sella.it
Numero di iscrizione all'Albo delle Banche	5626

Offerta attraverso intermediari del credito

Ragione Sociale .....

Indirizzo .....

Nome e Cognome .....

Indirizzo .....

Iscrizione ad albo/elenco ..... Nr.....

CHE COS'E' IL CREDITO IMMOBILIARE

CARATTERISTICHE

Il mutuo è un finanziamento a medio/lungo termine finalizzato all'acquisto/ristrutturazione di un immobile per uso abitativo, il quale viene vincolato a favore del finanziatore tramite ipoteca a garanzia del rimborso del finanziamento stesso. Il debitore rimborserà il mutuo mediante pagamento periodico di rate comprensive di capitale ed interessi.
Il Cliente può beneficiare di un periodo di preammortamento intercorrente tra la data di erogazione e la data di decorrenza della prima rata di ammortamento, durante il quale rimborsa solo interessi.
Il Cliente deve assicurare, contro i danni causati da incendio, scoppio, fulmine, l'immobile su cui è iscritta l'ipoteca per tutta la durata del finanziamento.
Inoltre il Cliente può sottoscrivere, con adesione facoltativa, una polizza che, in caso di decesso, corrisponde ai Beneficiari designati dal Contraente, il capitale assicurato al momento del decesso. Il capitale assicurato decresce periodicamente sulla base del piano di ammortamento a rate costanti di un finanziamento di importo pari al capitale inizialmente assicurato.
L'erogazione del finanziamento è effettuata mediante accredito su un conto indicato dal Cliente.
Se il Cliente sceglie di visualizzare on line le comunicazioni prodotte dalla Banca lo può fare accedendo alla specifica sezione protetta all'interno del sito Internet della Banca.

I TIPI DI CREDITO IMMOBILIARE E I LORO RISCHI

Finanziamento a tasso fisso
Il tasso di interesse e l'importo delle singole rate rimangono fissi 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, degli importi delle singole rate, e dell'ammontare complessivo del debito da restituire, indipendentemente dalle variazioni delle condizioni di mercato.

Banca Sella ha aderito al Protocollo di intesa tra ABI e il Ministero dell'Economia e delle Finanze, che si pone l'obiettivo di favorire l'accesso al credito da parte delle famiglie per l'acquisto dell'abitazione principale. Per maggiori dettagli e per i requisiti, si rinvia all'allegato del presente documento informativo

Per saperne di più:
La Guida Comprare una casa – Il mutuo ipotecario in parole semplici, che aiuta a orientarsi nella scelta, è disponibile sul sito www.bancaditalia.it e sul sito www.sella.it del finanziatore.

PRINCIPALI CONDIZIONI ECONOMICHE

QUANTO PUO' COSTARE IL FINANZIAMENTO

Importo totale del credito: 170.000,00 Euro

Costo totale del credito: 182.607,73 Euro

Importo totale dovuto dal cliente: 352.607,73 Euro

Tasso Annuo Effettivo Globale (TAEG): 5,91%

Le voci di costo e il TAEG sono stati calcolati a titolo esemplificativo considerando un finanziamento pari a 170.000,00 euro con durata 30 anni, al tasso del 5,50%, periodicità rata mensile. Gli oneri considerati per il calcolo sono: Commissione da corrispondere all'erogazione, Promemoria scadenza rata, Altre comunicazioni ai sensi del D.Lgs 385/1993, 0,25 Imposta sostitutiva (D.p.r. 29/09/73 n. 601 art. 15, co.3), Assicurazione incendio e scoppio (per l'importo di 1.997,00 Euro, determinato con riferimento ai costi dei prodotti offerti dalla banca, considerando un valore assicurato pari al 150% dell'importo del finanziamento, tenuto conto della durata dello stesso), Spese di perizia (stimate in 250,00 Euro).

Oltre al TAEG possono esserci altri costi, quali le spese per il notaio e l'iscrizione dell'ipoteca ed eventuali penali.

Le condizioni economiche di seguito riportate sono indicate nella misura massima a favore della banca.

	VOCI		COSTI, CONDIZIONI E CARATTERISTICHE	
	Importo massimo finanziabile		La percentuale massima di finanziamento è di norma pari: - al 70% del valore cauzionale dell'immobile in caso di immobile residenziale e comunque non oltre l'80% del valore cauzionale; - al 60% del valore cauzionale dell'immobile in caso di immobile di altra tipologia	
	Durata		30 anni per destinazione legata ad immobili 25 anni per destinazione non legata ad immobili comprensivo di un eventuale periodo di preammortamento	
	Garanzie accettate		Ipoteca La Banca si riserva di chiedere ulteriori garanzie in fase di istruttoria	
Tassi disponibili	Tasso fisso		**Destinazione acquisto abitazione principale** Tasso nominale annuo: 5,50% Tasso rapporto su base annua: 5,640786% Indice di riferimento: IRS (diffuso giornalmente dalla European Banking Federation) 30 anni pari a 3,08% alla data del 25/09/2023 Spread: 2,42 punti percentuali **Destinazione diversa da acquisto abitazione principale legata o non legata ad immobili** Tasso nominale annuo: 5,50% Tasso rapporto su base annua: 5,640786% Indice di riferimento: IRS (diffuso giornalmente dalla European Banking Federation) 30 anni pari a 3,08% alla data del 25/09/2023 Spread: 2,42 punti percentuali Il tasso di interesse e l'importo delle singole rate rimangono fissi per tutta la durata del contratto, ciò può comportare di non poter sfruttare eventuali riduzioni dei tassi di mercato. Il tasso appplicato al singolo contratto potrà essere diverso, in relazione all'andamento del parametro al momento della stipula.	
	Tasso di interesse di preammortamento		Tasso fisso per tutta la durata del preammortamento pari a: 5,50%	
Spese	**Spese per la stipula del contratto**	Commissione da corrispondere all'erogazione	1,00% sull'importo erogato con un minimo di 250,00 Euro	
		Spese per rinuncia pratica di mutui	0,20% dell'importo richiesto con un massimo di 150,00 Euro	
	Spese per la gestione del rapporto		**Cartaceo**	**Messa a disposizione Online**

		Promemoria scadenza rata	2,00 Euro	0,60 Euro
		Altre comunicazioni ai sensi del D.Lgs. 385/1993	0,83 Euro	gratuita
		Sollecito rata insoluta	6,00 Euro	5,00 Euro
		Spese per certificazione interessi, rilasciata a richiesta del Cliente	Importo massimo 10,00 Euro	
		Spese di riduzione ipoteca	130,00 Euro	
		Spese di cancellazione ipoteca	Non prevista	
		Spese di frazionamento	180,00 Euro	
		Spese per rinnovazione ipoteca	130,00 Euro	
		Spese di voltura (accollo)	100,00 Euro	
		Spese per richiesta copia documentazione	per ogni singolo documento 6,25 Euro	
		Compenso per estinzione anticipata	Nessun compenso	
Piano di ammortamento	Tipo di ammortamento		Francese	
	Tipo di rata		Rata costante	
	Periodicità delle rate		- Destinazione acquisto abitazione principale: mensile - Destinazione diversa da acquisto abitazione principale legata o non legata ad immobili: mensile, trimestrale, semestrale	

Prima della conclusione del contratto è consigliabile prendere visione del piano di ammortamento personalizzato contenuto nel Prospetto Informativo Europeo Standardizzato.

Calcolo esemplificativo dell'importo della rata - tasso fisso Destinazione acquisto abitazione principale

Tasso di interesse applicato	Durata del finanziamento	Importo della rata mensile per 100.000,00 Euro di capitale
5,50%	Durata 10 anni	Euro 1.085,27
5,50%	Durata 15 anni	Euro 817,09
5,50%	Durata 20 anni	Euro 687,89
5,50%	Durata 25 anni	Euro 614,09
5,50%	Durata 30 anni	Euro 567,79

Calcolo esemplificativo dell'importo della rata - tasso fisso Destinazione diversa da acquisto abitazione principale legata o non legata ad immobili

Tasso di interesse applicato	Durata del finanziamento	Importo della rata mensile per 100.000,00 Euro di capitale
5,50%	Durata 10 anni	Euro 1.085,27
5,50%	Durata 15 anni	Euro 817,09
5,50%	Durata 20 anni	Euro 687,89
5,50%	Durata 25 anni	Euro 614,09
5,50%	Durata 30 anni	Euro 567,79

Tutte le condizioni economiche relative ai servizi Internet e Telephone Banking sono consultabili sul relativo Foglio Informativo.

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.sella.it.

SERVIZI ACCESSORI

Il cliente deve al momento della conclusione del contratto, e per tutta la sua durata essere in possesso di una polizza di assicurazione contro i danni da incendio ed altri rischi per i fabbricati ipotecati, presso una Compagnia di Assicurazioni a scelta del Cliente e di gradimento della Banca.

Il cliente può recedere dai contratti relativi ai servizi accessori acquistati insieme al mutuo senza dover recedere al mutuo stesso.

Le modalità di recesso sono descritte nel relativo fascicolo informativo. In caso di successivo recesso dalla polizza di assicurazione il cliente è obbligato a:

- presentare una nuova polizza con le stesse caratteristiche della precedente;

- in difetto il finanziatore ha il diritto di chiedere la **risoluzione del contratto** di mutuo.

ALTRE SPESE DA SOSTENERE NON INCLUSE NEL TAEG

Tasso di Mora	**Destinazione acquisto abitazione principale** Tasso nominale annuo: 6,50% Tasso rapportato su base annua: 6,697185% Indice di riferimento: IRS (diffuso giornalmente dalla European Banking Federation) 30 anni pari a 3,08% alla data del 25/09/2023 Spread: 3,42 punti percentuali **Destinazione diversa da acquisto abitazione principale legata o non legata ad immobili** Tasso nominale annuo: 6,50% Tasso rapportato su base annua: 6,697185% Indice di riferimento: IRS (diffuso giornalmente dalla European Banking Federation) 30 anni pari a 3,08% alla data del 25/09/2023 Spread: 3,42 punti percentuali
Adempimenti notarili	Importo che il cliente dovrà corrispondere direttamente al professionista al momento del conferimento dell'incarico e in base alle tariffe applicate dallo stesso.
Imposta di registro	Applicata in alternativa all'imposta sostitutiva di cui all'art. 15 D.P.R. 29 settembre 1973, n. 601
Tasse ipotecarie	Applicate in alternativa all'imposta sostitutiva di cui all'art. 15 D.P.R. 29 settembre 1973, n. 601

TEMPI DI EROGAZIONE

- **Durata dell'Istruttoria:**
  Durata massima : 40 giorni dal ricevimento della documentazione completa
  Sono esclusi i tempi previsti per gli adempimenti notarili ed eventuali supplementi di istruttoria necessari per verificare nuovi elementi tecnico/legali emersi nel corso delle attività notarili o di perizia. E' esclusa in ogni caso la sospensione dell'iter istruttorio su richiesta dei Clienti.
- **Disponibilità dell'importo:**
  L'erogazione del finanziamento avviene entro il termine di due mesi dalla stipulazione del contratto di mutuo, se la parte mutuataria entro tale termine ha eseguito i seguenti adempimenti:
  - ha completato la documentazione che dimostra la proprietà degli immobili ipotecati, nonché la loro conformità alle norme ed alle prescrizioni edilizie, a tutti i vincoli pubblici e privati, secondo le indicazioni della Banca;
  - ha dimostrato con una dichiarazione del Notaio rogante l'avvenuta iscrizione d'ipoteca a seguito della stipula del contratto di mutuo previo accertamento, nei dieci giorni successivi alla data di iscrizione della stessa, dell'assenza di qualsiasi altra iscrizione, trascrizione o vincolo pregiudizievole;
  - ha dimostrato l'inesistenza di procedure concorsuali o esecutive immobiliari a proprio carico o a carico della parte datrice di ipoteca nei dieci giorni successivi alla data di iscrizione dell'ipoteca relativa al contratto di mutuo;
  - ha stipulato una polizza di assicurazione contro i danni da incendio ed altri rischi per i fabbricati ipotecati.

Se il Cliente non ha eseguito quanto richiesto la Banca potrà ritenersi sciolta da ogni impegno e considerare risolto il contratto stesso, salvo consentire un nuovo termine.

ALTRO

- **Perizia**: Importo che il cliente dovrà corrispondere direttamente al professionista al momento del conferimento dell'incarico e in base alle tariffe applicate dallo stesso. Poiché la perizia è funzionale all'istruttoria il relativo costo dovrà essere sostenuto dal cliente a prescindere dall'esito della richiesta di finanziamento.
- **Imposta sostitutiva**:
  - Per i finanziamenti di durata superiore a 18 mesi potrà essere applicata l'imposta sostitutiva di cui all'art. 15 D.P.R. 29 settembre 1973, n.601. nella misura dello 0,25% (prima casa) o del 2,00% (seconda casa). In alternativa il Cliente dovrà corrispondere: l'imposta di registro, di bollo, ipotecarie e catastali, tasse sulle concessioni governative se dovute;
  - Per finanziamenti di durata inferiore o uguale a 18 mesi: Recupero imposta di bollo (ai sensi dell'art. 13 – comma 2 bis, nota 2 Tariffa parte I – DPR 642/72) euro 16 sul contratto di finanziamento e per ciascuna garanzia. L'imposta di bollo non è dovuta nel caso in cui il finanziamento sia regolato su un conto corrente aperto presso la stessa banca (sul quale viene ad applicarsi la previsione dell'art. 13 comma 2-bis della Tariffa Parte Prima – Allegato A DPR 642/72). Il recupero delle altre imposte indirette si effettua in ragione della tipologia di garanzia sul finanziamento concesso (esempio: imposta di registro, ipotecaria e catastale in caso di apertura di credito ipotecaria).
- **Assicurazioni facoltative**

  Il Cliente può sottoscrivere in abbinamento al finanziamento, con adesione facoltativa, una delle seguenti polizze o una polizza con le stesse caratteristiche che il cliente eventualmente intendesse reperire autonomamente senza variazione delle condizioni offerte e senza che ciò possa comportare il rifiuto alla concessione del finanziamento.

  CBA Sostegno Finanziamento

La/e polizza/e assicurativa/e accessoria/e al finanziamento è/sono facoltativa/e e non indispensabile/i per

ottenere il finanziamento alle condizioni proposte.

Età dell'Assicurato	Durata	Premio unico CBA Sostegno Finanziamento (calcolato su 170.000,00 Euro) L'importo del premio dipende da: l'età dell'Assicurato, la durata e l'importo del finanziamento	Indicatore del costo totale del credito, calcolato con le stesse modalità del TAEG includendo a titolo esemplificativo anche la polizza assicurativa facoltativa CBA Sostegno Finanziamento
30 anni	25 anni	Euro 2.583,20	6,09%
35 anni	20 anni	Euro 2.391,60	6,13%
40 anni	20 anni	Euro 3.649,60	6,23%
45 anni	10 anni	Euro 2.064,50	6,37%

Le condizioni e le coperture di tali polizze sono descritte nel fascicolo informativo disponibile presso le succursali della Banca.

INFORMAZIONE E DOCUMENTI PER LA VERIFICA DEL MERITO CREDITIZIO

Per consentire al finanziatore di valutare il merito di credito, il cliente deve fornire le informazioni e i documenti indicati entro 10 giorni dalla richiesta.

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

Ultime tre dichiarazioni dei redditi e ultime due buste paga (per soggetti dipendenti)	Eventuale attestazione delle proprietà immobiliari attraverso la presentazione del documento comprovante il titolo di proprietà dell'immobile
Stato di famiglia	Compromesso dell'immobile da acquistare o computo metrico estimativo per l'immobile o per le opere di ristrutturazione da effettuare
Elenco dei datori di lavoro degli ultimi tre anni	Atto di provenienza dell'immobile da finanziare
Ricevute pagamento eventuali debiti in corso	

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 anticipatamente in tutto o in parte il mutuo con un preavviso di almeno 10 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.

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 ed il Cliente può concordare condizioni nuove rispetto a quelle del finanziamento originario. La disciplina di cui sopra si applica se il cliente è un consumatore, persona fisica o una micro-impresa (come definita dall'art. 1, comma 1, lettera t del D.Lgs. 27/1/2010 nr. 11).

Tempi massimi di chiusura del rapporto
La chiusura del rapporto avviene contestualmente al pagamento dell'ultima rata di rimborso prevista dal contratto.

Reclami e procedure di risoluzione stragiudiziale delle controversie – Mediazione
Per eventuali contestazioni relative al rapporto regolato da questo contratto, il Cliente può fare reclamo inoltrandolo all'Ufficio Reclami della Banca agli indirizzi "reclami@sella.it" o "reclami@pec.sella.it" oppure all'indirizzo "Banca Sella S.p.A. - Ufficio Reclami - P.zza Gaudenzio Sella, 1 - 13900 Biella", che risponde entro 60 giorni di calendario dalla ricezione del reclamo. Se il Cliente non è soddisfatto o non ha ricevuto risposta entro i termini previsti, prima di ricorrere al Giudice potrà rivolgersi all'Arbitro Bancario Finanziario (ABF) per controversie inerenti ad operazioni e servizi bancari e finanziari; per sapere come rivolgersi all'Arbitro può consultare il sito www.arbitrobancariofinanziario.it, chiedere presso le Filiali della Banca d'Italia oppure direttamente alla Banca. Il ricorso a tale procedura esonera il Cliente dall'esperire il procedimento di mediazione di cui al paragrafo successivo.
Per quanto riguarda l'obbligo di esperire il procedimento di mediazione prima di fare ricorso all'Autorità Giudiziaria (D.Lgs. 28/2010 - art. 5), la Banca ed il Cliente concordano di sottoporre le controversie che dovessero sorgere in relazione al contratto stipulato:

- all'Organismo di conciliazione presso il Conciliatore Bancario Finanziario – Associazione per la soluzione delle controversie bancarie, finanziarie e societarie - ADR (iscritto nel Registro degli Organismi di Conciliazione tenuto dal Ministero della Giustizia) in quanto organismo specializzato nelle controversie bancarie e finanziarie, che dispone di una rete di conciliatori diffusa sul territorio nazionale (www.conciliatorebancario.it). Tale organismo può essere attivato sia dal Cliente che dalla Banca e non richiede la preventiva presentazione di un reclamo.

La Banca e il Cliente restano comunque liberi, anche dopo la sottoscrizione del presente contratto, di concordare per iscritto di rivolgersi ad un altro organismo, purchè iscritto nel medesimo Registro.

CONSEGUENZE DELL'INADEMPIMENTO PER IL CLIENTE

Se il cliente non adempie gli obblighi previsti dal contratto, può andare incontro a conseguenze negative.

Per esempio, in caso di ritardo nel pagamento delle rate il finanziatore applica il tasso di mora.

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, il finanziatore può far vendere l'immobile e soddisfarsi sul ricavato.

LEGENDA

Indice di riferimento	Parametro di mercato o di politica monetaria preso a riferimento per determinare il tasso di interesse.
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
Perizia	Relazione di un tecnico che attesta il valore dell'immobile da ipotecare.
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.
Spread	Maggiorazione applicata agli indici di riferimento.
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 erogazione del finanziamento alla data di decorrenza della prima rata di ammortamento.
Tasso nominale annuo	Rapporto percentuale, calcolato su base annua, tra l'interesse (quale compenso del capitale prestato) e il capitale prestato.
Tasso di mora	Tasso di interesse applicato 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. E' utilizzato per il calcolo del cosiddetto "tasso soglia", ossia il limite oltre il quale il tasso d'interesse diviene usurario. Per verificare se un tasso di interesse è usurario, quindi vietato, bisogna confrontarlo con il "tasso soglia" riferito ai mutui a tasso fisso oppure con il "tasso soglia" dei mutui a tasso variabile, in vigore nel trimestre in cui il contratto di mutuo è stato stipulato.

ALLEGATO – FONDO DI GARANZIA PRIMA CASA

Banca Sella ha aderito al Protocollo di Intesa tra ABI e il Ministero dell'Economia e delle Finanze, che si pone l'obiettivo di favorire l'accesso al credito da parte delle famiglie per l'acquisto dell'abitazione principale.
Il Fondo di Garanzia Prima Casa istituito a questo fine rilascia garanzie, a prima richiesta, su mutui ipotecari fino a 250.000 Euro destinati all'acquisto di immobili adibiti ad abitazione principale o per acquisto con interventi di ristrutturazione e accrescimento dell'efficienza energetica di unità immobiliari destinate sempre ad abitazione principale del mutuatario.
Il Fondo prevede una garanzia pubblica del 50%. Il Decreto Sostegni bis ha previsto inoltre la possibilità di richiedere l'innalzamento della garanzia all'80% per tutti coloro che, rientrando nelle categorie prioritarie, hanno un ISEE non superiore a 40 mila euro annui e richiedono un mutuo superiore all'80% del prezzo d'acquisto dell'immobile.
L'immobile non deve avere categoria catastale A1 (abitazioni signorili) – A8 (ville) – A9 (castelli, palazzi) e non deve rientrare nella definizione di immobile di lusso.
Il mutuatario non deve essere titolare di altri immobili ad uso abitativo salvo quelli eventualmente acquisiti a titolo successorio e che siano in uso a titolo gratuito da parte di genitori e fratelli.
Sulle operazioni assistite dalla garanzia del Fondo possono essere acquisite solo l'ipoteca e le garanzie assicurative nei limiti di Legge (polizza incendio immobili).
È prevista priorità di accesso al Fondo per i mutui erogati a favore di:
- nucleo monogenitoriale con figli minori: persona singola non coniugata, separata, divorziata o vedova con almeno un figlio convivente minore;
- conduttori di alloggi di proprietà degli Istituti Autonomi per le Case Popolari.

In presenza di garanzia al 50%, per i mutui erogati a favore di questi soggetti è previsto che il tasso effettivo globale (TEG) dell'operazione non possa superare il tasso effettivo globale medio (TEGM).
Per i mutui erogati a fronte della garanzia all'80%, fino al 30 settembre 2023, il Decreto sostegni BIS e s.m.i. prevede invece che il tasso effettivo globale (TEG) dell'operazione non possa superare il tasso effettivo globale medio (TEGM) pubblicato trimestralmente dal Ministero dell'economia e delle finanze (ai sensi dell'articolo 2 della legge 7 marzo 1996, n. 108), maggioraro del differenziale, se positivo, tra la media del tasso interest rate swap a dieci anni pubblicato ufficialmente, calcolata nel mese precedente al mese di erogazione, e la media del tasso interest rate swap a dieci anni pubblicato ufficialmente nel trimestre sulla base del quale è calcolato il TEGM in vigore. QUI il Tasso TEGM integrato con differenziale.
Nel caso in cui il differenziale risulti negativo, si applicheranno le condizioni economiche di maggior favore rispetto al TEGM in vigore.
È prevista inoltre, in caso di morte o insorgenza di condizioni di non autosufficienza di uno dei componenti del nucleo famigliare nonché in caso di perdita di lavoro o temporanea difficoltà anche in conseguenza di una diminuzione del reddito famigliare la possibilità sospendere il pagamento

della rata del mutuo o della sola quota capitale, nonché l'allungamento della durata residua del mutuo e/o modifica della tipologia di tasso/spread.
Per maggiori dettagli sui requisiti di accesso al Fondo Garanzia Prima Casa è possibile consulatare il sito dedicato https://www.consap.it/fondo-prima-casa

Banca Sella

INFORMAZIONI GENERALI SUL CREDITO IMMOBILIARE OFFERTO A CONSUMATORI
IG02 - MUTUO TASSO VARIABILE

INFORMAZIONI SULLA BANCA

Finanziatore:	**Banca Sella S.p.A.**
Sede legale ed Amministrativa:	P.zza Gaudenzio Sella, 1 13900 Biella (BI)
Sito Internet:	www.sella.it
Numero di iscrizione all'Albo delle Banche	5626

Offerta attraverso intermediari del credito

Ragione Sociale .....

Indirizzo .....

Nome e Cognome .....

Indirizzo .....

Iscrizione ad albo/elenco ..... Nr.....

CHE COS'E' IL CREDITO IMMOBILIARE

CARATTERISTICHE

Il mutuo è un finanziamento a medio/lungo termine finalizzato all'acquisto/ristrutturazione di un immobile per uso abitativo, il quale viene vincolato a favore del finanziatore tramite ipoteca a garanzia del rimborso del finanziamento stesso. Il debitore rimborserà il mutuo mediante pagamento periodico di rate comprensive di capitale ed interessi.
Il Cliente può beneficiare di un periodo di preammortamento intercorrente tra la data di erogazione e la data di decorrenza della prima rata di ammortamento, durante il quale rimborsa solo interessi.
Il Cliente deve assicurare, contro i danni causati da incendio, scoppio, fulmine, l'immobile su cui è iscritta l'ipoteca per tutta la durata del finanziamento.
Inoltre il Cliente può sottoscrivere, con adesione facoltativa, una polizza che, in caso di decesso, corrisponde ai Beneficiari designati in polizza dal Contraente, il capitale assicurato al momento del decesso. Il capitale assicurato decresce periodicamente sulla base del piano di ammortamento a rate costanti di un finanziamento di importo pari al capitale inizialmente assicurato.
L'erogazione del finanziamento è effettuata mediante accredito su un conto indicato dal Cliente.
Se il Cliente sceglie di visualizzare on line le comunicazioni prodotte dalla Banca lo può fare accedendo alla specifica sezione protetta all'interno del sito Internet della Banca.

I TIPI DI CREDITO IMMOBILIARE E I LORO RISCHI

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, etc.). Il rischio principale è l'aumento imprevedibile e consistente dell'importo o del numero delle rate, determinato dall'incremento 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 delle rate.

Rischi specifici legati alla tipologia di contratto
In caso di tasso variabile il tasso può variare nel tempo in base all'andamento, in aumento (sfavorevole al Cliente) o in diminuzione (favorevole al Cliente) dell'indice di riferimento utilizzato per la determinazione del tasso. Ciò comporta una variazione degli interessi addebitati al Cliente.
Il tasso applicato può variare in diminuzione (a seguito di variazioni dell'indice) fino al raggiungimento del tasso minimo fissato alla stipula del finanziamento.

Nel caso di mutuo a tasso variabile con tasso massimo ("cap") e tasso minimo ("floor") il tasso può variare in aumento (a seguito di variazioni dell'indice di riferimento) fino al raggiungimento del tasso massimo (detto anche "cap") oppure in diminuzione fino al raggiungimento del tasso minimo (detto anche "floor") fissati alla stipula del finanziamento. Queste condizioni limitano l'ampiezza delle variazioni del tasso applicato al finanziamento. Potrebbe accadere che, nonostante l'aumento dell'indice di riferimento, non venga raggiunto il tasso massimo che quindi non verrà applicato. Potrebbe inoltre accadere che, nonostante la discesa dell'indice di riferimento utilizzato per la determinazione del tasso del finanziamento, quest'ultimo non subisca più riduzioni poiché è stato raggiunto il valore del tasso minimo previsto.

Banca Sella ha aderito al Protocollo di intesa tra ABI e il Ministero dell'Economia e delle Finanze, che si pone l'obiettivo di favorire l'accesso al credito da parte delle famiglie per l'acquisto dell'abitazione principale. Per maggiori dettagli e per i requisiti, si rinvia all'allegato del presente documento informativo.

Per saperne di più:
La Guida Comprare una casa – Il mutuo ipotecario in parole semplici, che aiuta a orientarsi nella scelta, è disponibile sul sito www.bancaditalia.it e sul sito www.sella.it del finanziatore.

PRINCIPALI CONDIZIONI ECONOMICHE

QUANTO PUO' COSTARE IL FINANZIAMENTO

TASSO VARIABILE

Importo totale del credito: 170.000,00 Euro

Costo totale del credito: 209.949,73 Euro

Importo totale dovuto dal cliente: 379.949,73 Euro

Tasso Annuo Effettivo Globale (TAEG): 6,66%

Le voci di costo e il TAEG sono stati calcolati a titolo esemplificativo considerando un finanziamento pari a 170.000,00 euro con durata 30 anni, al tasso del 6,20%, periodicità rata mensile. Gli oneri considerati per il calcolo sono: Commissione da corrispondere all'erogazione, Promemoria scadenza rata, Altre comunicazioni ai sensi del D.Lgs 385/1993, 0,25 Imposta sostitutiva (D.p.r. 29/09/73 n. 601 art. 15, co.3), Assicurazione incendio e scoppio (per l'importo di 1.997,00 Euro, determinato con riferimento ai costi dei prodotti offerti dalla banca, considerando un valore assicurato pari al 150% dell'importo del finanziamento, tenuto conto della durata dello stesso), Spese di perizia (stimate in 250,00 Euro).

TASSO VARIABILE CON TASSO MASSIMO ("CAP")

Importo totale del credito: 170.000,00 Euro

Costo totale del credito: 209.949,73 Euro

Importo totale dovuto dal cliente: 379.949,73 Euro

Tasso Annuo Effettivo Globale (TAEG): 6,66%

Le voci di costo e il TAEG sono stati calcolati a titolo esemplificativo considerando un finanziamento pari a 170.000,00 euro con durata 30 anni, al tasso del 6,20%, periodicità rata mensile. Sul tasso di interesse è previsto un tasso massimo del 6,30% oltre il quale il tasso non potrà salire. Gli oneri considerati per il calcolo sono: Commissione da corrispondere all'erogazione, Promemoria scadenza rata, Altre comunicazioni ai sensi del D.Lgs 385/1993, 0,25 Imposta sostitutiva (D.p.r. 29/09/73 n. 601 art. 15, co.3), Assicurazione incendio e scoppio (per l'importo di 1.997,00 Euro, determinato con riferimento ai costi dei prodotti offerti dalla banca, considerando un valore assicurato pari al 150% dell'importo del finanziamento, tenuto conto della durata dello stesso), Spese di perizia (stimate in 250,00 Euro).

Oltre al TAEG possono esserci altri costi, quali le spese per il notaio e l'iscrizione dell'ipoteca ed eventuali penali. Per i mutui a tasso variabile il TAEG ha un valore meramente indicativo, in quanto può subire variazioni determinate dall'andamento dell'indice di riferimento.

Le condizioni economiche di seguito riportate sono indicate nella misura massima a favore della banca.

	VOCI	COSTI, CONDIZIONI E CARATTERISTICHE
	Importo massimo finanziabile	La percentuale massima di finanziamento è di norma pari: - al 70% del valore cauzionale dell'immobile in caso di immobile residenziale e comunque non oltre l'80% del valore cauzionale; - al 60% del valore cauzionale dell'immobile in caso di immobile di altra tipologia
	Durata	30 anni per destinazione legata ad immobili 25 anni per destinazione non legata ad immobili comprensivo di un eventuale periodo di preammortamento
	Garanzie accettate	Ipoteca La Banca si riserva di chiedere ulteriori garanzie in fase di istruttoria
Tassi disponibili	Tasso variabile	**Destinazione acquisto abitazione principale** Rata mensile Tasso nominale annuo: 6,20% Tasso rapportato su base annua: 6,379253% Indice di riferimento: Euribor 3 mesi media 365 arrotondato per eccesso ai 5 centesimi più prossimi - aggiornamento mensile pari a 4,05% alla data del 01/11/2023 Spread: 2,15 punti percentuali OPPURE Indice di riferimento: Tasso BCE (tasso di interesse sulle operazioni di rifinanziamento principali dell'Eurosistema, fissato dalla Banca Centrale Europea) pari a 4,50% alla data del 20/09/2023 Spread: 1,70 punti percentuali Se la somma algebrica di spread e indice di riferimento determina un risultato negativo, al finanziamento è applicato il tasso minimo ("floor") pari a 0% riferito a tutte le periodicità di rimborso

	Tasso variabile	**Destinazione diversa da acquisto abitazione principale legata o non legata ad immobili** Rata mensile Tasso nominale annuo: 6,20% Tasso rapportato su base annua: 6,379253% Indice di riferimento: Euribor 3 mesi media 365 arrotondato per eccesso ai 5 centesimi più prossimi - aggiornamento mensile pari a 4,05% alla data del 01/11/2023 Spread: 2,15 punti percentuali Rata trimestrale Tasso nominale annuo: 6,20% Tasso rapportato su base annua: 6,345645% Indice di riferimento: Euribor 3 mesi media 365 arrotondato per eccesso ai 5 centesimi più prossimi - aggiornamento trimestrale pari a 4,05% alla data del 01/11/2023 Spread: 2,15 punti percentuali Rata semestrale Tasso nominale annuo: 6,35% Tasso rapportato su base annua: 6,450806% Indice di riferimento: Euribor 6 mesi media 365 arrotondato per eccesso ai 5 centesimi più prossimi - aggiornamento semestrale pari a 4,20% alla data del 01/11/2023 Spread: 2,15 punti percentuali Se la somma algebrica di spread e indice di riferimento determina un risultato negativo, al finanziamento è applicato il tasso minimo ("floor") pari a 0% riferito a tutte le periodicità di rimborso L'indice di riferimento Euribor sarà calcolato mediante la seguente formula di conversione dall'Euribor base 360 comunicata da Emmi (European Money Markets Institute), amministratore del tasso Euribor: Euribor base 365 = tasso Euribor base 360 x (365/360) con arrotondamento del tasso fissato al 3 decimale dopo la virgola. Il tasso può variare nel tempo in base all'andamento dell'indice, ciò può comportare una variazione, in aumento o in diminuzione, degli interessi addebitati.
	Tasso variabile con Tasso Massimo ("cap")	**Destinazione acquisto abitazione principale** Rata mensile Tasso nominale annuo: 6,20% Tasso rapportato su base annua: 6,379253% Indice di riferimento: Euribor 3 mesi media 365 arrotondato per eccesso ai 5 centesimi più prossimi - aggiornamento mensile pari a 4,05% alla data del 01/11/2023 Spread: 2,15 punti percentuali OPPURE Indice di riferimento: Tasso BCE (tasso di interesse sulle operazioni di rifinanziamento principali dell'Eurosistema, fissato dalla Banca Centrale Europea) pari a 4,50% alla data del 20/09/2023 Spread: 1,70 punti percentuali Tasso minimo di finanziamento ("floor"), la cui applicazione comporta che, nonostante la discesa dell'Indice di riferimento utilizzato per la determinazione del tasso del finanziamento, quest'ultimo non subisca più riduzioni poiché è stato raggiunto il valore del tasso minimo previsto. 2,15% riferito a tutte le periodicità di rimborso Tasso massimo di finanziamento ("cap"), la cui applicazione comporta che, nonostante l'aumento dell'Indice di riferimento utilizzato per la determinazione del tasso del finanziamento, quest'ultimo non subisca più aumenti poiché è stato raggiunto il valore del tasso massimo previsto. 6,30% riferito a tutte le periodicità di rimborso

	Tasso variabile con Tasso Massimo ("cap")		**Destinazione diversa da acquisto abitazione principale legata o non legata ad immobili** Rata mensile Tasso nominale annuo: 6,20% Tasso rapportato su base annua: 6,379253% Indice di riferimento: Euribor 3 mesi media 365 arrotondato per eccesso ai 5 centesimi più prossimi - aggiornamento mensile pari a 4,05% alla data del 01/11/2023 Spread: 2,15 punti percentuali Rata trimestrale Tasso nominale annuo: 6,20% Tasso rapportato su base annua: 6,345645% Indice di riferimento: Euribor 3 mesi media 365 arrotondato per eccesso ai 5 centesimi più prossimi - aggiornamento trimestrale pari a 4,05% alla data del 01/11/2023 Spread: 2,15 punti percentuali Rata semestrale Tasso nominale annuo: 6,35% Tasso rapportato su base annua: 6,450806% Indice di riferimento: Euribor 6 mesi media 365 arrotondato per eccesso ai 5 centesimi più prossimi - aggiornamento semestrale pari a 4,20% alla data del 01/11/2023 Spread: 2,15 punti percentuali Tasso minimo di finanziamento ("floor"), la cui applicazione comporta che, nonostante la discesa dell'Indice di riferimento utilizzato per la determinazione del tasso del finanziamento, quest'ultimo non subisca più riduzioni poiché è stato raggiunto il valore del tasso minimo previsto. 2,15% riferito a tutte le periodicità di rimborso Tasso massimo di finanziamento ("cap"), la cui applicazione comporta che, nonostante l'aumento dell'Indice di riferimento utilizzato per la determinazione del tasso del finanziamento, quest'ultimo non subisca più aumenti poiché è stato raggiunto il valore del tasso massimo previsto. 6,30% riferito a tutte le periodicità di rimborso L'indice di riferimento Euribor sarà calcolato mediante la seguente formula di conversione dall'Euribor base 360 comunicata da Emmi (European Money Markets Institute), amministratore del tasso Euribor: Euribor base 365 = tasso Euribor base 360 x (365/360) con arrotondamento del tasso fissato al 3 decimale dopo la virgola. Il tasso può variare nel tempo in base all'andamento dell'indice, ciò può comportare una variazione, in aumento o in diminuzione, degli interessi addebitati.	
	I tassi variabili rappresentati e il relativo Taeg sono calcolati utilizzando il valore Euribor indicato; si precisa pertanto che il tasso applicato e il Taeg potrebbero subire variazioni qualora, alla data di sottoscrizione del contratto, l'Euribor abbia subito a sua volta delle variazioni.			
	Tasso di interesse di preammortamento		Tasso fisso per tutta la durata del preammortamento pari a: 6,20%	
Spese	**Spese per la stipula del contratto**	Commissione da corrispondere all'erogazione	1,00% sull'importo erogato con un minimo di 250,00 Euro	
		Spese per rinuncia pratica di mutui	0,20% dell'importo richiesto con un massimo di 150,00 Euro	
	Spese per la gestione del rapporto		**Cartaceo**	**Messa a disposizione Online**
		Promemoria scadenza rata	2,00 Euro	0,60 Euro
		Altre comunicazioni ai sensi del D.Lgs. 385/1993	0,83 Euro	gratuita

		Sollecito rata insoluta	6,00 Euro	5,00 Euro
		Spese per certificazione interessi, rilasciata a richiesta del Cliente	Importo massimo 10,00 Euro	
		Spese di riduzione ipoteca	130,00 Euro	
		Spese di cancellazione ipoteca	Non prevista	
		Spese di frazionamento	180,00 Euro	
		Spese per rinnovazione ipoteca	130,00 Euro	
		Spese di voltura (accollo)	100,00 Euro	
		Spese per richiesta copia documentazione	per ogni singolo documento 6,25 Euro	
		Compenso per estinzione anticipata	Nessun compenso	
Piano di ammortamento	Tipo di ammortamento		Francese	
	Tipo di rata		Rata costante	
	Periodicità delle rate		- Destinazione acquisto abitazione principale: mensile - Destinazione diversa da acquisto abitazione principale legata o non legata ad immobili: mensile, trimestrale, semestrale	

Calcolo esemplificativo dell'importo della rata TASSO VARIABILE Destinazione acquisto abitazione principale

Tasso di interesse applicato	Durata del finanziamento	Importo della rata mensile per 100000,00 euro di capitale	Se l'indice di riferimento aumenta del 2% dopo 2 anni	Se l'indice di riferimento diminuisce del 2% dopo 2 anni
6,20%	Durata 10 anni	Euro 1.120,28	Euro 1.264,02	Euro 976,54
6,20%	Durata 15 anni	Euro 854,71	Euro 1.009,94	Euro 699,48
6,20%	Durata 20 anni	Euro 728,02	Euro 888,73	Euro 567,31
6,20%	Durata 25 anni	Euro 656,59	Euro 820,40	Euro 492,78
6,20%	Durata 30 anni	Euro 612,47	Euro 778,19	Euro 446,75

Calcolo esemplificativo dell'importo della rata TASSO VARIABILE Destinazione diversa da acquisto abitazione principale legata o non legata ad immobili

Tasso di interesse applicato	Durata del finanziamento	Importo della rata mensile per 100000,00 euro di capitale	Se l'indice di riferimento aumenta del 2% dopo 2 anni	Se l'indice di riferimento diminuisce del 2% dopo 2 anni
6,20%	Durata 10 anni	Euro 1.120,28	Euro 1.264,02	Euro 976,54
6,20%	Durata 15 anni	Euro 854,71	Euro 1.009,94	Euro 699,48
6,20%	Durata 20 anni	Euro 728,02	Euro 888,73	Euro 567,31
6,20%	Durata 25 anni	Euro 656,59	Euro 820,40	Euro 492,78
6,20%	Durata 30 anni	Euro 612,47	Euro 778,19	Euro 446,75

Calcolo esemplificativo dell'importo della rata TASSO VARIABILE CON CAP Destinazione acquisto abitazione principale

Tasso di interesse applicato	Durata del finanziamento	Importo della rata mensile per 100000,00 euro di capitale	Se il tasso raggiunge il tasso massimo dopo 2 anni	Se l'indice di riferimento diminuisce del 2% dopo 2 anni
6,20%	Durata 10 anni	Euro 1.120,28	Euro 1.127,47	Euro 976,54
6,20%	Durata 15 anni	Euro 854,71	Euro 862,47	Euro 699,48
6,20%	Durata 20 anni	Euro 728,02	Euro 736,06	Euro 567,31
6,20%	Durata 25 anni	Euro 656,59	Euro 664,78	Euro 492,78
6,20%	Durata 30 anni	Euro 612,47	Euro 620,76	Euro 446,75

Calcolo esemplificativo dell'importo della rata TASSO VARIABILE CON CAP Destinazione diversa da acquisto abitazione principale legata o non legata ad immobili

Tasso di interesse applicato	Durata del finanziamento	Importo della rata mensile per 100000,00 euro di capitale	Se il tasso raggiunge il tasso massimo dopo 2 anni	Se l'indice di riferimento diminuisce del 2% dopo 2 anni
6,20%	Durata 10 anni	Euro 1.120,28	Euro 1.127,47	Euro 976,54

Tasso di interesse applicato	Durata del finanziamento	Importo della rata mensile per 100000,00 euro di capitale	Se il tasso raggiunge il tasso massimo dopo 2 anni	Se l'indice di riferimento diminuisce del 2% dopo 2 anni
6,20%	Durata 15 anni	Euro 854,71	Euro 862,47	Euro 699,48
6,20%	Durata 20 anni	Euro 728,02	Euro 736,06	Euro 567,31
6,20%	Durata 25 anni	Euro 656,59	Euro 664,78	Euro 492,78
6,20%	Durata 30 anni	Euro 612,47	Euro 620,76	Euro 446,75

Tutte le condizioni economiche relative ai servizi Internet e Telephone Banking sono consultabili sul relativo Foglio Informativo.

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.sella.it.

SERVIZI ACCESSORI

Il cliente deve al momento della conclusione del contratto, e per tutta la sua durata essere in possesso di una polizza di assicurazione contro i danni da incendio ed altri rischi per i fabbricati ipotecati, presso una Compagnia di Assicurazioni a scelta del Cliente e di gradimento della Banca.

Il cliente può recedere dai contratti relativi ai servizi accessori acquistati insieme al mutuo senza dover recedere al mutuo stesso.

Le modalità di recesso sono descritte nel relativo fascicolo informativo. In caso di successivo recesso dalla polizza di assicurazione il cliente è obbligato a:

- presentare una nuova polizza con le stesse caratteristiche della precedente;
- in difetto il finanziatore ha il diritto di chiedere la **risoluzione del contratto** di mutuo.

ALTRE SPESE DA SOSTENERE NON INCLUSE NEL TAEG

Tasso di Mora	**Destinazione acquisto abitazione principale** Rata mensile Tasso nominale annuo: 7,20% Tasso rapportato su base annua: 7,442417% Indice di riferimento: Euribor 3 mesi media 365 arrotondato per eccesso ai 5 centesimi più prossimi - aggiornamento mensile pari a 4,05% alla data del 01/11/2023 Spread: 3,15 punti percentuali OPPURE Indice di riferimento: Tasso BCE (tasso di interesse sulle operazioni di rifinanziamento principali dell'Eurosistema, fissato dalla Banca Centrale Europea) pari a 4,50% alla data del 20/09/2023 Spread: 2,70 punti percentuali Tasso minimo di mora ("Floor"): se la somma algebrica di spread e indice di riferimento determina un risultato negativo, al finanziamento è applicato il tasso minimo di mora ("floor") pari a 0% riferito a tutte le periodicità di rimborso. Solo in presenza di Mutuo a tasso Variabile con CAP, il tasso minimo di mora ("floor") è pari a 3,15% riferito a tutte le periodicità di rimborso, con la conseguenza che, nonostante la discesa dell'indice di riferimento utilizzato per la determinazione del tasso del finanziamento, quest'ultimo non subisca più riduzioni poiché è stato raggiunto il valore del tasso minimo previsto. Tasso massimo di mora ("Cap"): applicato solo in caso di Mutuo a tasso Variabile con CAP, pari a 7,30% riferito a tutte le periodicità di rimborso, comporta che, nonostante l'aumento dell'Indice di riferimento utilizzato per la determinazione del tasso del finanziamento, quest'ultimo non subisca più aumenti poiché è stato raggiunto il valore del tasso massimo previsto.

	Destinazione diversa da acquisto abitazione principale legata o non legata ad immobili Rata mensile Tasso nominale annuo: 7,20% Tasso rapportato su base annua: 7,442417% Indice di riferimento: Euribor 3 mesi media 365 arrotondato per eccesso ai 5 centesimi più prossimi - aggiornamento mensile pari a 4,05% alla data del 01/11/2023 Spread: 3,15 punti percentuali Rata trimestrale Tasso nominale annuo: 7,20% Tasso rapportato su base annua: 7,396743% Indice di riferimento: Euribor 3 mesi media 365 arrotondato per eccesso ai 5 centesimi più prossimi - aggiornamento trimestrale pari a 4,05% alla data del 01/11/2023 Spread: 3,15 punti percentuali Rata semestrale Tasso nominale annuo: 7,35% Tasso rapportato su base annua: 7,485056% Indice di riferimento: Euribor 6 mesi media 365 arrotondato per eccesso ai 5 centesimi più prossimi - aggiornamento semestrale pari a 4,20% alla data del 01/11/2023 Spread: 3,15 punti percentuali Tasso minimo di mora (“Floor”): se la somma algebrica di spread e indice di riferimento determina un risultato negativo, al finanziamento è applicato il tasso minimo di mora (“floor”) pari a 0% riferito a tutte le periodicità di rimborso. Solo in presenza di Mutuo a tasso Variabile con CAP, il tasso minimo di mora (“floor”) è pari a 3,15% riferito a tutte le periodicità di rimborso, con la conseguenza che, nonostante la discesa dell’indice di riferimento utilizzato per la determinazione del tasso del finanziamento, quest’ultimo non subisca più riduzioni poiché è stato raggiunto il valore del tasso minimo previsto. Tasso massimo di mora (“Cap”): applicato solo in caso di Mutuo a tasso Variabile con CAP, pari a 7,30% riferito a tutte le periodicità di rimborso, comporta che, nonostante l'aumento dell'Indice di riferimento utilizzato per la determinazione del tasso del finanziamento, quest'ultimo non subisca più aumenti poiché è stato raggiunto il valore del tasso massimo previsto. L’indice di riferimento Euribor sarà calcolato mediante la seguente formula di conversione dall’Euribor base 360 comunicata da Emmi (European Money Markets Institute), amministratore del tasso Euribor: Euribor base 365 = tasso Euribor base 360 x (365/360) con arrotondamento del tasso fissato al 3 decimale dopo la virgola.
Adempimenti notarili	Importo che il cliente dovrà corrispondere direttamente al professionista al momento del conferimento dell’incarico e in base alle tariffe applicate dallo stesso.
Imposta di registro	Applicata in alternativa all’imposta sostitutiva di cui all’art. 15 D.P.R. 29 settembre 1973, n. 601
Tasse ipotecarie	Applicate in alternativa all’imposta sostitutiva di cui all’art. 15 D.P.R. 29 settembre 1973, n. 601

TEMPI DI EROGAZIONE

- **Durata dell’Istruttoria:**
  Durata massima : 40 giorni dal ricevimento della documentazione completa
  Sono esclusi i tempi previsti per gli adempimenti notarili ed eventuali supplementi di istruttoria necessari per verificare nuovi elementi tecnico/legali emersi nel corso delle attività notarili o di perizia. E’ esclusa in ogni caso la sospensione dell’iter istruttorio su richiesta dei Clienti.
- **Disponibilità dell’importo:**
  L’erogazione del finanziamento avviene entro il termine di due mesi dalla stipulazione del contratto di mutuo, se la parte mutuataria entro tale termine ha eseguito i seguenti adempimenti:
  - ha completato la documentazione che dimostra la proprietà degli immobili ipotecati, nonché la loro conformità alle norme ed alle prescrizioni edilizie, a tutti i vincoli pubblici e privati, secondo le indicazioni della Banca;
  - ha dimostrato con una dichiarazione del Notaio rogante l’avvenuta iscrizione d’ipoteca a seguito della stipula del contratto di mutuo previo accertamento, nei dieci giorni successivi alla data di iscrizione della stessa, dell’assenza di qualsiasi altra iscrizione, trascrizione o vincolo pregiudizievole;
  - ha dimostrato l’inesistenza di procedure concorsuali o esecutive immobiliari a proprio carico o a carico della parte datrice di ipoteca nei dieci giorni successivi alla data di iscrizione dell’ipoteca relativa al contratto di mutuo;
  - ha stipulato una polizza di assicurazione contro i danni da incendio ed altri rischi per i fabbricati ipotecati.

Se il Cliente non ha eseguito quanto richiesto la Banca potrà ritenersi sciolta da ogni impegno e considerare risolto il contratto stesso, salvo consentire un nuovo termine.

ALTRO

- **Perizia**: Importo che il cliente dovrà corrispondere direttamente al professionista al momento del conferimento dell'incarico e in base alle tariffe applicate dallo stesso. Poiché la perizia è funzionale all'istruttoria il relativo costo dovrà essere sostenuto dal cliente a prescindere dall'esito della richiesta di finanziamento.
- **Imposta sostitutiva**:
  - Per i finanziamenti di durata superiore a 18 mesi potrà essere applicata l'imposta sostitutiva di cui all'art. 15 D.P.R. 29 settembre 1973, n.601. nella misura dello 0,25% (prima casa) o del 2,00% (seconda casa). In alternativa il Cliente dovrà corrispondere: l'imposta di registro, di bollo, ipotecarie e catastali, tasse sulle concessioni governative se dovute;
  - Per finanziamenti di durata inferiore o uguale a 18 mesi: Recupero imposta di bollo (ai sensi dell'art. 13 – comma 2 bis, nota 2 Tariffa parte I – DPR 642/72) euro 16 sul contratto di finanziamento e per ciascuna garanzia. L'imposta di bollo non è dovuta nel caso in cui il finanziamento sia regolato su un conto corrente aperto presso la stessa banca (sul quale viene ad applicarsi la previsione dell'art. 13 comma 2-bis della Tariffa Parte Prima – Allegato A DPR 642/72). Il recupero delle altre imposte indirette si effettua in ragione della tipologia di garanzia sul finanziamento concesso (esempio: imposta di registro, ipotecaria e catastale in caso di apertura di credito ipotecaria).
- **Assicurazioni facoltative**

  Il Cliente può sottoscrivere in abbinamento al finanziamento, con adesione facoltativa, una delle seguenti polizze o una polizza con le stesse caratteristiche che il cliente eventualmente intendesse reperire autonomamente senza variazione delle condizioni offerte e senza che ciò possa comportare il rifiuto alla concessione del finanziamento.

  CBA Sostegno Finanziamento

La/e polizza/e assicurativa/e accessoria/e al finanziamento è/sono facoltativa/e e non indispensabile/i per ottenere il finanziamento alle condizioni proposte.

Mutuo a tasso variabile

Età dell'Assicurato	Durata	Premio unico CBA Sostegno Finanziamento (calcolato su 170.000,00 Euro) L'importo del premio dipende da: l'età dell'Assicurato, la durata e l'importo del finanziamento	Indicatore del costo totale del credito, calcolato con le stesse modalità del TAEG includendo a titolo esemplificativo anche la polizza assicurativa facoltativa CBA Sostegno Finanziamento
30 anni	25 anni	Euro 2.583,20	6,85%
35 anni	20 anni	Euro 2.391,60	6,89%
40 anni	20 anni	Euro 3.649,60	6,99%
45 anni	10 anni	Euro 2.064,50	7,12%

Mutuo a tasso variabile con Tasso Massimo ("cap")

Età dell'Assicurato	Durata	Premio unico CBA Sostegno Finanziamento (calcolato su 170.000,00 Euro) L'importo del premio dipende da: l'età dell'Assicurato, la durata e l'importo del finanziamento	Indicatore del costo totale del credito, calcolato con le stesse modalità del TAEG includendo a titolo esemplificativo anche la polizza assicurativa facoltativa CBA Sostegno Finanziamento
30 anni	25 anni	Euro 2.583,20	6,85%
35 anni	20 anni	Euro 2.391,60	6,89%
40 anni	20 anni	Euro 3.649,60	6,99%
45 anni	10 anni	Euro 2.064,50	7,12%

Le condizioni e le coperture di tali polizze sono descritte nel fascicolo informativo disponibile presso le succursali della Banca.

INFORMAZIONE E DOCUMENTI PER LA VERIFICA DEL MERITO CREDITIZIO

Per consentire al finanziatore di valutare il merito di credito, il cliente deve fornire le informazioni e i documenti indicati entro 10 giorni dalla richiesta.

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

Ultime tre dichiarazioni dei redditi e ultime due buste paga (per soggetti dipendenti)	Eventuale attestazione delle proprietà immobiliari attraverso la presentazione del documento comprovante il titolo di proprietà dell'immobile
Stato di famiglia	Compromesso dell'immobile da acquistare o computo metrico estimativo per l'immobile o per le opere di ristrutturazione da effettuare
Elenco dei datori di lavoro degli ultimi tre anni	Atto di provenienza dell'immobile da finanziare
Ricevute pagamento eventuali debiti in corso	

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 anticipatamente in tutto o in parte il mutuo con un preavviso di almeno 10 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.

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 ed il Cliente può concordare condizioni nuove rispetto a quelle del finanziamento originario. La disciplina di cui sopra si applica se il cliente è un consumatore, persona fisica o una micro-impresa (come definita dall'art. 1, comma 1, lettera t del D.Lgs. 27/1/2010 nr. 11).

Tempi massimi di chiusura del rapporto
La chiusura del rapporto avviene contestualmente al pagamento dell'ultima rata di rimborso prevista dal contratto.

Reclami e procedure di risoluzione stragiudiziale delle controversie – Mediazione
Per eventuali contestazioni relative al rapporto regolato da questo contratto, il Cliente può fare reclamo inoltrandolo all'Ufficio Reclami della Banca agli indirizzi "reclami@sella.it" o "reclami@pec.sella.it" oppure all'indirizzo "Banca Sella S.p.A. - Ufficio Reclami - P.zza Gaudenzio Sella, 1 - 13900 Biella", che risponde entro 60 giorni di calendario dalla ricezione del reclamo. Se il Cliente non è soddisfatto o non ha ricevuto risposta entro i termini previsti, prima di ricorrere al Giudice potrà rivolgersi all'Arbitro Bancario Finanziario (ABF) per controversie inerenti ad operazioni e servizi bancari e finanziari; per sapere come rivolgersi all'Arbitro può consultare il sito www.arbitrobancariofinanziario.it, chiedere presso le Filiali della Banca d'Italia oppure direttamente alla Banca. Il ricorso a tale procedura esonera il Cliente dall'esperire il procedimento di mediazione di cui al paragrafo successivo.
Per quanto riguarda l'obbligo di esperire il procedimento di mediazione prima di fare ricorso all'Autorità Giudiziaria (D.Lgs. 28/2010 - art. 5), la Banca ed il Cliente concordano di sottoporre le controversie che dovessero sorgere in relazione al contratto stipulato:

- all'Organismo di conciliazione presso il Conciliatore Bancario Finanziario – Associazione per la soluzione delle controversie bancarie, finanziarie e societarie - ADR (iscritto nel Registro degli Organismi di Conciliazione tenuto dal Ministero della Giustizia) in quanto organismo specializzato nelle controversie bancarie e finanziarie, che dispone di una rete di conciliatori diffusa sul territorio nazionale (www.conciliatorebancario.it). Tale organismo può essere attivato sia dal Cliente che dalla Banca e non richiede la preventiva presentazione di un reclamo.

La Banca e il Cliente restano comunque liberi, anche dopo la sottoscrizione del presente contratto, di concordare per iscritto di rivolgersi ad un altro organismo, purchè iscritto nel medesimo Registro.

CONSEGUENZE DELL'INADEMPIMENTO PER IL CLIENTE

Se il cliente non adempie gli obblighi previsti dal contratto, può andare incontro a conseguenze negative.

Per esempio, in caso di ritardo nel pagamento delle rate il finanziatore applica il tasso di mora.

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, il finanziatore può far vendere l'immobile e soddisfarsi sul ricavato.

LEGENDA

Indice di riferimento	Parametro di mercato o di politica monetaria preso a riferimento per determinare il tasso di interesse.
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
Perizia	Relazione di un tecnico che attesta il valore dell'immobile da ipotecare.
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.
Spread	Maggiorazione applicata agli indici di riferimento.
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 erogazione del finanziamento alla data di decorrenza della prima rata di ammortamento.
Tasso nominale annuo	Rapporto percentuale, calcolato su base annua, tra l'interesse (quale compenso del capitale prestato) e il capitale prestato.
Tasso minimo ("floor")	Limite minimo predeterminato sotto il quale il tasso d'interesse nominale annuo non potrà mai scendere, anche se la somma fra parametro di indicizzazione e spread dovesse essere inferiore.
Tasso massimo ("Cap")	Limite massimo predeterminato oltre il quale il tasso d'interesse nominale annuo non potrà mai salire, anche se la somma fra parametro di indicizzazione e spread dovesse superarlo
Tasso di mora	Tasso di interesse applicato in caso di ritardo nel pagamento delle rate.
Tasso minimo di mora ("floor")	Limite minimo predeterminato sotto il quale il tasso di mora non potrà mai scendere, anche se la somma fra parametro di indicizzazione e spread dovesse essere inferiore.
Tasso massimo di mora ("cap")	Limite massimo predeterminato oltre il quale il tasso di mora non potrà mai salire, anche se la somma fra parametro di indicizzazione e spread dovesse superarlo
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. E' utilizzato per il calcolo del cosiddetto "tasso soglia", ossia il limite oltre il quale il tasso d'interesse diviene usurario. Per verificare se un tasso di interesse è usurario, quindi vietato, bisogna confrontarlo con il "tasso soglia" riferito ai mutui a tasso fisso oppure con il "tasso soglia" dei mutui a tasso variabile, in vigore nel trimestre in cui il contratto di mutuo è stato stipulato.

ALLEGATO – FONDO DI GARANZIA PRIMA CASA

Banca Sella ha aderito al Protocollo di Intesa tra ABI e il Ministero dell'Economia e delle Finanze, che si pone l'obiettivo di favorire l'accesso al credito da parte delle famiglie per l'acquisto dell'abitazione principale.
Il Fondo di Garanzia Prima Casa istituito a questo fine rilascia garanzie, a prima richiesta, su mutui ipotecari fino a 250.000 Euro destinati all'acquisto di immobili adibiti ad abitazione principale o per acquisto con interventi di ristrutturazione e accrescimento dell'efficienza energetica di unità immobiliari destinate sempre ad abitazione principale del mutuatario.
Il Fondo prevede una garanzia pubblica del 50%. Il Decreto Sostegni bis ha previsto inoltre la possibilità di richiedere l'innalzamento della garanzia all'80% per tutti coloro che, rientrando nelle categorie prioritarie, hanno un ISEE non superiore a 40 mila euro annui e richiedono un mutuo superiore all'80% del prezzo d'acquisto dell'immobile.
L'immobile non deve avere categoria catastale A1 (abitazioni signorili) – A8 (ville) – A9 (castelli, palazzi) e non deve rientrare nella definizione di immobile di lusso.
Il mutuatario non deve essere titolare di altri immobili ad uso abitativo salvo quelli eventualmente acquisiti a titolo successorio e che siano in uso a titolo gratuito da parte di genitori e fratelli.
Sulle operazioni assistite dalla garanzia del Fondo possono essere acquisite solo l'ipoteca e le garanzie assicurative nei limiti di Legge (polizza incendio immobili).
È prevista priorità di accesso al Fondo per i mutui erogati a favore di:
- nucleo monogenitoriale con figli minori: persona singola non coniugata, separata, divorziata o vedova con almeno un figlio convivente minore;
- conduttori di alloggi di proprietà degli Istituti Autonomi per le Case Popolari.

In presenza di garanzia al 50%, per i mutui erogati a favore di questi soggetti è previsto che il tasso effettivo globale (TEG) dell'operazione non possa superare il tasso effettivo globale medio (TEGM).
Per i mutui erogati a fronte della garanzia all'80%, fino al 30 settembre 2023, il Decreto sostegni BIS e s.m.i. prevede invece che il tasso effettivo globale (TEG) dell'operazione non possa superare il tasso effettivo globale medio (TEGM) pubblicato trimestralmente dal Ministero dell'economia e delle finanze (ai sensi dell'articolo 2 della legge 7 marzo 1996, n. 108), maggioraro del differenziale, se positivo, tra la media del tasso interest rate swap a dieci anni pubblicato ufficialmente, calcolata nel mese precedente al mese di erogazione, e la media del tasso interest rate swap a dieci anni pubblicato ufficialmente nel trimestre sulla base del quale è calcolato il TEGM in vigore. QUI il Tasso TEGM integrato con differenziale.
Nel caso in cui il differenziale risulti negativo, si applicheranno le condizioni economiche di maggior favore rispetto al TEGM in vigore.
È prevista inoltre, in caso di morte o insorgenza di condizioni di non autosufficienza di uno dei componenti del nucleo famigliare nonché in caso di perdita di lavoro o temporanea difficoltà anche in conseguenza di una diminuzione del reddito famigliare la possibilità sospendere il pagamento della rata del mutuo o della sola quota capitale, nonché l'allungamento della durata residua del mutuo e/o modifica della tipologia di tasso/spread.
Per maggiori dettagli sui requisiti di accesso al Fondo Garanzia Prima Casa è possibile consulatare il sito dedicato https://www.consap.it/fondo-prima-casa

Banca Sella

INFORMAZIONI GENERALI SUL CREDITO IMMOBILIARE OFFERTO A CONSUMATORI
IG08 - MUTUO GREEN TASSO FISSO

INFORMAZIONI SULLA BANCA

Finanziatore:	**Banca Sella S.p.A.**
Sede legale ed Amministrativa:	P.zza Gaudenzio Sella, 1 13900 Biella (BI)
Sito Internet:	www.sella.it
Numero di iscrizione all'Albo delle Banche	5626

Offerta attraverso intermediari del credito

Ragione Sociale .....

Indirizzo .....

Nome e Cognome .....

Indirizzo .....

Iscrizione ad albo/elenco ..... Nr.....

CHE COS'E' IL CREDITO IMMOBILIARE

CARATTERISTICHE

Il mutuo è un finanziamento a medio/lungo termine finalizzato all'acquisto di un immobile per uso abitativo, il quale viene vincolato a favore del finanziatore tramite ipoteca a garanzia del rimborso del finanziamento stesso.
Il mutuo Green è destinato all'acquisto di immobilli residenziali di classe energetica C, B, A o superiore.
La classe energetica dell'immobile cauzionale oggetto di acquisto sarà accertata dalla Banca in fase di istruttoria.
Il debitore rimborserà il mutuo mediante pagamento periodico di rate:
- per i primi dodici mesi le rate comprendono solo la quota capitale.
- in seguito le rate saranno comprensive di quota capitale ed interessi.

Il Cliente può beneficiare di un periodo di preammortamento intercorrente tra la data di erogazione e la data di decorrenza della prima rata di ammortamento.
Il Cliente deve assicurare, contro i danni causati da incendio, scoppio, fulmine, l'immobile su cui è iscritta l'ipoteca per tutta la durata del finanziamento.
Inoltre il Cliente può sottoscrivere, con adesione facoltativa, una polizza che, in caso di decesso, corrisponde ai Beneficiari designati dal Contraente, il capitale assicurato al momento del decesso. Il capitale assicurato decresce periodicamente sulla base del piano di ammortamento a rate costanti di un finanziamento di importo pari al capitale inizialmente assicurato.
L'erogazione del finanziamento è effettuata mediante accredito su un conto indicato dal Cliente.
Se il Cliente sceglie di visualizzare on line le comunicazioni prodotte dalla Banca lo può fare accedendo alla specifica sezione protetta all'interno del sito Internet della Banca.

I TIPI DI CREDITO IMMOBILIARE E I LORO RISCHI

Finanziamento a tasso fisso
Il tasso di interesse e l'importo delle singole rate rimangono fissi 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, degli importi delle singole rate, e dell'ammontare complessivo del debito da restituire, indipendentemente dalle variazioni delle condizioni di mercato.

Per saperne di più:
La Guida Comprare una casa – Il mutuo ipotecario in parole semplici, che aiuta a orientarsi nella scelta, è disponibile sul sito www.bancaditalia.it e sul sito www.sella.it del finanziatore.

PRINCIPALI CONDIZIONI ECONOMICHE

QUANTO PUO' COSTARE IL FINANZIAMENTO

Importo totale del credito: 170.000,00 Euro

Costo totale del credito: 166.012,14 Euro

Importo totale dovuto dal cliente: 336.012,14 Euro

Tasso Annuo Effettivo Globale (TAEG): 5,21%

Le voci di costo e il TAEG sono stati calcolati a titolo esemplificativo considerando un finanziamento pari a 170.000,00 euro con durata 30 anni, al tasso del 5,30%, periodicità rata mensile, tenendo conto che nei primi 12 mesi di ammortamento del mutuo viene rimborsata la sola quota capitale. Gli oneri considerati per il calcolo sono: Commissione da corrispondere all'erogazione, Promemoria scadenza rata, Altre comunicazioni ai sensi del D.Lgs 385/1993, 0,25 Imposta sostitutiva (D.p.r. 29/09/73 n. 601 art. 15, co.3), Assicurazione incendio e scoppio (per l'importo di 1.997,00 Euro, determinato con riferimento ai costi dei prodotti offerti dalla banca, considerando un valore assicurato pari al 150% dell'importo del finanziamento, tenuto conto della durata dello stesso), Spese di perizia (stimate in 250,00 Euro).

Oltre al TAEG possono esserci altri costi, quali le spese per il notaio e l'iscrizione dell'ipoteca ed eventuali penali.

Le condizioni economiche di seguito riportate sono indicate nella misura massima a favore della banca.

	VOCI		**COSTI, CONDIZIONI E CARATTERISTICHE**	
	Importo massimo finanziabile		La percentuale massima di finanziamento è pari al 80% del valore cauzionale dell'immobile	
	Durata		30 anni comprensivo di un eventuale periodo di preammortamento	
	Garanzie accettate		Ipoteca La Banca si riserva di chiedere ulteriori garanzie in fase di istruttoria	
Tassi disponibili	Tasso fisso		Tasso nominale annuo: 5,30% Tasso rapporto su base annua: 5,430660% Indice di riferimento: IRS (diffuso giornalmente dalla European Banking Federation) 30 anni pari a 3,08% alla data del 25/09/2023 Spread: 2,22 punti percentuali Per i primi dodici mesi le rate di ammortamento comprendono solo quota capitale, in seguito le rate comprendono quota capitale ed interessi. Il tasso di interesse e l'importo delle singole rate rimangono fissi per tutta la durata del contratto, ciò può comportare di non poter sfruttare eventuali riduzioni dei tassi di mercato. Il tasso appplicato al singolo contratto potrà essere diverso, in relazione all'andamento del parametro al momento della stipula.	
	Tasso di interesse di preammortamento		Tasso fisso per tutta la durata del preammortamento pari a: 0,00%	
Spese	**Spese per la stipula del contratto**	Commissione da corrispondere all'erogazione	1,00% sull'importo erogato con un minimo di 250,00 Euro	
		Spese per rinuncia pratica di mutui	0,20% dell'importo richiesto con un massimo di 150,00 Euro	
	Spese per la gestione del rapporto		**Cartaceo**	**Messa a disposizione Online**
		Promemoria scadenza rata	2,00 Euro	0,60 Euro
		Altre comunicazioni ai sensi del D.Lgs. 385/1993	0,83 Euro	gratuita
		Sollecito rata insoluta	6,00 Euro	5,00 Euro
		Spese per certificazione interessi, rilasciata a richiesta del Cliente	Importo massimo 10,00 Euro	
		Spese di riduzione ipoteca	130,00 Euro	
		Spese di cancellazione ipoteca	Non prevista	
		Spese di frazionamento	180,00 Euro	

		Spese per rinnovazione ipoteca	130,00 Euro
		Spese di voltura (accollo)	100,00 Euro
		Spese per richiesta copia documentazione	per ogni singolo documento 6,25 Euro
		Compenso per estinzione anticipata	Nessun compenso
Piano di ammortamento	Tipo di ammortamento		Francese
	Tipo di rata		Rata costante comprensiva di quota capitale ed interessi Per i primi dodici mesi le rate di ammortamento comprendono solo quota capitale
	Periodicità delle rate		Mensile, trimestrale, semestrale

Prima della conclusione del contratto è consigliabile prendere visione del piano di ammortamento personalizzato contenuto nel Prospetto Informativo Europeo Standardizzato.

Calcolo esemplificativo dell'importo della rata

Tasso di interesse applicato	Durata del finanziamento	Importo della rata mensile per 100.000,00 Euro di capitale*
5,30%	Durata 10 anni	Euro 1.075,38
5,30%	Durata 15 anni	Euro 806,51
5,30%	Durata 20 anni	Euro 676,65
5,30%	Durata 25 anni	Euro 602,21
5,30%	Durata 30 anni	Euro 555,31

*l'importo della rata mensile (capitale + interessi) fa riferimento al piano di ammortamento del mutuo nel periodo successivo ai primi 12 mesi durante i quali viene rimborsata la sola quota capitale

Tutte le condizioni economiche relative ai servizi Internet e Telephone Banking sono consultabili sul relativo Foglio Informativo.

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.sella.it.

SERVIZI ACCESSORI

Il cliente deve al momento della conclusione del contratto, e per tutta la sua durata essere in possesso di una polizza di assicurazione contro i danni da incendio ed altri rischi per i fabbricati ipotecati, presso una Compagnia di Assicurazioni a scelta del Cliente e di gradimento della Banca.

Il cliente può recedere dai contratti relativi ai servizi accessori acquistati insieme al mutuo senza dover recedere al mutuo stesso.

Le modalità di recesso sono descritte nel relativo fascicolo informativo. In caso di successivo recesso dalla polizza di assicurazione il cliente è obbligato a:

- presentare una nuova polizza con le stesse caratteristiche della precedente;
- in difetto il finanziatore ha il diritto di chiedere la **risoluzione del contratto** di mutuo.

ALTRE SPESE DA SOSTENERE NON INCLUSE NEL TAEG

Tasso di Mora	Tasso nominale annuo: 6,30% Tasso rapportato su base annua: 6,485134% Indice di riferimento: IRS (diffuso giornalmente dalla European Banking Federation) 30 anni pari a 3,08% alla data del 25/09/2023 Spread: 3,22 punti percentuali
Adempimenti notarili	Importo che il cliente dovrà corrispondere direttamente al professionista al momento del conferimento dell'incarico e in base alle tariffe applicate dallo stesso.
Imposta di registro	Applicata in alternativa all'imposta sostitutiva di cui all'art. 15 D.P.R. 29 settembre 1973, n. 601
Tasse ipotecarie	Applicate in alternativa all'imposta sostitutiva di cui all'art. 15 D.P.R. 29 settembre 1973, n. 601

TEMPI DI EROGAZIONE

- **Durata dell'Istruttoria:**
  Durata massima : 40 giorni dal ricevimento della documentazione completa
  Sono esclusi i tempi previsti per gli adempimenti notarili ed eventuali supplementi di istruttoria necessari per verificare nuovi elementi tecnico/legali emersi nel corso delle attività notarili o di perizia. E' esclusa in ogni caso la sospensione dell'iter istruttorio su richiesta dei Clienti.
- **Disponibilità dell'importo:**

L'erogazione del finanziamento avviene entro il termine di due mesi dalla stipulazione del contratto di mutuo, se la parte mutuataria entro tale termine ha eseguito i seguenti adempimenti:

- ha completato la documentazione che dimostra la proprietà degli immobili ipotecati, nonché la loro conformità alle norme ed alle prescrizioni edilizie, a tutti i vincoli pubblici e privati, secondo le indicazioni della Banca;
- ha dimostrato con una dichiarazione del Notaio rogante l'avvenuta iscrizione d'ipoteca a seguito della stipula del contratto di mutuo previo accertamento, nei dieci giorni successivi alla data di iscrizione della stessa, dell'assenza di qualsiasi altra iscrizione, trascrizione o vincolo pregiudizievole;
- ha dimostrato l'inesistenza di procedure concorsuali o esecutive immobiliari a proprio carico o a carico della parte datrice di ipoteca nei dieci giorni successivi alla data di iscrizione dell'ipoteca relativa al contratto di mutuo;
- ha stipulato una polizza di assicurazione contro i danni da incendio ed altri rischi per i fabbricati ipotecati.

Se il Cliente non ha eseguito quanto richiesto la Banca potrà ritenersi sciolta da ogni impegno e considerare risolto il contratto stesso, salvo consentire un nuovo termine.

ALTRO

- **Perizia**: Importo che il cliente dovrà corrispondere direttamente al professionista al momento del conferimento dell'incarico e in base alle tariffe applicate dallo stesso. Poiché la perizia è funzionale all'istruttoria il relativo costo dovrà essere sostenuto dal cliente a prescindere dall'esito della richiesta di finanziamento.
- **Imposta sostitutiva**:
  - Per i finanziamenti di durata superiore a 18 mesi potrà essere applicata l'imposta sostitutiva di cui all'art. 15 D.P.R. 29 settembre 1973, n.601. nella misura dello 0,25% (prima casa) o del 2,00% (seconda casa). In alternativa il Cliente dovrà corrispondere: l'imposta di registro, di bollo, ipotecarie e catastali, tasse sulle concessioni governative se dovute;
  - Per finanziamenti di durata inferiore o uguale a 18 mesi: Recupero imposta di bollo (ai sensi dell'art. 13 – comma 2 bis, nota 2 Tariffa parte I – DPR 642/72) euro 16 sul contratto di finanziamento e per ciascuna garanzia. L'imposta di bollo non è dovuta nel caso in cui il finanziamento sia regolato su un conto corrente aperto presso la stessa banca (sul quale viene ad applicarsi la previsione dell'art. 13 comma 2-bis della Tariffa Parte Prima – Allegato A DPR 642/72). Il recupero delle altre imposte indirette si effettua in ragione della tipologia di garanzia sul finanziamento concesso (esempio: imposta di registro, ipotecaria e catastale in caso di apertura di credito ipotecaria).
- **Assicurazioni facoltative**

  Il Cliente può sottoscrivere in abbinamento al finanziamento, con adesione facoltativa, una delle seguenti polizze o una polizza con le stesse caratteristiche che il cliente eventualmente intendesse reperire autonomamente senza variazione delle condizioni offerte e senza che ciò possa comportare il rifiuto alla concessione del finanziamento.

  CBA Sostegno Finanziamento

La/e polizza/e assicurativa/e accessoria/e al finanziamento è/sono facoltativa/e e non indispensabile/i per ottenere il finanziamento alle condizioni proposte.

Età dell'Assicurato	Durata	Premio unico CBA Sostegno Finanziamento (calcolato su 170.000,00 Euro) L'importo del premio dipende da: l'età dell'Assicurato, la durata e l'importo del finanziamento	Indicatore del costo totale del credito, calcolato con le stesse modalità del TAEG includendo a titolo esemplificativo anche la polizza assicurativa facoltativa CBA Sostegno Finanziamento
30 anni	25 anni	Euro 2.583,20	5,32%
35 anni	20 anni	Euro 2.391,60	5,26%
40 anni	20 anni	Euro 3.649,60	5,35%
45 anni	10 anni	Euro 2.064,50	5,01%

Le condizioni e le coperture di tali polizze sono descritte nel fascicolo informativo disponibile presso le succursali della Banca.

INFORMAZIONE E DOCUMENTI PER LA VERIFICA DEL MERITO CREDITIZIO

Per consentire al finanziatore di valutare il merito di credito, il cliente deve fornire le informazioni e i documenti indicati entro 10 giorni dalla richiesta.

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

Ultime tre dichiarazioni dei redditi e ultime due buste paga (per soggetti dipendenti)	Eventuale attestazione delle proprietà immobiliari attraverso la presentazione del documento comprovante il titolo di proprietà dell'immobile
Stato di famiglia	Compromesso dell'immobile da acquistare o computo metrico estimativo per l'immobile o per le opere di ristrutturazione da effettuare
Elenco dei datori di lavoro degli ultimi tre anni	Atto di provenienza dell'immobile da finanziare
Ricevute pagamento eventuali debiti in corso	

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 anticipatamente in tutto o in parte il mutuo con un preavviso di almeno 10 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.
In caso di estinzione anticipata delle prime n. 12 rate mensili/4 trimestrali/2 semestrali, il cliente pagherà la sola quota capitale. Il pagamento delle rate successive avverrà come previsto nel piano di ammortamento (quota capitale e quota interessi).

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 ed il Cliente può concordare condizioni nuove rispetto a quelle del finanziamento originario. La disciplina di cui sopra si applica se il cliente è un consumatore, persona fisica o una micro-impresa (come definita dall'art. 1, comma 1, lettera t del D.Lgs. 27/1/2010 nr. 11).

Tempi massimi di chiusura del rapporto
La chiusura del rapporto avviene contestualmente al pagamento dell'ultima rata di rimborso prevista dal contratto.

Reclami e procedure di risoluzione stragiudiziale delle controversie – Mediazione
Per eventuali contestazioni relative al rapporto regolato da questo contratto, il Cliente può fare reclamo inoltrandolo all'Ufficio Reclami della Banca agli indirizzi "reclami@sella.it" o "reclami@pec.sella.it" oppure all'indirizzo "Banca Sella S.p.A. - Ufficio Reclami - P.zza Gaudenzio Sella, 1 - 13900 Biella", che risponde entro 60 giorni di calendario dalla ricezione del reclamo. Se il Cliente non è soddisfatto o non ha ricevuto risposta entro i termini previsti, prima di ricorrere al Giudice potrà rivolgersi all'Arbitro Bancario Finanziario (ABF) per controversie inerenti ad operazioni e servizi bancari e finanziari; per sapere come rivolgersi all'Arbitro può consultare il sito www.arbitrobancariofinanziario.it, chiedere presso le Filiali della Banca d'Italia oppure direttamente alla Banca. Il ricorso a tale procedura esonera il Cliente dall'esperire il procedimento di mediazione di cui al paragrafo successivo.
Per quanto riguarda l'obbligo di esperire il procedimento di mediazione prima di fare ricorso all'Autorità Giudiziaria (D.Lgs. 28/2010 - art. 5), la Banca ed il Cliente concordano di sottoporre le controversie che dovessero sorgere in relazione al contratto stipulato:

- all'Organismo di conciliazione presso il Conciliatore Bancario Finanziario – Associazione per la soluzione delle controversie bancarie, finanziarie e societarie - ADR (iscritto nel Registro degli Organismi di Conciliazione tenuto dal Ministero della Giustizia) in quanto organismo specializzato nelle controversie bancarie e finanziarie, che dispone di una rete di conciliatori diffusa sul territorio nazionale (www.conciliatorebancario.it). Tale organismo può essere attivato sia dal Cliente che dalla Banca e non richiede la preventiva presentazione di un reclamo.

La Banca e il Cliente restano comunque liberi, anche dopo la sottoscrizione del presente contratto, di concordare per iscritto di rivolgersi ad un altro organismo, purchè iscritto nel medesimo Registro.

CONSEGUENZE DELL'INADEMPIMENTO PER IL CLIENTE

Se il cliente non adempie gli obblighi previsti dal contratto, può andare incontro a conseguenze negative.

Per esempio, in caso di ritardo nel pagamento delle rate il finanziatore applica il tasso di mora.

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, il finanziatore può far vendere l'immobile e soddisfarsi sul ricavato.

LEGENDA

Indice di riferimento	Parametro di mercato o di politica monetaria preso a riferimento per determinare il tasso di interesse.
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
Perizia	Relazione di un tecnico che attesta il valore dell'immobile da ipotecare.
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.
Spread	Maggiorazione applicata agli indici di riferimento.
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 erogazione del finanziamento alla data di decorrenza della prima rata di ammortamento.

Tasso nominale annuo	Rapporto percentuale, calcolato su base annua, tra l'interesse (quale compenso del capitale prestato) e il capitale prestato.
Tasso di mora	Tasso di interesse applicato 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. E' utilizzato per il calcolo del cosiddetto "tasso soglia", ossia il limite oltre il quale il tasso d'interesse diviene usurario. Per verificare se un tasso di interesse è usurario, quindi vietato, bisogna confrontarlo con il "tasso soglia" riferito ai mutui a tasso fisso oppure con il "tasso soglia" dei mutui a tasso variabile, in vigore nel trimestre in cui il contratto di mutuo è stato stipulato.

Banca Sella

INFORMAZIONI GENERALI SUL CREDITO IMMOBILIARE OFFERTO A CONSUMATORI
IG09 - MUTUO GREEN TASSO VARIABILE

INFORMAZIONI SULLA BANCA

Finanziatore:	**Banca Sella S.p.A.**
Sede legale ed Amministrativa:	P.zza Gaudenzio Sella, 1 13900 Biella (BI)
Sito Internet:	www.sella.it
Numero di iscrizione all'Albo delle Banche	5626

Offerta attraverso intermediari del credito

Ragione Sociale .....

Indirizzo .....

Nome e Cognome .....

Indirizzo .....

Iscrizione ad albo/elenco ..... Nr.....

CHE COS'E' IL CREDITO IMMOBILIARE

CARATTERISTICHE

Il mutuo è un finanziamento a medio/lungo termine finalizzato all'acquisto di un immobile per uso abitativo, il quale viene vincolato a favore del finanziatore tramite ipoteca a garanzia del rimborso del finanziamento stesso.
Il mutuo Green è destinato all'acquisto di immobilli residenziali di classe energetica C, B, A o superiore.
La classe energetica dell'immobile cauzionale oggetto di acquisto sarà accertata dalla Banca in fase di istruttoria.
Il debitore rimborserà il mutuo mediante pagamento periodico di rate
- per i primi dodici mesi le rate comprendono solo la quota capitale
- in seguito le rate saranno comprensive di quota capitale ed interessi.

Il Cliente può beneficiare di un periodo di preammortamento intercorrente tra la data di erogazione e la data di decorrenza della prima rata di ammortamento.
Il Cliente deve assicurare, contro i danni causati da incendio, scoppio, fulmine, l'immobile su cui è iscritta l'ipoteca per tutta la durata del finanziamento.
Inoltre il Cliente può sottoscrivere, con adesione facoltativa, una polizza che, in caso di decesso, corrisponde ai Beneficiari designati in polizza dal Contraente, il capitale assicurato al momento del decesso. Il capitale assicurato decresce periodicamente sulla base del piano di ammortamento a rate costanti di un finanziamento di importo pari al capitale inizialmente assicurato.
L'erogazione del finanziamento è effettuata mediante accredito su un conto indicato dal Cliente.
Se il Cliente sceglie di visualizzare on line le comunicazioni prodotte dalla Banca lo può fare accedendo alla specifica sezione protetta all'interno del sito Internet della Banca.

I TIPI DI CREDITO IMMOBILIARE E I LORO RISCHI

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, etc.). Il rischio principale è l'aumento imprevedibile e consistente dell'importo o del numero delle rate, determinato dall'incremento 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 delle rate.

Rischi specifici legati alla tipologia di contratto
In caso di tasso variabile il tasso può variare nel tempo in base all'andamento, in aumento (sfavorevole al Cliente) o in diminuzione (favorevole al Cliente) dell'indice di riferimento utilizzato per la determinazione del tasso. Ciò comporta una variazione degli interessi addebitati al Cliente.
Il tasso applicato può variare in diminuzione (a seguito di variazioni dell'indice) fino al raggiungimento del tasso minimo fissato alla stipula del finanziamento.

Nel caso di mutuo a tasso variabile con tasso massimo ("cap") e tasso minimo ("floor") il tasso può variare in aumento (a seguito di variazioni dell'indice di riferimento) fino al raggiungimento del tasso massimo (detto anche "cap") oppure in diminuzione fino al raggiungimento del tasso minimo (detto anche "floor") fissati alla stipula del finanziamento. Queste condizioni limitano l'ampiezza delle variazioni del tasso applicato al finanziamento. Potrebbe accadere che, nonostante l'aumento dell'indice di riferimento, non venga raggiunto il tasso massimo che quindi non verrà applicato. Potrebbe inoltre accadere che, nonostante la discesa dell'indice di riferimento utilizzato per la determinazione del tasso del finanziamento, quest'ultimo non subisca più riduzioni poiché è stato raggiunto il valore del tasso minimo previsto.

Per saperne di più:
La Guida Comprare una casa – Il mutuo ipotecario in parole semplici, che aiuta a orientarsi nella scelta, è disponibile sul sito www.bancaditalia.it e sul sito www.sella.it del finanziatore.

PRINCIPALI CONDIZIONI ECONOMICHE

QUANTO PUO' COSTARE IL FINANZIAMENTO

TASSO VARIABILE

Importo totale del credito: 170.000,00 Euro

Costo totale del credito: 191.900,99 Euro

Importo totale dovuto dal cliente: 361.900,99 Euro

Tasso Annuo Effettivo Globale (TAEG): 5,88%

Le voci di costo e il TAEG sono stati calcolati a titolo esemplificativo considerando un finanziamento pari a 170.000,00 euro con durata 30 anni, al tasso del 6,00%, periodicità rata mensile, tenendo conto che nei primi 12 mesi di ammortamento del mutuo viene rimborsata la sola quota capitale. Gli oneri considerati per il calcolo sono: Commissione da corrispondere all'erogazione, Promemoria scadenza rata, Altre comunicazioni ai sensi del D.Lgs 385/1993, 0,25 Imposta sostitutiva (D.p.r. 29/09/73 n. 601 art. 15, co.3), Assicurazione incendio e scoppio (per l'importo di 1.997,00 Euro, determinato con riferimento ai costi dei prodotti offerti dalla banca, considerando un valore assicurato pari al 150% dell'importo del finanziamento, tenuto conto della durata dello stesso), Spese di perizia (stimate in 250,00 Euro).

TASSO VARIABILE CON TASSO MASSIMO ("CAP")

Importo totale del credito: 170.000,00 Euro

Costo totale del credito: 191.900,99 Euro

Importo totale dovuto dal cliente: 361.900,99 Euro

Tasso Annuo Effettivo Globale (TAEG): 5,88%

Le voci di costo e il TAEG sono stati calcolati a titolo esemplificativo considerando un finanziamento pari a 170.000,00 euro con durata 30 anni, al tasso del 6,00%, periodicità rata mensile, tenendo conto che nei primi 12 mesi di ammortamento del mutuo viene rimborsata la sola quota capitale. Sul tasso di interesse è previsto un tasso massimo del 6,30% oltre il quale il tasso non potrà salire. Gli oneri considerati per il calcolo sono: Commissione da corrispondere all'erogazione, Promemoria scadenza rata, Altre comunicazioni ai sensi del D.Lgs 385/1993, 0,25 Imposta sostitutiva (D.p.r. 29/09/73 n. 601 art. 15, co.3), Assicurazione incendio e scoppio (per l'importo di 1.997,00 Euro, determinato con riferimento ai costi dei prodotti offerti dalla banca, considerando un valore assicurato pari al 150% dell'importo del finanziamento, tenuto conto della durata dello stesso), Spese di perizia (stimate in 250,00 Euro).

Oltre al TAEG possono esserci altri costi, quali le spese per il notaio e l'iscrizione dell'ipoteca ed eventuali penali. Per i mutui a tasso variabile il TAEG ha un valore meramente indicativo, in quanto può subire variazioni determinate dall'andamento dell'indice di riferimento.

Le condizioni economiche di seguito riportate sono indicate nella misura massima a favore della banca.

	VOCI	COSTI, CONDIZIONI E CARATTERISTICHE
	Importo massimo finanziabile	La percentuale massima di finanziamento è pari al 80% del valore cauzionale dell'immobile
	Durata	30 anni comprensivo di un eventuale periodo di preammortamento
	Garanzie accettate	Ipoteca La Banca si riserva di chiedere ulteriori garanzie in fase di istruttoria
Tassi disponibili	Tasso variabile	**Destinazione acquisto immobile residenziale (abitazione principale)** Rata mensile Tasso nominale annuo: 6,00% Tasso rapportato su base annua: 6,167781% Indice di riferimento: Euribor 3 mesi media 365 arrotondato per eccesso ai 5 centesimi più prossimi - aggiornamento mensile pari a 4,05% alla data del 01/11/2023 Spread: 1,95 punti percentuali OPPURE Indice di riferimento: Tasso BCE (tasso di interesse sulle operazioni di rifinanziamento principali dell'Eurosistema, fissato dalla Banca Centrale Europea) pari a 4,50% alla data del 20/09/2023 Spread: 1,50 punti percentuali Se la somma algebrica di spread e indice di riferimento determina un risultato negativo, al finanziamento è applicato il tasso minimo ("floor") pari a 0% riferito a tutte le periodicità di rimborso

	Tasso variabile	**Destinazione acquisto immobile residenziale (diverso da abitazione principale)** Rata mensile Tasso nominale annuo: 6,00% Tasso rapportato su base annua: 6,167781% Indice di riferimento: Euribor 3 mesi media 365 arrotondato per eccesso ai 5 centesimi più prossimi - aggiornamento mensile pari a 4,05% alla data del 01/11/2023 Spread: 1,95 punti percentuali Rata trimestrale Tasso nominale annuo: 6,00% Tasso rapportato su base annua: 6,136355% Indice di riferimento: Euribor 3 mesi media 365 arrotondato per eccesso ai 5 centesimi più prossimi - aggiornamento trimestrale pari a 4,05% alla data del 01/11/2023 Spread: 1,95 punti percentuali Rata semestrale Tasso nominale annuo: 6,15% Tasso rapportato su base annua: 6,244556% Indice di riferimento: Euribor 6 mesi media 365 arrotondato per eccesso ai 5 centesimi più prossimi - aggiornamento semestrale pari a 4,20% alla data del 01/11/2023 Spread: 1,95 punti percentuali Se la somma algebrica di spread e indice di riferimento determina un risultato negativo, al finanziamento è applicato il tasso minimo ("floor") pari a 0% riferito a tutte le periodicità di rimborso L'indice di riferimento Euribor sarà calcolato mediante la seguente formula di conversione dall'Euribor base 360 comunicata da Emmi (European Money Markets Institute), amministratore del tasso Euribor: Euribor base 365 = tasso Euribor base 360 x (365/360) con arrotondamento del tasso fissato al 3 decimale dopo la virgola. Il tasso può variare nel tempo in base all'andamento dell'indice, ciò può comportare una variazione, in aumento o in diminuzione, degli interessi addebitati. Per i primi dodici mesi le rate di ammortamento comprendono solo quota capitale, in seguito le rate comprendono quota capitale ed interessi.

	Tasso variabile con Tasso Massimo ("cap")	**Destinazione acquisto abitazione principale** Rata mensile Tasso nominale annuo: 6,00% Tasso rapportato su base annua: 6,167781% Indice di riferimento: Euribor 3 mesi media 365 arrotondato per eccesso ai 5 centesimi più prossimi - aggiornamento mensile pari a 4,05% alla data del 01/11/2023 Spread: 1,95 punti percentuali OPPURE Indice di riferimento: Tasso BCE (tasso di interesse sulle operazioni di rifinanziamento principali dell'Eurosistema, fissato dalla Banca Centrale Europea) pari a 4,50% alla data del 20/09/2023 Spread: 1,50 punti percentuali Tasso minimo di finanziamento ("floor"), la cui applicazione comporta che, nonostante la discesa dell'Indice di riferimento utilizzato per la determinazione del tasso del finanziamento, quest'ultimo non subisca più riduzioni poiché è stato raggiunto il valore del tasso minimo previsto. 1,95% riferito a tutte le periodicità di rimborso Tasso massimo di finanziamento ("cap"), la cui applicazione comporta che, nonostante l'aumento dell'Indice di riferimento utilizzato per la determinazione del tasso del finanziamento, quest'ultimo non subisca più aumenti poiché è stato raggiunto il valore del tasso massimo previsto. 6,30% riferito a tutte le periodicità di rimborso Per i primi dodici mesi le rate di ammortamento comprendono solo quota capitale, in seguito le rate comprendono quota capitale ed interessi.

	Tasso variabile con Tasso Massimo ("cap")		**Destinazione diversa da acquisto abitazione principale legata o non legata ad immobili** Rata mensile Tasso nominale annuo: 6,00% Tasso rapportato su base annua: 6,167781% Indice di riferimento: Euribor 3 mesi media 365 arrotondato per eccesso ai 5 centesimi più prossimi - aggiornamento mensile pari a 4,05% alla data del 01/11/2023 Spread: 1,95 punti percentuali Rata trimestrale Tasso nominale annuo: 6,00% Tasso rapportato su base annua: 6,136355% Indice di riferimento: Euribor 3 mesi media 365 arrotondato per eccesso ai 5 centesimi più prossimi - aggiornamento trimestrale pari a 4,05% alla data del 01/11/2023 Spread: 1,95 punti percentuali Rata semestrale Tasso nominale annuo: 6,15% Tasso rapportato su base annua: 6,244556% Indice di riferimento: Euribor 6 mesi media 365 arrotondato per eccesso ai 5 centesimi più prossimi - aggiornamento semestrale pari a 4,20% alla data del 01/11/2023 Spread: 1,95 punti percentuali Tasso minimo di finanziamento ("floor"), la cui applicazione comporta che, nonostante la discesa dell'Indice di riferimento utilizzato per la determinazione del tasso del finanziamento, quest'ultimo non subisca più riduzioni poiché è stato raggiunto il valore del tasso minimo previsto. 1,95% riferito a tutte le periodicità di rimborso Tasso massimo di finanziamento ("cap"), la cui applicazione comporta che, nonostante l'aumento dell'Indice di riferimento utilizzato per la determinazione del tasso del finanziamento, quest'ultimo non subisca più aumenti poiché è stato raggiunto il valore del tasso massimo previsto. 6,30% riferito a tutte le periodicità di rimborso L'indice di riferimento Euribor sarà calcolato mediante la seguente formula di conversione dall'Euribor base 360 comunicata da Emmi (European Money Markets Institute), amministratore del tasso Euribor: Euribor base 365 = tasso Euribor base 360 x (365/360) con arrotondamento del tasso fissato al 3 decimale dopo la virgola. Il tasso può variare nel tempo in base all'andamento dell'indice, ciò può comportare una variazione, in aumento o in diminuzione, degli interessi addebitati. Per i primi dodici mesi le rate di ammortamento comprendono solo quota capitale, in seguito le rate comprendono quota capitale ed interessi.	
	I tassi variabili rappresentati e il relativo Taeg sono calcolati utilizzando il valore Euribor indicato; si precisa pertanto che il tasso applicato e il Taeg potrebbero subire variazioni qualora, alla data di sottoscrizione del contratto, l'Euribor abbia subito a sua volta delle variazioni.			
	Tasso di interesse di preammortamento		Tasso fisso per tutta la durata del preammortamento pari a: 0,00%	
Spese	**Spese per la stipula del contratto**	Commissione da corrispondere all'erogazione	1,00% sull'importo erogato con un minimo di 250,00 Euro	
		Spese per rinuncia pratica di mutui	0,20% dell'importo richiesto con un massimo di 150,00 Euro	
	Spese per la gestione del rapporto		**Cartaceo**	**Messa a disposizione Online**

		Promemoria scadenza rata	2,00 Euro	0,60 Euro
		Altre comunicazioni ai sensi del D.Lgs. 385/1993	0,83 Euro	gratuita
		Sollecito rata insoluta	6,00 Euro	5,00 Euro
		Spese per certificazione interessi, rilasciata a richiesta del Cliente	Importo massimo 10,00 Euro	
		Spese di riduzione ipoteca	130,00 Euro	
		Spese di cancellazione ipoteca	Non prevista	
		Spese di frazionamento	180,00 Euro	
		Spese per rinnovazione ipoteca	130,00 Euro	
		Spese di voltura (accollo)	100,00 Euro	
		Spese per richiesta copia documentazione	per ogni singolo documento 6,25 Euro	
		Compenso per estinzione anticipata	Nessun compenso	
Piano di ammortamento	Tipo di ammortamento		Francese	
	Tipo di rata		Rata costante comprensiva di quota capitale ed interessi Per i primi dodici mesi le rate di ammortamento comprendono solo quota capitale	
	Periodicità delle rate		Mensile, trimestrale, semestrale	

Calcolo esemplificativo dell'importo della rata TASSO VARIABILE Destinazione acquisto immobile residenziale (abitazione principale)

Tasso di interesse applicato	Durata del finanziamento	Importo della rata mensile per 100000,00 euro di capitale*	Se l'indice di riferimento aumenta del 2% dopo 2 anni	Se l'indice di riferimento diminuisce del 2% dopo 2 anni
6,00%	Durata 10 anni	Euro 1.110,21	Euro 1.253,71	Euro 966,71
6,00%	Durata 15 anni	Euro 843,86	Euro 998,87	Euro 688,85
6,00%	Durata 20 anni	Euro 716,44	Euro 876,95	Euro 555,93
6,00%	Durata 25 anni	Euro 644,31	Euro 807,94	Euro 480,68
6,00%	Durata 30 anni	Euro 599,56	Euro 765,12	Euro 434,00

Calcolo esemplificativo dell'importo della rata TASSO VARIABILE Destinazione acquisto immobile residenziale (diverso da abitazione principale)

Tasso di interesse applicato	Durata del finanziamento	Importo della rata mensile per 100000,00 euro di capitale*	Se l'indice di riferimento aumenta del 2% dopo 2 anni	Se l'indice di riferimento diminuisce del 2% dopo 2 anni
6,00%	Durata 10 anni	Euro 1.110,21	Euro 1.253,71	Euro 966,71
6,00%	Durata 15 anni	Euro 843,86	Euro 998,87	Euro 688,85
6,00%	Durata 20 anni	Euro 716,44	Euro 876,95	Euro 555,93
6,00%	Durata 25 anni	Euro 644,31	Euro 807,94	Euro 480,68
6,00%	Durata 30 anni	Euro 599,56	Euro 765,12	Euro 434,00

Calcolo esemplificativo dell'importo della rata TASSO VARIABILE CON CAP Destinazione acquisto abitazione principale

Tasso di interesse applicato	Durata del finanziamento	Importo della rata mensile per 100000,00 euro di capitale*	Se il tasso raggiunge il tasso massimo dopo 2 anni	Se l'indice di riferimento diminuisce del 2% dopo 2 anni
6,00%	Durata 10 anni	Euro 1.110,21	Euro 1.131,74	Euro 966,71
6,00%	Durata 15 anni	Euro 843,86	Euro 867,11	Euro 688,85
6,00%	Durata 20 anni	Euro 716,44	Euro 740,52	Euro 555,93
6,00%	Durata 25 anni	Euro 644,31	Euro 668,85	Euro 480,68
6,00%	Durata 30 anni	Euro 599,56	Euro 624,39	Euro 434,00

Calcolo esemplificativo dell'importo della rata TASSO VARIABILE CON CAP Destinazione diversa da acquisto abitazione

principale legata o non legata ad immobili

Tasso di interesse applicato	Durata del finanziamento	Importo della rata mensile per 100000,00 euro di capitale*	Se il tasso raggiunge il tasso massimo dopo 2 anni	Se l'indice di riferimento diminuisce del 2% dopo 2 anni
6,00%	Durata 10 anni	Euro 1.110,21	Euro 1.131,74	Euro 966,71
6,00%	Durata 15 anni	Euro 843,86	Euro 867,11	Euro 688,85
6,00%	Durata 20 anni	Euro 716,44	Euro 740,52	Euro 555,93
6,00%	Durata 25 anni	Euro 644,31	Euro 668,85	Euro 480,68
6,00%	Durata 30 anni	Euro 599,56	Euro 624,39	Euro 434,00

*l'importo della rata mensile (capitale + interessi) fa riferimento al piano di ammortamento del mutuo nel periodo successivo ai primi 12 mesi durante i quali viene rimborsata la sola quota capitale

Tutte le condizioni economiche relative ai servizi Internet e Telephone Banking sono consultabili sul relativo Foglio Informativo.

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.sella.it.

SERVIZI ACCESSORI

Il cliente deve al momento della conclusione del contratto, e per tutta la sua durata essere in possesso di una polizza di assicurazione contro i danni da incendio ed altri rischi per i fabbricati ipotecati, presso una Compagnia di Assicurazioni a scelta del Cliente e di gradimento della Banca.

Il cliente può recedere dai contratti relativi ai servizi accessori acquistati insieme al mutuo senza dover recedere al mutuo stesso.

Le modalità di recesso sono descritte nel relativo fascicolo informativo. In caso di successivo recesso dalla polizza di assicurazione il cliente è obbligato a:

- presentare una nuova polizza con le stesse caratteristiche della precedente;
- in difetto il finanziatore ha il diritto di chiedere la **risoluzione del contratto** di mutuo.

ALTRE SPESE DA SOSTENERE NON INCLUSE NEL TAEG

Tasso di Mora	**Destinazione acquisto immobile residenziale (abitazione principale)** Rata mensile Tasso nominale annuo: 7,00% Tasso rapportato su base annua: 7,229008% Indice di riferimento: Euribor 3 mesi media 365 arrotondato per eccesso ai 5 centesimi più prossimi - aggiornamento mensile pari a 4,05% alla data del 01/11/2023 Spread: 2,95 punti percentuali OPPURE Indice di riferimento: Tasso BCE (tasso di interesse sulle operazioni di rifinanziamento principali dell'Eurosistema, fissato dalla Banca Centrale Europea) pari a 4,50% alla data del 20/09/2023 Spread: 2,50 punti percentuali Tasso minimo di mora ("Floor"): se la somma algebrica di spread e indice di riferimento determina un risultato negativo, al finanziamento è applicato il tasso minimo di mora ("floor") pari a 0% riferito a tutte le periodicità di rimborso. Solo in presenza di Mutuo a tasso Variabile con CAP, il tasso minimo di mora ("floor") è pari a 2,95% riferito a tutte le periodicità di rimborso, con la conseguenza che, nonostante la discesa dell'indice di riferimento utilizzato per la determinazione del tasso del finanziamento, quest'ultimo non subisca più riduzioni poiché è stato raggiunto il valore del tasso minimo previsto. Tasso massimo di mora ("Cap"): applicato solo in caso di Mutuo a tasso Variabile con CAP, pari a 7,30% riferito a tutte le periodicità di rimborso, comporta che, nonostante l'aumento dell'Indice di riferimento utilizzato per la determinazione del tasso del finanziamento, quest'ultimo non subisca più aumenti poiché è stato raggiunto il valore del tasso massimo previsto.

	Destinazione acquisto immobile residenziale (diverso da abitazione principale) Rata mensile Tasso nominale annuo: 7,00% Tasso rapportato su base annua: 7,229008% Indice di riferimento: Euribor 3 mesi media 365 arrotondato per eccesso ai 5 centesimi più prossimi - aggiornamento mensile pari a 4,05% alla data del 01/11/2023 Spread: 2,95 punti percentuali Rata trimestrale Tasso nominale annuo: 7,00% Tasso rapportato su base annua: 7,185903% Indice di riferimento: Euribor 3 mesi media 365 arrotondato per eccesso ai 5 centesimi più prossimi - aggiornamento trimestrale pari a 4,05% alla data del 01/11/2023 Spread: 2,95 punti percentuali Rata semestrale Tasso nominale annuo: 7,15% Tasso rapportato su base annua: 7,277806% Indice di riferimento: Euribor 6 mesi media 365 arrotondato per eccesso ai 5 centesimi più prossimi - aggiornamento semestrale pari a 4,20% alla data del 01/11/2023 Spread: 2,95 punti percentuali Tasso minimo di mora (“Floor”): se la somma algebrica di spread e indice di riferimento determina un risultato negativo, al finanziamento è applicato il tasso minimo di mora (“floor”) pari a 0% riferito a tutte le periodicità di rimborso. Solo in presenza di Mutuo a tasso Variabile con CAP, il tasso minimo di mora (“floor”) è pari a 2,95% riferito a tutte le periodicità di rimborso, con la conseguenza che, nonostante la discesa dell’indice di riferimento utilizzato per la determinazione del tasso del finanziamento, quest’ultimo non subisca più riduzioni poiché è stato raggiunto il valore del tasso minimo previsto. Tasso massimo di mora (“Cap”): applicato solo in caso di Mutuo a tasso Variabile con CAP, pari a 7,30% riferito a tutte le periodicità di rimborso, comporta che, nonostante l'aumento dell'Indice di riferimento utilizzato per la determinazione del tasso del finanziamento, quest'ultimo non subisca più aumenti poiché è stato raggiunto il valore del tasso massimo previsto. L’indice di riferimento Euribor sarà calcolato mediante la seguente formula di conversione dall’Euribor base 360 comunicata da Emmi (European Money Markets Institute), amministratore del tasso Euribor: Euribor base 365 = tasso Euribor base 360 x (365/360) con arrotondamento del tasso fissato al 3 decimale dopo la virgola.
Adempimenti notarili	Importo che il cliente dovrà corrispondere direttamente al professionista al momento del conferimento dell’incarico e in base alle tariffe applicate dallo stesso.
Imposta di registro	Applicata in alternativa all’imposta sostitutiva di cui all’art. 15 D.P.R. 29 settembre 1973, n. 601
Tasse ipotecarie	Applicate in alternativa all’imposta sostitutiva di cui all’art. 15 D.P.R. 29 settembre 1973, n. 601

TEMPI DI EROGAZIONE

- **Durata dell’Istruttoria:**
  Durata massima : 40 giorni dal ricevimento della documentazione completa
  Sono esclusi i tempi previsti per gli adempimenti notarili ed eventuali supplementi di istruttoria necessari per verificare nuovi elementi tecnico/legali emersi nel corso delle attività notarili o di perizia. E’ esclusa in ogni caso la sospensione dell’iter istruttorio su richiesta dei Clienti.
- **Disponibilità dell’importo:**
  L’erogazione del finanziamento avviene entro il termine di due mesi dalla stipulazione del contratto di mutuo, se la parte mutuataria entro tale termine ha eseguito i seguenti adempimenti:
  - ha completato la documentazione che dimostra la proprietà degli immobili ipotecati, nonché la loro conformità alle norme ed alle prescrizioni edilizie, a tutti i vincoli pubblici e privati, secondo le indicazioni della Banca;
  - ha dimostrato con una dichiarazione del Notaio rogante l’avvenuta iscrizione d’ipoteca a seguito della stipula del contratto di mutuo previo accertamento, nei dieci giorni successivi alla data di iscrizione della stessa, dell’assenza di qualsiasi altra iscrizione, trascrizione o vincolo pregiudizievole;
  - ha dimostrato l’inesistenza di procedure concorsuali o esecutive immobiliari a proprio carico o a carico della parte datrice di ipoteca nei dieci giorni successivi alla data di iscrizione dell’ipoteca relativa al contratto di mutuo;
  - ha stipulato una polizza di assicurazione contro i danni da incendio ed altri rischi per i fabbricati ipotecati.

Se il Cliente non ha eseguito quanto richiesto la Banca potrà ritenersi sciolta da ogni impegno e considerare risolto il contratto stesso, salvo consentire un nuovo termine.

ALTRO

- **Perizia**: Importo che il cliente dovrà corrispondere direttamente al professionista al momento del conferimento dell'incarico e in base alle tariffe applicate dallo stesso. Poiché la perizia è funzionale all'istruttoria il relativo costo dovrà essere sostenuto dal cliente a prescindere dall'esito della richiesta di finanziamento.
- **Imposta sostitutiva**:
  - Per i finanziamenti di durata superiore a 18 mesi potrà essere applicata l'imposta sostitutiva di cui all'art. 15 D.P.R. 29 settembre 1973, n.601. nella misura dello 0,25% (prima casa) o del 2,00% (seconda casa). In alternativa il Cliente dovrà corrispondere: l'imposta di registro, di bollo, ipotecarie e catastali, tasse sulle concessioni governative se dovute;
  - Per finanziamenti di durata inferiore o uguale a 18 mesi: Recupero imposta di bollo (ai sensi dell'art. 13 – comma 2 bis, nota 2 Tariffa parte I – DPR 642/72) euro 16 sul contratto di finanziamento e per ciascuna garanzia. L'imposta di bollo non è dovuta nel caso in cui il finanziamento sia regolato su un conto corrente aperto presso la stessa banca (sul quale viene ad applicarsi la previsione dell'art. 13 comma 2-bis della Tariffa Parte Prima – Allegato A DPR 642/72). Il recupero delle altre imposte indirette si effettua in ragione della tipologia di garanzia sul finanziamento concesso (esempio: imposta di registro, ipotecaria e catastale in caso di apertura di credito ipotecaria).
- **Assicurazioni facoltative**

  Il Cliente può sottoscrivere in abbinamento al finanziamento, con adesione facoltativa, una delle seguenti polizze o una polizza con le stesse caratteristiche che il cliente eventualmente intendesse reperire autonomamente senza variazione delle condizioni offerte e senza che ciò possa comportare il rifiuto alla concessione del finanziamento.

  CBA Sostegno Finanziamento

La/e polizza/e assicurativa/e accessoria/e al finanziamento è/sono facoltativa/e e non indispensabile/i per ottenere il finanziamento alle condizioni proposte.

Mutuo a tasso variabile

Età dell'Assicurato	Durata	Premio unico CBA Sostegno Finanziamento (calcolato su 170.000,00 Euro) L'importo del premio dipende da: l'età dell'Assicurato, la durata e l'importo del finanziamento	Indicatore del costo totale del credito, calcolato con le stesse modalità del TAEG includendo a titolo esemplificativo anche la polizza assicurativa facoltativa CBA Sostegno Finanziamento
30 anni	25 anni	Euro 2.583,20	5,98%
35 anni	20 anni	Euro 2.391,60	5,91%
40 anni	20 anni	Euro 3.649,60	6,00%
45 anni	10 anni	Euro 2.064,50	5,59%

Mutuo a tasso variabile con Tasso Massimo ("cap")

Età dell'Assicurato	Durata	Premio unico CBA Sostegno Finanziamento (calcolato su 170.000,00 Euro) L'importo del premio dipende da: l'età dell'Assicurato, la durata e l'importo del finanziamento	Indicatore del costo totale del credito, calcolato con le stesse modalità del TAEG includendo a titolo esemplificativo anche la polizza assicurativa facoltativa CBA Sostegno Finanziamento
30 anni	25 anni	Euro 2.583,20	5,98%
35 anni	20 anni	Euro 2.391,60	5,91%
40 anni	20 anni	Euro 3.649,60	6,00%
45 anni	10 anni	Euro 2.064,50	5,59%

Le condizioni e le coperture di tali polizze sono descritte nel fascicolo informativo disponibile presso le succursali della Banca.

INFORMAZIONE E DOCUMENTI PER LA VERIFICA DEL MERITO CREDITIZIO

Per consentire al finanziatore di valutare il merito di credito, il cliente deve fornire le informazioni e i documenti indicati entro 10 giorni dalla richiesta.

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

Ultime tre dichiarazioni dei redditi e ultime due buste paga (per soggetti dipendenti)	Eventuale attestazione delle proprietà immobiliari attraverso la presentazione del documento comprovante il titolo di proprietà dell'immobile
Stato di famiglia	Compromesso dell'immobile da acquistare o computo metrico estimativo per l'immobile o per le opere di ristrutturazione da effettuare
Elenco dei datori di lavoro degli ultimi tre anni	Atto di provenienza dell'immobile da finanziare
Ricevute pagamento eventuali debiti in corso	

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 anticipatamente in tutto o in parte il mutuo con un preavviso di almeno 10 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.
In caso di estinzione anticipata delle prime n. 12 rate mensili/4 trimestrali/2 semestrali, il cliente pagherà la sola quota capitale. Il pagamento delle rate successive avverrà come previsto nel piano di ammortamento (quota capitale e quota interessi).

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 ed il Cliente può concordare condizioni nuove rispetto a quelle del finanziamento originario. La disciplina di cui sopra si applica se il cliente è un consumatore, persona fisica o una micro-impresa (come definita dall'art. 1, comma 1, lettera t del D.Lgs. 27/1/2010 nr. 11).

Tempi massimi di chiusura del rapporto
La chiusura del rapporto avviene contestualmente al pagamento dell'ultima rata di rimborso prevista dal contratto.

Reclami e procedure di risoluzione stragiudiziale delle controversie – Mediazione
Per eventuali contestazioni relative al rapporto regolato da questo contratto, il Cliente può fare reclamo inoltrandolo all'Ufficio Reclami della Banca agli indirizzi "reclami@sella.it" o "reclami@pec.sella.it" oppure all'indirizzo "Banca Sella S.p.A. - Ufficio Reclami - P.zza Gaudenzio Sella, 1 - 13900 Biella", che risponde entro 60 giorni di calendario dalla ricezione del reclamo. Se il Cliente non è soddisfatto o non ha ricevuto risposta entro i termini previsti, prima di ricorrere al Giudice potrà rivolgersi all'Arbitro Bancario Finanziario (ABF) per controversie inerenti ad operazioni e servizi bancari e finanziari; per sapere come rivolgersi all'Arbitro può consultare il sito www.arbitrobancariofinanziario.it, chiedere presso le Filiali della Banca d'Italia oppure direttamente alla Banca. Il ricorso a tale procedura esonera il Cliente dall'esperire il procedimento di mediazione di cui al paragrafo successivo.
Per quanto riguarda l'obbligo di esperire il procedimento di mediazione prima di fare ricorso all'Autorità Giudiziaria (D.Lgs. 28/2010 - art. 5), la Banca ed il Cliente concordano di sottoporre le controversie che dovessero sorgere in relazione al contratto stipulato:

- all'Organismo di conciliazione presso il Conciliatore Bancario Finanziario – Associazione per la soluzione delle controversie bancarie, finanziarie e societarie - ADR (iscritto nel Registro degli Organismi di Conciliazione tenuto dal Ministero della Giustizia) in quanto organismo specializzato nelle controversie bancarie e finanziarie, che dispone di una rete di conciliatori diffusa sul territorio nazionale (www.conciliatorebancario.it). Tale organismo può essere attivato sia dal Cliente che dalla Banca e non richiede la preventiva presentazione di un reclamo.

La Banca e il Cliente restano comunque liberi, anche dopo la sottoscrizione del presente contratto, di concordare per iscritto di rivolgersi ad un altro organismo, purchè iscritto nel medesimo Registro.

CONSEGUENZE DELL'INADEMPIMENTO PER IL CLIENTE

Se il cliente non adempie gli obblighi previsti dal contratto, può andare incontro a conseguenze negative.

Per esempio, in caso di ritardo nel pagamento delle rate il finanziatore applica il tasso di mora.

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, il finanziatore può far vendere l'immobile e soddisfarsi sul ricavato.

LEGENDA

Indice di riferimento	Parametro di mercato o di politica monetaria preso a riferimento per determinare il tasso di interesse.
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
Perizia	Relazione di un tecnico che attesta il valore dell'immobile da ipotecare.
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.
Spread	Maggiorazione applicata agli indici di riferimento.

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 erogazione del finanziamento alla data di decorrenza della prima rata di ammortamento.
Tasso nominale annuo	Rapporto percentuale, calcolato su base annua, tra l'interesse (quale compenso del capitale prestato) e il capitale prestato.
Tasso minimo ("floor")	Limite minimo predeterminato sotto il quale il tasso d'interesse nominale annuo non potrà mai scendere, anche se la somma fra parametro di indicizzazione e spread dovesse essere inferiore.
Tasso massimo ("Cap")	Limite massimo predeterminato oltre il quale il tasso d'interesse nominale annuo non potrà mai salire, anche se la somma fra parametro di indicizzazione e spread dovesse superarlo
Tasso di mora	Tasso di interesse applicato in caso di ritardo nel pagamento delle rate.
Tasso minimo di mora ("floor")	Limite minimo predeterminato sotto il quale il tasso di mora non potrà mai scendere, anche se la somma fra parametro di indicizzazione e spread dovesse essere inferiore.
Tasso massimo di mora ("cap")	Limite massimo predeterminato oltre il quale il tasso di mora non potrà mai salire, anche se la somma fra parametro di indicizzazione e spread dovesse superarlo
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. E' utilizzato per il calcolo del cosiddetto "tasso soglia", ossia il limite oltre il quale il tasso d'interesse diviene usurario. Per verificare se un tasso di interesse è usurario, quindi vietato, bisogna confrontarlo con il "tasso soglia" riferito ai mutui a tasso fisso oppure con il "tasso soglia" dei mutui a tasso variabile, in vigore nel trimestre in cui il contratto di mutuo è stato stipulato.

Banca Sella

INFORMAZIONI GENERALI SUL CREDITO IMMOBILIARE OFFERTO A CONSUMATORI
IG12 - MUTUO UNDER 36 - Fondo Garanzia Prima Casa - Tasso Fisso

INFORMAZIONI SULLA BANCA

Finanziatore:	**Banca Sella S.p.A.**
Sede legale ed Amministrativa:	P.zza Gaudenzio Sella, 1 13900 Biella (BI)
Sito Internet:	www.sella.it
Numero di iscrizione all'Albo delle Banche	5626

Offerta attraverso intermediari del credito

Ragione Sociale .....

Indirizzo .....

Nome e Cognome .....

Indirizzo .....

Iscrizione ad albo/elenco ..... Nr.....

CHE COS'E' IL CREDITO IMMOBILIARE

CARATTERISTICHE

Il mutuo è un finanziamento a medio/lungo termine finalizzato all'acquisto di un immobile per uso abitativo, il quale viene vincolato a favore del finanziatore tramite ipoteca a garanzia del rimborso del finanziamento stesso. Il debitore rimborserà il mutuo mediante pagamento periodico di rate comprensive di capitale ed interessi.
Il Cliente può beneficiare di un periodo di preammortamento intercorrente tra la data di erogazione e la data di decorrenza della prima rata di ammortamento, durante il quale rimborsa solo interessi.
Il Cliente deve assicurare, contro i danni causati da incendio, scoppio, fulmine, l'immobile su cui è iscritta l'ipoteca per tutta la durata del finanziamento.
Inoltre il Cliente può sottoscrivere, con adesione facoltativa, una polizzache, in caso di decesso, corrisponde ai Beneficiari designati dal Contraente, il capitale assicurato al momento del decesso. Il capitale assicurato decresce periodicamente sulla base del piano di ammortamento a rate costanti di un finanziamento di importo pari al capitale inizialmente assicurato.
L'erogazione del finanziamento è effettuata mediante accredito su un conto indicato dal Cliente.
Se il Cliente sceglie di visualizzare on line le comunicazioni prodotte dalla Banca lo può fare accedendo alla specifica sezione protetta all'interno del sito Internet della Banca.

I TIPI DI CREDITO IMMOBILIARE E I LORO RISCHI

Finanziamento a tasso fisso
Il tasso di interesse e l'importo delle singole rate rimangono fissi 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, degli importi delle singole rate, e dell'ammontare complessivo del debito da restituire, indipendentemente dalle variazioni delle condizioni di mercato.

Altro

Banca Sella ha aderito al Protocollo di Intesa tra ABI e il Ministero dell'Economia e delle Finanze, che si pone l'obiettivo di favorire l'accesso al credito da parte delle famiglie per l'acquisto dell'abitazione principale, a tal fine è stato istituito il Fondo di Garanzia Prima Casa (Fondo) con legge 27 dicembre 2013, n. 147, art. 1 comma 48, lett. c).

Il mutuo fondiario "Under 36" è un finanziamento garantito dal Fondo di Garanzia Prima Casa (Fondo) finalizzato all'acquisto di unità immobiliari da adibire ad abitazione principale o per acquisto con interventi di ristrutturazione e accrescimento dell'efficienza energetica di unità immobiliari da adibire sempre ad abitazione principale del mutuatario.

Il Fondo prevede una garanzia pubblica del 50%. Il Decreto Sostegni bis ha previsto inoltre la possibilità di richiedere l'innalzamento della garanzia all'80% per tutti coloro che, rientrando nelle categorie prioritarie, hanno un ISEE non superiore a 40 mila euro annui e richiedono un mutuo superiore all'80% del prezzo d'acquisto dell'immobile.
Il mutuo è riservato alle seguenti "categorie prioritarie":
- giovani che non hanno compiuto trentasei anni di età ;
- giovani coppie: nuclei familiari costituiti da almeno due anni, coniugati o conviventi more uxorio, con uno dei componenti con età inferiore ai trentasei anni.

Per beneficiare della garanzia del Fondo è necessario inoltre che:
- l'immobile acquistato non abbia categoria catastale A1 (abitazioni signorili) – A8 (ville) – A9 (castelli, palazzi) e non deve rientrare nella definizione di immobile di lusso
- L'importo del mutuo non sia superiore a 250.000 Euro

Trattandosi di mutuo concesso a "categorie prioritarie" il tasso effettivo globale (TEG) dell'operazione non può essere superiore al tasso effettivo globale medio (TEGM).
Per i mutui erogati a fronte della garanzia all'80%, fino al 30 settembre 2023, il Decreto sostegni BIS e s.m.i. prevede invece che il tasso effettivo globale (TEG) dell'operazione non possa superare il tasso effettivo globale medio (TEGM) pubblicato trimestralmente dal Ministero dell'economia e

delle finanze (ai sensi dell'articolo 2 della legge 7 marzo 1996, n. 108) maggiorato del differenziale, se positivo, tra la media del tasso interest rate swap a dieci anni pubblicato ufficialmente, calcolata nel mese precedente al mese di erogazione, e la media del tasso interest rate swap a dieci anni pubblicato ufficialmente nel trimestre sulla base del quale è calcolato il TEGM in vigore. QUI il Tasso TEGM integrato con differenziale.
Nel caso in cui il differenziale risulti negativo, si applicheranno le condizioni economiche di maggior favore rispetto al TEGM in vigore.

Per maggiori dettagli sui requisiti di accesso al Fondo Garanzia Prima Casa è possibile consulatare il sito dedicato https://www.consap.it/fondo-prima-casa/
Il finanziamento prevede, inoltre, la possibilità per il cliente che acquista un immobile in classe energetica inferiore a "C" di chiedere la rinegoziazione del tasso di interesse (spread in caso di tasso variabile) con riduzione di 10 bp, presentando alla banca nuova attestazione energetica (APE) che dimostri, a seguito di interventi di efficientamento energetico, la riclassificazione dell'immobile su cui è iscritta ipoteca a garanzia del mutuo alle classi C,B o superiore.
Il cliente può formulare la richiesta di riduzione del tasso di interesse una sola volta nel corso della durata del mutuo con efficacia sulle rate successive alla rinegoziazione e sempre che non siano presenti rate insolute al momento della richiesta.

Per saperne di più:
La Guida Comprare una casa – Il mutuo ipotecario in parole semplici, che aiuta a orientarsi nella scelta, è disponibile sul sito www.bancaditalia.it e sul sito www.sella.it del finanziatore.

PRINCIPALI CONDIZIONI ECONOMICHE

QUANTO PUO' COSTARE IL FINANZIAMENTO
Importo totale del credito: 170.000,00 Euro **Costo totale del credito: 161.953,73 Euro** **Importo totale dovuto dal cliente: 331.953,73 Euro** **Tasso Annuo Effettivo Globale (TAEG): 5,28%** Le voci di costo e il TAEG sono stati calcolati a titolo esemplificativo considerando un finanziamento pari a 170.000,00 euro con durata 30 anni, al tasso del 5,00%, periodicità rata mensile. Gli oneri considerati per il calcolo sono: Commissione da corrispondere all'erogazione, Promemoria scadenza rata, Altre comunicazioni ai sensi del D.Lgs 385/1993, 0,25 Imposta sostitutiva (D.p.r. 29/09/73 n. 601 art. 15, co.3), Assicurazione incendio e scoppio (per l'importo di 1.997,00 Euro, determinato con riferimento ai costi dei prodotti offerti dalla banca, considerando un valore assicurato pari al 150% dell'importo del finanziamento, tenuto conto della durata dello stesso), Spese di perizia (stimate in 250,00 Euro). Oltre al TAEG possono esserci altri costi, quali le spese per il notaio e l'iscrizione dell'ipoteca ed eventuali penali.

Le condizioni economiche di seguito riportate sono indicate nella misura massima a favore della banca.

	VOCI		COSTI, CONDIZIONI E CARATTERISTICHE
	Importo massimo finanziabile		250.000 Euro la percentuale massima di finanziamento è di norma pari a: - 80% del valore cauzionale dell'immobile in presenza di: garanzia Consap 50% - 100% del valore cauzionale dell'immobile in presenza di: garanzia Consap 80%
	Durata		30 anni comprensivo di un eventuale periodo di preammortamento
	Garanzie accettate		Ipoteca
Tassi disponibili	Tasso fisso		Tasso nominale annuo: 5,00% Tasso rapporto su base annua: 5,116190% Indice di riferimento: IRS (diffuso giornalmente dalla European Banking Federation) 30 anni pari a 3,08% alla data del 25/09/2023 Spread: 1,92 punti percentuali Il tasso di interesse e l'importo delle singole rate rimangono fissi per tutta la durata del contratto, ciò può comportare di non poter sfruttare eventuali riduzioni dei tassi di mercato. Il tasso appplicato al singolo contratto potrà essere diverso, in relazione all'andamento del parametro al momento della stipula.
	Tasso di interesse di preammortamento		Tasso fisso per tutta la durata del preammortamento pari a: 5,00%
Spese	**Spese per la stipula del contratto**	Commissione da corrispondere all'erogazione	0,00%

		Spese per rinuncia pratica di mutui	0,20% dell'importo richiesto con un massimo di 150,00 Euro	
	Spese per la gestione del rapporto		**Cartaceo**	**Messa a disposizione Online**
		Promemoria scadenza rata	2,00 Euro	0,60 Euro
		Altre comunicazioni ai sensi del D.Lgs. 385/1993	0,83 Euro	gratuita
		Sollecito rata insoluta	6,00 Euro	5,00 Euro
		Spese per certificazione interessi, rilasciata a richiesta del Cliente	Importo massimo 10,00 Euro	
		Spese di riduzione ipoteca	130,00 Euro	
		Spese di cancellazione ipoteca	Non prevista	
		Spese di frazionamento	180,00 Euro	
		Spese per rinnovazione ipoteca	130,00 Euro	
		Spese di voltura (accollo)	100,00 Euro	
		Spese per richiesta copia documentazione	per ogni singolo documento 6,25 Euro	
		Compenso per estinzione anticipata	Nessun compenso	
Piano di ammortamento	Tipo di ammortamento		Francese	
	Tipo di rata		Rata costante	
	Periodicità delle rate		Mensile	

Prima della conclusione del contratto è consigliabile prendere visione del piano di ammortamento personalizzato contenuto nel Prospetto Informativo Europeo Standardizzato.

Calcolo esemplificativo dell'importo della rata

Tasso di interesse applicato	Durata del finanziamento	Importo della rata mensile per 100.000,00 Euro di capitale
5,00%	Durata 10 anni	Euro 1.060,66
5,00%	Durata 15 anni	Euro 790,80
5,00%	Durata 20 anni	Euro 659,96
5,00%	Durata 25 anni	Euro 584,60
5,00%	Durata 30 anni	Euro 536,83

Tutte le condizioni economiche relative ai servizi Internet e Telephone Banking sono consultabili sul relativo Foglio Informativo.

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.sella.it.

SERVIZI ACCESSORI

Il cliente deve al momento della conclusione del contratto, e per tutta la sua durata essere in possesso di una polizza di assicurazione contro i danni da incendio ed altri rischi per i fabbricati ipotecati, presso una Compagnia di Assicurazioni a scelta del Cliente e di gradimento della Banca.

Il cliente può recedere dai contratti relativi ai servizi accessori acquistati insieme al mutuo senza dover recedere al mutuo stesso.

Le modalità di recesso sono descritte nel relativo fascicolo informativo. In caso di successivo recesso dalla polizza di assicurazione il cliente è obbligato a:

- presentare una nuova polizza con le stesse caratteristiche della precedente;
- in difetto il finanziatore ha il diritto di chiedere la **risoluzione del contratto** di mutuo.

ALTRE SPESE DA SOSTENERE NON INCLUSE NEL TAEG

Tasso di Mora	Tasso nominale annuo: 6,00% Tasso rapportato su base annua: 6,167781% Indice di riferimento: IRS (diffuso giornalmente dalla European Banking Federation) 30 anni pari a 3,08% alla data del 25/09/2023 Spread: 2,92 punti percentuali
Adempimenti notarili	Importo che il cliente dovrà corrispondere direttamente al professionista al momento del conferimento dell'incarico e in base alle tariffe applicate dallo stesso.
Imposta di registro	Applicata in alternativa all'imposta sostitutiva di cui all'art. 15 D.P.R. 29 settembre 1973, n. 601
Tasse ipotecarie	Applicate in alternativa all'imposta sostitutiva di cui all'art. 15 D.P.R. 29 settembre 1973, n. 601

TEMPI DI EROGAZIONE

- **Durata dell'Istruttoria:**
  Durata massima : 40 giorni dal ricevimento della documentazione completa
  Sono esclusi i tempi previsti per gli adempimenti notarili ed eventuali supplementi di istruttoria necessari per verificare nuovi elementi tecnico/legali emersi nel corso delle attività notarili o di perizia. E' esclusa in ogni caso la sospensione dell'iter istruttorio su richiesta dei Clienti.
- **Disponibilità dell'importo:**
  L'erogazione del finanziamento avviene entro il termine di due mesi dalla stipulazione del contratto di mutuo, se la parte mutuataria entro tale termine ha eseguito i seguenti adempimenti:
  - ha completato la documentazione che dimostra la proprietà degli immobili ipotecati, nonché la loro conformità alle norme ed alle prescrizioni edilizie, a tutti i vincoli pubblici e privati, secondo le indicazioni della Banca;
  - ha dimostrato con una dichiarazione del Notaio rogante l'avvenuta iscrizione d'ipoteca a seguito della stipula del contratto di mutuo previo accertamento, nei dieci giorni successivi alla data di iscrizione della stessa, dell'assenza di qualsiasi altra iscrizione, trascrizione o vincolo pregiudizievole;
  - ha dimostrato l'inesistenza di procedure concorsuali o esecutive immobiliari a proprio carico o a carico della parte datrice di ipoteca nei dieci giorni successivi alla data di iscrizione dell'ipoteca relativa al contratto di mutuo;
  - ha stipulato una polizza di assicurazione contro i danni da incendio ed altri rischi per i fabbricati ipotecati.

Se il Cliente non ha eseguito quanto richiesto la Banca potrà ritenersi sciolta da ogni impegno e considerare risolto il contratto stesso, salvo consentire un nuovo termine.

ALTRO

- **Perizia**: Importo che il cliente dovrà corrispondere direttamente al professionista al momento del conferimento dell'incarico e in base alle tariffe applicate dallo stesso. Poiché la perizia è funzionale all'istruttoria il relativo costo dovrà essere sostenuto dal cliente a prescindere dall'esito della richiesta di finanziamento.
- **Imposta sostitutiva**:
  - Per i finanziamenti di durata superiore a 18 mesi potrà essere applicata l'imposta sostitutiva di cui all'art. 15 D.P.R. 29 settembre 1973, n.601. nella misura dello 0,25% (prima casa) o del 2,00% (seconda casa). In alternativa il Cliente dovrà corrispondere: l'imposta di registro, di bollo, ipotecarie e catastali, tasse sulle concessioni governative se dovute;
  - Per finanziamenti di durata inferiore o uguale a 18 mesi: Recupero imposta di bollo (ai sensi dell'art. 13 – comma 2 bis, nota 2 Tariffa parte I – DPR 642/72) euro 16 sul contratto di finanziamento e per ciascuna garanzia. L'imposta di bollo non è dovuta nel caso in cui il finanziamento sia regolato su un conto corrente aperto presso la stessa banca (sul quale viene ad applicarsi la previsione dell'art. 13 comma 2-bis della Tariffa Parte Prima – Allegato A DPR 642/72). Il recupero delle altre imposte indirette si effettua in ragione della tipologia di garanzia sul finanziamento concesso (esempio: imposta di registro, ipotecaria e catastale in caso di apertura di credito ipotecaria).
- **Assicurazioni facoltative**

  Il Cliente può sottoscrivere in abbinamento al finanziamento, con adesione facoltativa, una delle seguenti polizze o una polizza con le stesse caratteristiche che il cliente eventualmente intendesse reperire autonomamente senza variazione delle condizioni offerte e senza che ciò possa comportare il rifiuto alla concessione del finanziamento.

  CBA Sostegno Finanziamento

La/e polizza/e assicurativa/e accessoria/e al finanziamento è/sono facoltativa/e e non indispensabile/i per ottenere il finanziamento alle condizioni proposte.

Età dell'Assicurato	Durata	Premio unico CBA Sostegno Finanziamento (calcolato su 170.000,00 Euro) L'importo del premio dipende da: l'età dell'Assicurato, la durata e l'importo del finanziamento	Indicatore del costo totale del credito, calcolato con le stesse modalità del TAEG includendo a titolo esemplificativo anche la polizza assicurativa facoltativa CBA Sostegno Finanziamento
30 anni	25 anni	Euro 2.583,20	5,45%
35 anni	20 anni	Euro 2.391,60	5,47%

Le condizioni e le coperture di tali polizze sono descritte nel fascicolo informativo disponibile presso le succursali della Banca.

INFORMAZIONE E DOCUMENTI PER LA VERIFICA DEL MERITO CREDITIZIO

Per consentire al finanziatore di valutare il merito di credito, il cliente deve fornire le informazioni e i documenti indicati entro 10 giorni dalla richiesta.

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

Ultime tre dichiarazioni dei redditi e ultime due buste paga (per soggetti dipendenti)	Eventuale attestazione delle proprietà immobiliari attraverso la presentazione del documento comprovante il titolo di proprietà dell'immobile
Stato di famiglia	Compromesso dell'immobile da acquistare o computo metrico estimativo per l'immobile o per le opere di ristrutturazione da effettuare
Elenco dei datori di lavoro degli ultimi tre anni	Atto di provenienza dell'immobile da finanziare
Ricevute pagamento eventuali debiti in corso	

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 anticipatamente in tutto o in parte il mutuo con un preavviso di almeno 10 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.

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 ed il Cliente può concordare condizioni nuove rispetto a quelle del finanziamento originario. La disciplina di cui sopra si applica se il cliente è un consumatore, persona fisica o una micro-impresa (come definita dall'art. 1, comma 1, lettera t del D.Lgs. 27/1/2010 nr. 11).

Tempi massimi di chiusura del rapporto
La chiusura del rapporto avviene contestualmente al pagamento dell'ultima rata di rimborso prevista dal contratto.

Reclami e procedure di risoluzione stragiudiziale delle controversie – Mediazione
Per eventuali contestazioni relative al rapporto regolato da questo contratto, il Cliente può fare reclamo inoltrandolo all'Ufficio Reclami della Banca agli indirizzi "reclami@sella.it" o "reclami@pec.sella.it" oppure all'indirizzo "Banca Sella S.p.A. - Ufficio Reclami - P.zza Gaudenzio Sella, 1 - 13900 Biella", che risponde entro 60 giorni di calendario dalla ricezione del reclamo. Se il Cliente non è soddisfatto o non ha ricevuto risposta entro i termini previsti, prima di ricorrere al Giudice potrà rivolgersi all'Arbitro Bancario Finanziario (ABF) per controversie inerenti ad operazioni e servizi bancari e finanziari; per sapere come rivolgersi all'Arbitro può consultare il sito www.arbitrobancariofinanziario.it, chiedere presso le Filiali della Banca d'Italia oppure direttamente alla Banca. Il ricorso a tale procedura esonera il Cliente dall'esperire il procedimento di mediazione di cui al paragrafo successivo.
Per quanto riguarda l'obbligo di esperire il procedimento di mediazione prima di fare ricorso all'Autorità Giudiziaria (D.Lgs. 28/2010 - art. 5), la Banca ed il Cliente concordano di sottoporre le controversie che dovessero sorgere in relazione al contratto stipulato:

- all'Organismo di conciliazione presso il Conciliatore Bancario Finanziario – Associazione per la soluzione delle controversie bancarie, finanziarie e societarie - ADR (iscritto nel Registro degli Organismi di Conciliazione tenuto dal Ministero della Giustizia) in quanto organismo specializzato nelle controversie bancarie e finanziarie, che dispone di una rete di conciliatori diffusa sul territorio nazionale (www.conciliatorebancario.it). Tale organismo può essere attivato sia dal Cliente che dalla Banca e non richiede la preventiva presentazione di un reclamo.

La Banca e il Cliente restano comunque liberi, anche dopo la sottoscrizione del presente contratto, di concordare per iscritto di rivolgersi ad un altro organismo, purchè iscritto nel medesimo Registro.

CONSEGUENZE DELL'INADEMPIMENTO PER IL CLIENTE

Se il cliente non adempie gli obblighi previsti dal contratto, può andare incontro a conseguenze negative.

Per esempio, in caso di ritardo nel pagamento delle rate il finanziatore applica il tasso di mora.

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, il finanziatore può far vendere l'immobile e soddisfarsi sul ricavato.

LEGENDA

Indice di riferimento	Parametro di mercato o di politica monetaria preso a riferimento per determinare il tasso di interesse.
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
Perizia	Relazione di un tecnico che attesta il valore dell'immobile da ipotecare.
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.
Spread	Maggiorazione applicata agli indici di riferimento.
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 erogazione del finanziamento alla data di decorrenza della prima rata di ammortamento.
Tasso nominale annuo	Rapporto percentuale, calcolato su base annua, tra l'interesse (quale compenso del capitale prestato) e il capitale prestato.
Tasso di mora	Tasso di interesse applicato 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. E' utilizzato per il calcolo del cosiddetto "tasso soglia", ossia il limite oltre il quale il tasso d'interesse diviene usurario. Per verificare se un tasso di interesse è usurario, quindi vietato, bisogna confrontarlo con il "tasso soglia" riferito ai mutui a tasso fisso oppure con il "tasso soglia" dei mutui a tasso variabile, in vigore nel trimestre in cui il contratto di mutuo è stato stipulato.

Banca Sella

INFORMAZIONI GENERALI SUL CREDITO IMMOBILIARE OFFERTO A CONSUMATORI
IG13 - MUTUO UNDER 36 - Fondo Garanzia Prima Casa - Tasso Variabile

INFORMAZIONI SULLA BANCA

Finanziatore:	**Banca Sella S.p.A.**
Sede legale ed Amministrativa:	P.zza Gaudenzio Sella, 1 13900 Biella (BI)
Sito Internet:	www.sella.it
Numero di iscrizione all'Albo delle Banche	5626

Offerta attraverso intermediari del credito

Ragione Sociale .....

Indirizzo .....

Nome e Cognome .....

Indirizzo .....

Iscrizione ad albo/elenco ..... Nr.....

CHE COS'E' IL CREDITO IMMOBILIARE

CARATTERISTICHE

Il mutuo è un finanziamento a medio/lungo termine finalizzato all'acquisto di un immobile per uso abitativo, il quale viene vincolato a favore del finanziatore tramite ipoteca a garanzia del rimborso del finanziamento stesso. Il debitore rimborserà il mutuo mediante pagamento periodico di rate comprensive di capitale ed interessi.
Il Cliente può beneficiare di un periodo di preammortamento intercorrente tra la data di erogazione e la data di decorrenza della prima rata di ammortamento, durante il quale rimborsa solo interessi.
Il Cliente deve assicurare, contro i danni causati da incendio, scoppio, fulmine, l'immobile su cui è iscritta l'ipoteca per tutta la durata del finanziamento.
Inoltre il Cliente può sottoscrivere, con adesione facoltativa, una polizzache, in caso di decesso, corrisponde ai Beneficiari designati in polizza dal Contraente, il capitale assicurato al momento del decesso. Il capitale assicurato decresce periodicamente sulla base del piano di ammortamento a rate costanti di un finanziamento di importo pari al capitale inizialmente assicurato.
L'erogazione del finanziamento è effettuata mediante accredito su un conto indicato dal Cliente.
Se il Cliente sceglie di visualizzare on line le comunicazioni prodotte dalla Banca lo può fare accedendo alla specifica sezione protetta all'interno del sito Internet della Banca.

I TIPI DI CREDITO IMMOBILIARE E I LORO RISCHI

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, etc.). Il rischio principale è l'aumento imprevedibile e consistente dell'importo o del numero delle rate, determinato dall'incremento 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 delle rate.

Rischi specifici legati alla tipologia di contratto
In caso di tasso variabile il tasso può variare nel tempo in base all'andamento, in aumento (sfavorevole al Cliente) o in diminuzione (favorevole al Cliente) dell'indice di riferimento utilizzato per la determinazione del tasso. Ciò comporta una variazione degli interessi addebitati al Cliente.
Il tasso applicato può variare in diminuzione (a seguito di variazioni dell'indice) fino al raggiungimento del tasso minimo fissato alla stipula del finanziamento.

Altro

Banca Sella ha aderito al Protocollo di Intesa tra ABI e il Ministero dell'Economia e delle Finanze, che si pone l'obiettivo di favorire l'accesso al credito da parte delle famiglie per l'acquisto dell'abitazione principale, a tal fine è stato istituito il Fondo di Garanzia Prima Casa (Fondo) con legge 27 dicembre 2013, n. 147, art. 1 comma 48, lett. c).

Il mutuo fondiario "Under 36" è un finanziamento garantito dal Fondo di Garanzia Prima Casa (Fondo) finalizzato all'acquisto di unità immobiliari da adibire ad abitazione principale o per acquisto con interventi di ristrutturazione e accrescimento dell'efficienza energetica di unità immobiliari da adibire sempre ad abitazione principale del mutuatario.

Il Fondo prevede una garanzia pubblica del 50%. Il Decreto Sostegni bis ha previsto inoltre la possibilità di richiedere l'innalzamento della garanzia all'80% per tutti coloro che, rientrando nelle categorie prioritarie, hanno un ISEE non superiore a 40 mila euro annui e richiedono un mutuo superiore all'80% del prezzo d'acquisto dell'immobile.
Il mutuo è riservato alle seguenti "categorie prioritarie":
- giovani che non hanno compiuto trentasei anni di età ;
- giovani coppie: nuclei familiari costituiti da almeno due anni, coniugati o conviventi more uxorio, con uno dei componenti con età inferiore ai trentasei anni.

Per beneficiare della garanzia del Fondo è necessario inoltre che:
- l'immobile acquistato non abbia categoria catastale A1 (abitazioni signorili) – A8 (ville) – A9 (castelli, palazzi) e non deve rientrare nella definizione di immobile di lusso

- L'importo del mutuo non sia superiore a 250.000 Euro

Trattandosi di mutuo concesso a "categorie prioritarie" il tasso effettivo globale (TEG) dell'operazione non può essere superiore al tasso effettivo globale medio (TEGM).
Per i mutui erogati a fronte della garanzia all'80%, fino al 30 settembre 2023, il Decreto sostegni BIS e s.m.i. prevede invece che il tasso effettivo globale (TEG) dell'operazione non possa superare il tasso effettivo globale medio (TEGM) pubblicato trimestralmente dal Ministero dell'economia e delle finanze (ai sensi dell'articolo 2 della legge 7 marzo 1996, n. 108) maggiorato del differenziale, se positivo, tra la media del tasso interest rate swap a dieci anni pubblicato ufficialmente, calcolata nel mese precedente al mese di erogazione, e la media del tasso interest rate swap a dieci anni pubblicato ufficialmente nel trimestre sulla base del quale è calcolato il TEGM in vigore. QUI il Tasso TEGM integrato con differenziale.
Nel caso in cui il differenziale risulti negativo, si applicheranno le condizioni economiche di maggior favore rispetto al TEGM in vigore.

Per maggiori dettagli sui requisiti di accesso al Fondo Garanzia Prima Casa è possibile consulatare il sito dedicato https://www.consap.it/fondo-prima-casa/
Il finanziamento prevede, inoltre, la possibilità per il cliente che acquista un immobile in classe energetica inferiore a "C" di chiedere la rinegoziazione del tasso di interesse (spread in caso di tasso variabile) con riduzione di 10 bp, presentando alla banca nuova attestazione energetica (APE) che dimostri, a seguito di interventi di efficientamento energetico, la riclassificazione dell'immobile su cui è iscritta ipoteca a garanzia del mutuo alle classi C,B o superiore.
Il cliente può formulare la richiesta di riduzione del tasso di interesse una sola volta nel corso della durata del mutuo con efficacia sulle rate successive alla rinegoziazione e sempre che non siano presenti rate insolute al momento della richiesta.

Per saperne di più:
La Guida Comprare una casa – Il mutuo ipotecario in parole semplici, che aiuta a orientarsi nella scelta, è disponibile sul sito www.bancaditalia.it e sul sito www.sella.it del finanziatore.

PRINCIPALI CONDIZIONI ECONOMICHE

QUANTO PUO' COSTARE IL FINANZIAMENTO
TASSO VARIABILE **Importo totale del credito: 170.000,00 Euro** **Costo totale del credito: 161.953,73 Euro** **Importo totale dovuto dal cliente: 331.953,73 Euro** **Tasso Annuo Effettivo Globale (TAEG): 5,28%** Le voci di costo e il TAEG sono stati calcolati a titolo esemplificativo considerando un finanziamento pari a 170.000,00 euro con durata 30 anni, al tasso del 5,00%, periodicità rata mensile. Gli oneri considerati per il calcolo sono: Commissione da corrispondere all'erogazione, Promemoria scadenza rata, Altre comunicazioni ai sensi del D.Lgs 385/1993, 0,25 Imposta sostitutiva (D.p.r. 29/09/73 n. 601 art. 15, co.3), Assicurazione incendio e scoppio (per l'importo di 1.997,00 Euro, determinato con riferimento ai costi dei prodotti offerti dalla banca, considerando un valore assicurato pari al 150% dell'importo del finanziamento, tenuto conto della durata dello stesso), Spese di perizia (stimate in 250,00 Euro). Oltre al TAEG possono esserci altri costi, quali le spese per il notaio e l'iscrizione dell'ipoteca ed eventuali penali. Per i mutui a tasso variabile il TAEG ha un valore meramente indicativo, in quanto può subire variazioni determinate dall'andamento dell'indice di riferimento.

Le condizioni economiche di seguito riportate sono indicate nella misura massima a favore della banca.

	VOCI	COSTI, CONDIZIONI E CARATTERISTICHE
	Importo massimo finanziabile	250.000 Euro la percentuale massima di finanziamento è di norma pari a: - 80% del valore cauzionale dell'immobile in presenza di: garanzia Consap 50% - 100% del valore cauzionale dell'immobile in presenza di: garanzia Consap 80%
	Durata	30 anni comprensivo di un eventuale periodo di preammortamento
	Garanzie accettate	Ipoteca

Tassi disponibili	Tasso variabile		Rata mensile Tasso nominale annuo: 5,00% Tasso rapportato su base annua: 5,116190% Indice di riferimento: Euribor 3 mesi media 365 arrotondato per eccesso ai 5 centesimi più prossimi - aggiornamento mensile pari a 4,05% alla data del 01/11/2023 Spread: 0,95 punti percentuali OPPURE Indice di riferimento: Tasso BCE (tasso di interesse sulle operazioni di rifinanziamento principali dell'Eurosistema, fissato dalla Banca Centrale Europea) pari a 4,50% alla data del 20/09/2023 Spread: 0,50 punti percentuali Se la somma algebrica di spread e indice di riferimento determina un risultato negativo, al finanziamento è applicato il tasso minimo ("floor") pari a 0% riferito a tutte le periodicità di rimborso	
	I tassi variabili rappresentati e il relativo Taeg sono calcolati utilizzando il valore Euribor indicato; si precisa pertanto che il tasso applicato e il Taeg potrebbero subire variazioni qualora, alla data di sottoscrizione del contratto, l'Euribor abbia subito a sua volta delle variazioni.			
	Tasso di interesse di preammortamento		Tasso fisso per tutta la durata del preammortamento pari a: 5,00%	
Spese	**Spese per la stipula del contratto**	Commissione da corrispondere all'erogazione	0,00%	
		Spese per rinuncia pratica di mutui	0,20% dell'importo richiesto con un massimo di 150,00 Euro	
	Spese per la gestione del rapporto		**Cartaceo**	**Messa a disposizione Online**
		Promemoria scadenza rata	2,00 Euro	0,60 Euro
		Altre comunicazioni ai sensi del D.Lgs. 385/1993	0,83 Euro	gratuita
		Sollecito rata insoluta	6,00 Euro	5,00 Euro
		Spese per certificazione interessi, rilasciata a richiesta del Cliente	Importo massimo 10,00 Euro	
		Spese di riduzione ipoteca	130,00 Euro	
		Spese di cancellazione ipoteca	Non prevista	
		Spese di frazionamento	180,00 Euro	
		Spese per rinnovazione ipoteca	130,00 Euro	
		Spese di voltura (accollo)	100,00 Euro	
		Spese per richiesta copia documentazione	per ogni singolo documento 6,25 Euro	
		Compenso per estinzione anticipata	Nessun compenso	
Piano di ammortamento	Tipo di ammortamento		Francese	
	Tipo di rata		Rata costante	
	Periodicità delle rate		Mensile	

Calcolo esemplificativo dell'importo della rata

Tasso di interesse applicato	Durata del finanziamento	Importo della rata mensile per 100000,00 euro di capitale	Se l'indice di riferimento aumenta del 2% dopo 2 anni	Se l'indice di riferimento diminuisce del 2% dopo 2 anni
5,00%	Durata 10 anni	Euro 1.060,66	Euro 1.202,97	Euro 918,35
5,00%	Durata 15 anni	Euro 790,80	Euro 944,66	Euro 636,94

Tasso di interesse applicato	Durata del finanziamento	Importo della rata mensile per 100000,00 euro di capitale	Se l'indice di riferimento aumenta del 2% dopo 2 anni	Se l'indice di riferimento diminuisce del 2% dopo 2 anni
5,00%	Durata 20 anni	Euro 659,96	Euro 819,41	Euro 500,51
5,00%	Durata 25 anni	Euro 584,60	Euro 747,28	Euro 421,92
5,00%	Durata 30 anni	Euro 536,83	Euro 701,55	Euro 372,11

Tutte le condizioni economiche relative ai servizi Internet e Telephone Banking sono consultabili sul relativo Foglio Informativo.

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.sella.it.

SERVIZI ACCESSORI

Il cliente deve al momento della conclusione del contratto, e per tutta la sua durata essere in possesso di una polizza di assicurazione contro i danni da incendio ed altri rischi per i fabbricati ipotecati, presso una Compagnia di Assicurazioni a scelta del Cliente e di gradimento della Banca.

Il cliente può recedere dai contratti relativi ai servizi accessori acquistati insieme al mutuo senza dover recedere al mutuo stesso.

Le modalità di recesso sono descritte nel relativo fascicolo informativo. In caso di successivo recesso dalla polizza di assicurazione il cliente è obbligato a:

- presentare una nuova polizza con le stesse caratteristiche della precedente;
- in difetto il finanziatore ha il diritto di chiedere la **risoluzione del contratto** di mutuo.

ALTRE SPESE DA SOSTENERE NON INCLUSE NEL TAEG

Tasso di Mora	Rata mensile Tasso nominale annuo: 6,00% Tasso rapportato su base annua: 6,167781% Indice di riferimento: Euribor 3 mesi media 365 arrotondato per eccesso ai 5 centesimi più prossimi - aggiornamento mensile pari a 4,05% alla data del 01/11/2023 Spread: 1,95 punti percentuali OPPURE Indice di riferimento: Tasso BCE (tasso di interesse sulle operazioni di rifinanziamento principali dell'Eurosistema, fissato dalla Banca Centrale Europea) pari a 4,50% alla data del 20/09/2023 Spread: 1,50 punti percentuali Se la somma algebrica di spread e indice di riferimento determina un risultato negativo, al finanziamento è applicato il tasso minimo ("floor") pari a 0% riferito a tutte le periodicità di rimborso
Adempimenti notarili	Importo che il cliente dovrà corrispondere direttamente al professionista al momento del conferimento dell'incarico e in base alle tariffe applicate dallo stesso.
Imposta di registro	Applicata in alternativa all'imposta sostitutiva di cui all'art. 15 D.P.R. 29 settembre 1973, n. 601
Tasse ipotecarie	Applicate in alternativa all'imposta sostitutiva di cui all'art. 15 D.P.R. 29 settembre 1973, n. 601

TEMPI DI EROGAZIONE

- **Durata dell'Istruttoria:**
  Durata massima : 40 giorni dal ricevimento della documentazione completa
  Sono esclusi i tempi previsti per gli adempimenti notarili ed eventuali supplementi di istruttoria necessari per verificare nuovi elementi tecnico/legali emersi nel corso delle attività notarili o di perizia. E' esclusa in ogni caso la sospensione dell'iter istruttorio su richiesta dei Clienti.
- **Disponibilità dell'importo:**
  L'erogazione del finanziamento avviene entro il termine di due mesi dalla stipulazione del contratto di mutuo, se la parte mutuataria entro tale termine ha eseguito i seguenti adempimenti:
  - ha completato la documentazione che dimostra la proprietà degli immobili ipotecati, nonché la loro conformità alle norme ed alle prescrizioni edilizie, a tutti i vincoli pubblici e privati, secondo le indicazioni della Banca;
  - ha dimostrato con una dichiarazione del Notaio rogante l'avvenuta iscrizione d'ipoteca a seguito della stipula del contratto di mutuo previo accertamento, nei dieci giorni successivi alla data di iscrizione della stessa, dell'assenza di qualsiasi altra iscrizione, trascrizione o vincolo pregiudizievole;
  - ha dimostrato l'inesistenza di procedure concorsuali o esecutive immobiliari a proprio carico o a carico della parte datrice di ipoteca nei dieci giorni successivi alla data di iscrizione dell'ipoteca relativa al contratto di mutuo;
  - ha stipulato una polizza di assicurazione contro i danni da incendio ed altri rischi per i fabbricati ipotecati.

Se il Cliente non ha eseguito quanto richiesto la Banca potrà ritenersi sciolta da ogni impegno e considerare risolto il contratto stesso, salvo consentire un nuovo termine.

ALTRO

- **Perizia**: Importo che il cliente dovrà corrispondere direttamente al professionista al momento del conferimento dell'incarico e in base alle tariffe applicate dallo stesso. Poiché la perizia è funzionale all'istruttoria il relativo costo dovrà essere sostenuto dal cliente a prescindere dall'esito della richiesta di finanziamento.
- **Imposta sostitutiva**:
  - Per i finanziamenti di durata superiore a 18 mesi potrà essere applicata l'imposta sostitutiva di cui all'art. 15 D.P.R. 29 settembre 1973, n.601. nella misura dello 0,25% (prima casa) o del 2,00% (seconda casa). In alternativa il Cliente dovrà corrispondere: l'imposta di registro, di bollo, ipotecarie e catastali, tasse sulle concessioni governative se dovute;
  - Per finanziamenti di durata inferiore o uguale a 18 mesi: Recupero imposta di bollo (ai sensi dell'art. 13 – comma 2 bis, nota 2 Tariffa parte I – DPR 642/72) euro 16 sul contratto di finanziamento e per ciascuna garanzia. L'imposta di bollo non è dovuta nel caso in cui il finanziamento sia regolato su un conto corrente aperto presso la stessa banca (sul quale viene ad applicarsi la previsione dell'art. 13 comma 2-bis della Tariffa Parte Prima – Allegato A DPR 642/72). Il recupero delle altre imposte indirette si effettua in ragione della tipologia di garanzia sul finanziamento concesso (esempio: imposta di registro, ipotecaria e catastale in caso di apertura di credito ipotecaria).
- **Assicurazioni facoltative**

  Il Cliente può sottoscrivere in abbinamento al finanziamento, con adesione facoltativa, una delle seguenti polizze o una polizza con le stesse caratteristiche che il cliente eventualmente intendesse reperire autonomamente senza variazione delle condizioni offerte e senza che ciò possa comportare il rifiuto alla concessione del finanziamento.

  CBA Sostegno Finanziamento

La/e polizza/e assicurativa/e accessoria/e al finanziamento è/sono facoltativa/e e non indispensabile/i per ottenere il finanziamento alle condizioni proposte.

Mutuo a tasso variabile

Età dell'Assicurato	Durata	Premio unico CBA Sostegno Finanziamento (calcolato su 170.000,00 Euro) L'importo del premio dipende da: l'età dell'Assicurato, la durata e l'importo del finanziamento	Indicatore del costo totale del credito, calcolato con le stesse modalità del TAEG includendo a titolo esemplificativo anche la polizza assicurativa facoltativa CBA Sostegno Finanziamento
30 anni	25 anni	Euro 2.583,20	5,45%
35 anni	20 anni	Euro 2.391,60	5,47%

Le condizioni e le coperture di tali polizze sono descritte nel fascicolo informativo disponibile presso le succursali della Banca.

INFORMAZIONE E DOCUMENTI PER LA VERIFICA DEL MERITO CREDITIZIO

Per consentire al finanziatore di valutare il merito di credito, il cliente deve fornire le informazioni e i documenti indicati entro 10 giorni dalla richiesta.

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

Ultime tre dichiarazioni dei redditi e ultime due buste paga (per soggetti dipendenti)	Eventuale attestazione delle proprietà immobiliari attraverso la presentazione del documento comprovante il titolo di proprietà dell'immobile
Stato di famiglia	Compromesso dell'immobile da acquistare o computo metrico estimativo per l'immobile o per le opere di ristrutturazione da effettuare
Elenco dei datori di lavoro degli ultimi tre anni	Atto di provenienza dell'immobile da finanziare
Ricevute pagamento eventuali debiti in corso	

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 anticipatamente in tutto o in parte il mutuo con un preavviso di almeno 10 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.

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 ed il Cliente può concordare condizioni nuove rispetto a quelle del finanziamento originario. La disciplina di cui sopra si applica se il cliente è un consumatore, persona fisica o una micro-impresa (come definita dall'art. 1, comma 1, lettera t del D.Lgs. 27/1/2010 nr. 11).

Tempi massimi di chiusura del rapporto
La chiusura del rapporto avviene contestualmente al pagamento dell'ultima rata di rimborso prevista dal contratto.

Reclami e procedure di risoluzione stragiudiziale delle controversie – Mediazione

Per eventuali contestazioni relative al rapporto regolato da questo contratto, il Cliente può fare reclamo inoltrandolo all'Ufficio Reclami della Banca agli indirizzi "reclami@sella.it" o "reclami@pec.sella.it" oppure all'indirizzo "Banca Sella S.p.A. - Ufficio Reclami - P.zza Gaudenzio Sella, 1 - 13900 Biella", che risponde entro 60 giorni di calendario dalla ricezione del reclamo. Se il Cliente non è soddisfatto o non ha ricevuto risposta entro i termini previsti, prima di ricorrere al Giudice potrà rivolgersi all'Arbitro Bancario Finanziario (ABF) per controversie inerenti ad operazioni e servizi bancari e finanziari; per sapere come rivolgersi all'Arbitro può consultare il sito www.arbitrobancariofinanziario.it, chiedere presso le Filiali della Banca d'Italia oppure direttamente alla Banca. Il ricorso a tale procedura esonera il Cliente dall'esperire il procedimento di mediazione di cui al paragrafo successivo.
Per quanto riguarda l'obbligo di esperire il procedimento di mediazione prima di fare ricorso all'Autorità Giudiziaria (D.Lgs. 28/2010 - art. 5), la Banca ed il Cliente concordano di sottoporre le controversie che dovessero sorgere in relazione al contratto stipulato:

- all'Organismo di conciliazione presso il Conciliatore Bancario Finanziario – Associazione per la soluzione delle controversie bancarie, finanziarie e societarie - ADR (iscritto nel Registro degli Organismi di Conciliazione tenuto dal Ministero della Giustizia) in quanto organismo specializzato nelle controversie bancarie e finanziarie, che dispone di una rete di conciliatori diffusa sul territorio nazionale (www.conciliatorebancario.it). Tale organismo può essere attivato sia dal Cliente che dalla Banca e non richiede la preventiva presentazione di un reclamo.

La Banca e il Cliente restano comunque liberi, anche dopo la sottoscrizione del presente contratto, di concordare per iscritto di rivolgersi ad un altro organismo, purchè iscritto nel medesimo Registro.

CONSEGUENZE DELL'INADEMPIMENTO PER IL CLIENTE

Se il cliente non adempie gli obblighi previsti dal contratto, può andare incontro a conseguenze negative.

Per esempio, in caso di ritardo nel pagamento delle rate il finanziatore applica il tasso di mora.

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, il finanziatore può far vendere l'immobile e soddisfarsi sul ricavato.

LEGENDA

Indice di riferimento	Parametro di mercato o di politica monetaria preso a riferimento per determinare il tasso di interesse.
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
Perizia	Relazione di un tecnico che attesta il valore dell'immobile da ipotecare.
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.
Spread	Maggiorazione applicata agli indici di riferimento.
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 erogazione del finanziamento alla data di decorrenza della prima rata di ammortamento.
Tasso nominale annuo	Rapporto percentuale, calcolato su base annua, tra l'interesse (quale compenso del capitale prestato) e il capitale prestato.
Tasso di mora	Tasso di interesse applicato 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. E' utilizzato per il calcolo del cosiddetto "tasso soglia", ossia il limite oltre il quale il tasso d'interesse diviene usurario. Per verificare se un tasso di interesse è usurario, quindi vietato, bisogna confrontarlo con il "tasso soglia" riferito ai mutui a tasso fisso oppure con il "tasso soglia" dei mutui a tasso variabile, in vigore nel trimestre in cui il contratto di mutuo è stato stipulato.

DATI E QUALIFICA SOGGETTO INCARICATO DELL'OFFERTA FUORI SEDE/A DISTANZA

FairOne S.p.A.

Sede legale: Piazza Sicilia 7 – 20146 Milano

Sito internet: www.mutuisupermarket.it

Telefono: 800 901 900

Indirizzo e-mail: servizio.clienti@mutuisupermarket.it

C.F. e P. IVA: 06936210969

Iscrizione Elenco Mediatori Creditizi presso OAM n. M215

Cap. Soc.: 120.000 Euro i.v.