

## INFORMAZIONI GENERALI SUL CREDITO IMMOBILIARE OFFERTO A CONSUMATORI IG01\_A – Mutui Banca Sella - Mutuo a tasso fisso SAL

### INFORMAZIONI SUL FINANZIATORE

Finanziatore:  
Sede legale ed Amministrativa:  
Sito Internet:  
Numero di iscrizione all'Albo delle Banche:

**Banca Sella S.p.A.**  
Piazza Gaudenzio Sella, 1 13900 BIELLA (BI)  
[www.sella.it](http://www.sella.it)  
5626

#### Offerta attraverso intermediari del credito

Ragione Sociale \_\_\_\_\_  
Indirizzo \_\_\_\_\_  
Nome e Cognome \_\_\_\_\_  
Indirizzo \_\_\_\_\_  
Iscrizione ad albo/elenco \_\_\_\_\_ Nr. \_\_\_\_\_

### CHE COS'È IL CREDITO IMMOBILIARE

#### CARATTERISTICHE

Il mutuo a stato avanzamento lavori è un finanziamento a medio/lungo termine finalizzato all'acquisto/ristrutturazione e acquisto con ristrutturazione di un immobile ad uso abitativo e non, il quale viene vincolato a favore del finanziatore tramite ipoteca a garanzia del rimborso del finanziamento stesso. L'erogazione del finanziamento avviene su un conto indicato dal Cliente con più somministrazioni parziali sulla base del progetto e dello stato avanzamento dei lavori, fino al raggiungimento del totale richiesto erogato dal finanziatore con atto finale di "erogazione e quietanza". Nel periodo in cui vengono erogate le somministrazioni parziali, c.d. periodo di prefinanziamento, il Cliente rimborserà unicamente interessi conteggiati con periodicità trimestrale. Con la stipula dell'atto di erogazione e quietanza inizierà a decorrere il periodo di ammortamento durante il quale il Cliente rimborserà il mutuo mediante pagamento periodico di rate comprensive di capitale ed 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.

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](http://www.bancaditalia.it) e sul sito [www.sella.it](http://www.sella.it) del finanziatore.

### PRINCIPALI CONDIZIONI ECONOMICHE

#### QUANTO PUO' COSTARE IL FINANZIAMENTO

**Importo totale del credito: 170.000 euro**

**Costo totale del credito: 205.441,53 euro**

**Importo totale dovuto dal cliente : 375.441,53 euro**

**Tasso Annuo Effettivo Globale (TAEG) : 6,21%**

Le voci di costo e il TAEG sono stati calcolati a titolo esemplificativo considerando un finanziamento pari a 170.000 euro durata 30 anni, al tasso del 5,75%, 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, Imposta sostitutiva (D.p.r. 29/09/73 n. 601 art. 15, co.3), Assicurazione incendio e scoppio (per l'importo di 1.997 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 Euro), Commissione onnicomprensiva (considerando un periodo di prefinanziamento di un anno).

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; - al 60% del valore cauzionale dell'immobile in caso di immobile di altra tipologia.			
	Durata	30 anni			
	Garanzie accettate	Ipoteca la Banca si riserva di chiedere ulteriori garanzie in fase di istruttoria			
<b>Tassi disponibili</b>	Tasso fisso	<p>Tasso nominale annuo: 5,75% Tasso rapporto su base annua: 5,903974% Indice di riferimento: IRS (diffuso giornalmente dalla European Banking Federation) 30 anni pari a 0,16% alla data del 24/09/2019 Spread: 4,50 punti percentuali</p> <p>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.</p> <p>Il tasso applicato al singolo contratto potrà essere diverso, in relazione all'andamento del parametro al momento della stipula.</p>			
<b>Spese</b>	<b>Spese per la stipula del contratto</b>	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 euro		
	<b>Spese per la gestione del rapporto</b>		<b>Cartaceo</b>	<b>Messa a disposizione Online</b>	
		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	
		Commissione onnicomprensiva	0,50% Tale commissione è da considerarsi aggiuntiva rispetto al tasso di interesse applicato nella fase di prefinanziamento. La commissione è calcolata in misura proporzionale sull'ammontare dell'affidamento concesso in relazione al tempo di messa a disposizione e sulla sua durata, ed addebitata in via posticipata al termine del trimestre.		
		Spese per certificazione interessi, rilasciata a richiesta del Cliente	Importo massimo 10 euro		
		Spese di riduzione ipoteca	130,00 euro – non applicabile in fase di pre-finanziamento		
		Spese di cancellazione ipoteca	Non prevista		
		Spese di frazionamento	180,00 euro – non applicabile in fase di pre-finanziamento		
		Spese per rinnovazione ipoteca	130,00 euro – non applicabile in fase di pre-finanziamento		
		Spese di voltura (accollo)	100,00 euro – non applicabile in fase di pre-finanziamento		
Spesa per richiesta copia documentazione	per ogni singolo documento 6,25 euro				
Compenso per estinzione anticipata	Nessun compenso				
<b>Piano di</b>	Tipo di ammortamento	Francese			

<b>ammortamento</b>	Tipo di rata	Rata costante
	Periodicità delle rate	mensile, trimestrale, semestrale
<b>Periodo di prefinanziamento</b>	Periodicità di contabilizzazione degli interessi	Trimestrale posticipata alle date 31/03 - 30/06 - 30/09 - 31/12

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
5,75%	durata 10 anni	1.097,70 Euro
5,75%	durata 15 anni	830,42 Euro
5,75%	durata 20 anni	702,09 Euro
5,75%	durata 25 anni	629,11 Euro
5,75%	durata 30 anni	583,58 Euro

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](http://www.sella.it).

#### COMMISSIONE ONNICOMPENSIVA

Per una maggior comprensione, è stato predisposto un esempio di calcolo della commissione onnicomprensiva sulla base delle seguenti condizioni:

Commissione onnicomprensiva	0,50%
Periodicità di addebito	Trimestrale
Importo affidamento	10.000 euro
Inizio affidamento	18/03/2016
Termine affidamento	17/09/2016

#### Esempio di calcolo

Periodo di riferimento	N° giorni del trimestre	N° giorni di applicazione Commissione onnicomprensiva	Modalità di calcolo	Commissione onnicomprensiva
I° trimestre	90	14 (dal 18 al 31 marzo)	$(10.000 \text{ euro} \times 0,50\%) / 90 * 14$	7,78 Euro
II° trimestre	91	91 (dal 1° aprile al 30 giugno)	$(10.000 \text{ euro} \times 0,50\%) / 91 * 91$	50,00 Euro
III° trimestre	92	79 (dal 1° luglio al 17 settembre)	$(10.000 \text{ euro} \times 0,50\%) / 92 * 79$	42,93 Euro

#### 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: 6,75% Tasso rapporto su base annua: 6,962794% Indice di riferimento: IRS (diffuso giornalmente dalla European Banking Federation) 30 anni pari a 0,16% alla data del 24/09/2019 Spread: 5,50 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 2.651,20	6,39%

35 anni	20 anni	Euro 2.447,70	6,42%
40 anni	20 anni	Euro 3.739,70	6,52%
45 anni	10 anni	Euro 2.090,00	6,61%

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	Computo metrico estimativo per l'immobile da realizzare o per le opere di ristrutturazione da effettuare con erogazioni a SAL
Elenco dei datori di lavoro degli ultimi tre anni	Atto di provenienza dell'immobile da finanziare
Ricevute pagamento eventuali debiti in corso	Documentazione Comunale dalla quale si possa ricavare l'importo relativo agli oneri di urbanizzazione su costruzioni da finanziare a SAL
Copia della concessione Edilizia ed eventuali varianti della medesima per mutui a SAL	Documentazione dalla quale si possa ricavare il costo di progettazione qualora non già compreso nel computo metrico su costruzioni da finanziare a SAL
Programma tecnico finanziario dell'opera immobiliare da finanziare a SAL	Capitolato tecnico oppure relazione tecnico/descrittiva dell'opera da finanziare a SAL

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

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 - Piazza Gaudenzio Sella 1- 13900 Biella", che risponde entro 30 giorni dal ricevimento. 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](http://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](http://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, purché iscritto nel medesimo Registro.

## CONSEGUENZE DELL'INDAMEMPIMENTO 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, può far vendere l'immobile e soddisfarsi sul ricavato.

## LEGENDA

<b>Commissione onnicomprensiva</b>	Commissione calcolata in maniera proporzionale rispetto alla somma messa a disposizione del cliente e alla durata dell'affidamento. Il suo ammontare non può eccedere lo 0,5%, per trimestre, della somma messa a disposizione del Cliente.
<b>Indice di riferimento</b>	Parametro di mercato o di politica monetaria preso a riferimento per determinare il tasso di interesse.
<b>Ipoteca</b>	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.
<b>Istruttoria</b>	Pratiche e formalità necessarie all'erogazione del mutuo
<b>Perizia</b>	Relazione di un tecnico che attesta il valore dell'immobile da ipotecare.
<b>Piano di ammortamento</b>	Piano di rimborso del mutuo con l'indicazione della composizione delle singole rate (quota capitale e quota interessi), calcolato al tasso definito nel contratto.
<b>Piano di ammortamento "francese"</b>	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.
<b>Quota capitale</b>	Quota della rata costituita dall'importo del finanziamento restituito.
<b>Quota interessi</b>	Quota della rata costituita dagli interessi maturati.
<b>Rata costante</b>	La somma tra quota capitale e quota interessi rimane uguale per tutta la durata del mutuo.
<b>Spread</b>	Maggiorazione applicata agli indici di riferimento o di indicizzazione.
<b>Tasso Annuo Effettivo Globale (TAEG)</b>	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.
<b>Tasso nominale annuo</b>	Rapporto percentuale, calcolato su base annua, tra l'interesse (quale compenso del capitale prestato) e il capitale prestato.
<b>Tasso di mora</b>	Tasso di interesse applicato in caso di ritardo nel pagamento delle rate.
<b>Tasso Effettivo Globale Medio (TEGM)</b>	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.