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

INFORMAZIONI SUL FINANZIATORE

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 E FUNZIONAMENTO DEL SERVIZIO

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.

OPZIONI AGGIUNTIVE
Il finanziamento prevede, inoltre, la possibilità di chiedere la rinegoziazione del tasso di interesse (spread in caso di tasso variabile) con riduzione di 0,20 punti percentuali, 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. L'efficientamento è valutato positivamente in caso di passaggio di almeno 2 classi energetiche oppure con nuovo indice di Prestazione Energetica non rinnovabile Globale (EPgl,nren) inferiore almeno del 30% rispetto all'APE precedente.

Il cliente può formulare la richiesta di riduzione del tasso di interesse una sola volta nel corso dell'ammortamento 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: 180.617,33 Euro

Importo totale dovuto dal cliente: 350.617,33 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 5,40%, periodicità rata mensile. Gli oneri considerati per il calcolo sono: Commissione da corrispondere all'erogazione, Promemoria scadenza rata, Spese gestione e incasso 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).

Il calcolo dell'indicatore di costo è stato redatto seguendo l'ipotesi di assenza di periodo di preammortamento.

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; la Banca potrà considerare eventuali richieste di finanziamento anche fino al 100% 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: 5,40% Tasso rapporto su base annua: 5,535675% Indice di riferimento: IRS (diffuso giornalmente dalla European Banking Federation) 30 anni pari a 3,28% alla data del 26/10/2026 Spread: 2,12 punti percentuali **Destinazione diversa da acquisto abitazione principale legata o non legata ad immobili** Tasso nominale annuo: 5,40% Tasso rapporto su base annua: 5,535675% Indice di riferimento: IRS (diffuso giornalmente dalla European Banking Federation) 30 anni pari a 3,28% alla data del 26/10/2026 Spread: 2,12 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 al Tasso Nominale Annuo	
Spese	**Spese per la stipula del contratto**	Commissione da corrispondere all'erogazione	1,50% 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 gestione e incasso rata	2,75 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	
		Documentazione relativa a singole operazioni	Per ogni singolo documento 6,25 Euro - di cui per singola richiesta 2,40 Euro - di cui per singolo documento richiesto 3,85 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
5,40%	Durata 10 anni	Euro 1.080,32
5,40%	Durata 15 anni	Euro 811,79
5,40%	Durata 20 anni	Euro 682,26
5,40%	Durata 25 anni	Euro 608,13
5,40%	Durata 30 anni	Euro 561,54

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
5,40%	Durata 10 anni	Euro 1.080,32
5,40%	Durata 15 anni	Euro 811,79
5,40%	Durata 20 anni	Euro 682,26
5,40%	Durata 25 anni	Euro 608,13
5,40%	Durata 30 anni	Euro 561,54

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: 6,40% Tasso rapportato su base annua: 6,591111% Indice di riferimento: IRS (diffuso giornalmente dalla European Banking Federation) 30 anni pari a 3,28% alla data del 26/10/2026 Spread: 3,12 punti percentuali **Destinazione diversa da acquisto abitazione principale legata o non legata ad immobili** Tasso nominale annuo: 6,40% Tasso rapportato su base annua: 6,591111% Indice di riferimento: IRS (diffuso giornalmente dalla European Banking Federation) 30 anni pari a 3,28% alla data del 26/10/2026 Spread: 3,12 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	6,07%
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	6,42%

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.

DOCUMENTI ANAGRAFICI

- stato di famiglia;
- tessera sanitaria e documento d'identità;
- certificato di residenza;

DOCUMENTI REDDITUALI

- ricevute pagamento eventuali debiti in corso;
- estratto conto ultimi 3 mesi con evidenza della retribuzione e/o entrate relative all'attività;

Per soggetti dipendenti

- elenco dei datori di lavoro degli ultimi 3 anni;
- copia ultime 2 buste paga disponibili;
- copia ultime 3 CU o 3 730 disponibili e relative ricevute;

Per soggetti non dipendenti

- copia ultimi 3 modelli Unico e relative ricevute;

DOCUMENTI IMMOBILI

- compromesso dell'immobile da acquistare o computo metrico estimativo per l'immobile o per le opere di ristrutturazione da effettuare;
- atto di provenienza dell'immobile da finanziare regolarmente registrato dal Notaio;
- evidenza disponibilità del saldo prezzo necessario per l'acquisto;
- attestato di prestazione energetica (APE) in corso di validità*;

*Documento attraverso il quale viene certificata la classe energetica dell'immobile. Il documento è obbligatorio nei casi previsti dalla normativa per compravendita, ristrutturazione o costruzione dell'immobile.

Ai fini dell'istruttoria della pratica e in funzione della tipologia di prodotto richiesto, la Banca si riserva di poter richiedere ulteriore documentazione.

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

Attestato di Prestazione Energetica (APE)	L'Attestato di Prestazione Energetica (APE) dell'edificio è il documento con cui si attesta la prestazione energetica dell'edificio, il suo fabbisogno e consumo di energia e gli eventuali interventi migliorativi. Deve rispettare quanto disposto dal decreto interministeriale del 26 giugno 2015 del Ministro dello sviluppo economico di concerto con i Ministri dell'ambiente e della tutela del territorio e del mare, delle infrastrutture e dei trasporti, della salute e della difesa per l'"Applicazione delle metodologie di calcolo delle prestazioni energetiche e definizione delle prescrizioni e dei requisiti minimi degli edifici", ai sensi dell'articolo articolo 4, comma 1, del decreto legislativo 19 agosto 2005, n. 192, con relativi allegati 1 (e rispettive appendici A e B) e 2.
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).
L'accesso al Fondo, considerando anche le nuove categorie prioritarie introdotte con la legge 2 luglio 2026, n116, di conversione, con modificazioni, del Decreto-legge 7 maggio 2026, n66, è previsto esclusivamente 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;
- persone con disabilità permanente accertata ai sensi dell'art 3, comma 3, della legge 5 febbraio 1992, n104;
- componenti di un nucleo familiare al quale appartenga da almeno 2 anni un familiare convivente, che sia figlio o figlia ovvero fratello o sorella del richiedente, con disabilità permanente accertata ai sensi dell'art 3, comma 3, della legge 5 febbraio 1992, n104.

A partire dal 31/01/2024 sono state introdotte 3 nuove categorie prioritarie:
- nucleo familiare con tre figli di età inferiore a 21 anni ISEE non superiore a 40.000 euro annui;
- nucleo familiare con quattro figli di età inferiore a 21 anni, con ISEE non superiore a 45.000 euro annui;
- nucleo familiare con cinque o più figli di età inferiore a 21 anni, con ISEE non superiore a 50.000 euro annui.

I nuclei familiari anzidetti, ai sensi del comma 10 dell'art. 1 della Legge di Bilancio 2024 e successivamente del comma 113 della Legge di Bilancio 2025, in presenza di una richiesta di mutuo con rapporto tra l'importo del finanziamento e il prezzo d'acquisto dell'immobile superiore all'80%, hanno la possibilità di ottenere una garanzia del Fondo:
- fino all'80% della quota capitale dei mutui erogati a nuclei famigliari con tre figli di età inferiore a 21 anni e ISEE non superiore a 40.000 euro annui;
- fino all'85% della quota capitale dei mutui erogati a nuclei famigliari con quattro figli di età inferiore a 21 anni con ISEE non superiore a 45.000 euro annui;
- fino al 90% della quota capitale dei mutui erogati a nuclei famigliari con cinque o più figli di età inferiore a 21 anni con ISEE non superiore a 50.000 euro annui.

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 dall'80% al 90%, fino al 31/12/2027, 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.
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 consultare il sito dedicato https://www.consap.it/fondo-prima-casa

REQUISITI DI ACCESSIBILITÀ

Le informazioni sono messe a disposizione del cliente in forma scritta e orale, anche in modo da essere accessibili a persone con disabilità. La Banca conserva dette informazioni finché il servizio è operativo. La Banca predispone le misure necessarie a garantire la costante conformità della prestazione ai requisiti di accessibilità tenendo conto delle variazioni delle caratteristiche della fornitura del servizio, dei requisiti di accessibilità applicabili e delle norme armonizzate o delle specifiche tecniche in riferimento alle quali il servizio è dichiarato conforme ai requisiti di accessibilità. Presenta caratteri di dimensioni e forme idonee, tenendo conto delle condizioni d'uso prevedibili e usa un contrasto sufficiente nonché una spaziatura regolabile tra lettere, righe e paragrafi. Rende disponibili le informazioni elettroniche, necessarie per la fornitura del servizio, in modo coerente e adeguato, facendo in modo che siano percepibili, utilizzabili, comprensibili e solide. 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.

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

INFORMAZIONI SUL FINANZIATORE

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 E FUNZIONAMENTO DEL SERVIZIO

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.

OPZIONI AGGIUNTIVE
Il finanziamento prevede, inoltre, la possibilità di chiedere la rinegoziazione del tasso di interesse (spread in caso di tasso variabile) con riduzione di 0,20 punti percentuali, 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. L'efficientamento è valutato positivamente in caso di passaggio di almeno 2 classi energetiche oppure con nuovo indice di Prestazione Energetica non rinnovabile Globale (EPgl,nren) inferiore almeno del 30% rispetto all'APE precedente.

Il cliente può formulare la richiesta di riduzione del tasso di interesse una sola volta nel corso dell'ammortamento 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: 161.764,13 Euro

Importo totale dovuto dal cliente: 331.764,13 Euro

Tasso Annuo Effettivo Globale (TAEG): 5,35%

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 4,90%, periodicità rata mensile. Gli oneri considerati per il calcolo sono: Commissione da corrispondere all'erogazione, Promemoria scadenza rata, Spese gestione e incasso 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: 161.764,13 Euro

Importo totale dovuto dal cliente: 331.764,13 Euro

Tasso Annuo Effettivo Globale (TAEG): 5,35%

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 4,90%, 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, Spese gestione e incasso 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).

Il calcolo dell'indicatore di costo è stato redatto seguendo l'ipotesi di assenza di periodo di preammortamento.

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; la Banca potrà considerare eventuali richieste di finanziamento anche fino al 100% 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: 4,90% Tasso rapportato su base annua: 5,011558% Indice di riferimento: Euribor 3 mesi media 365 arrotondato per eccesso ai 5 centesimi più prossimi - aggiornamento mensile pari a 2,70% alla data del 01/11/2026 Spread: 2,20 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 2,65% alla data del 16/09/2026 Spread: 2,25 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: 4,90% Tasso rapportato su base annua: 5,011558% Indice di riferimento: Euribor 3 mesi media 365 arrotondato per eccesso ai 5 centesimi più prossimi - aggiornamento mensile pari a 2,70% alla data del 01/11/2026 Spread: 2,20 punti percentuali Rata trimestrale Tasso nominale annuo: 4,90% Tasso rapportato su base annua: 4,990775% Indice di riferimento: Euribor 3 mesi media 365 arrotondato per eccesso ai 5 centesimi più prossimi - aggiornamento trimestrale pari a 2,70% alla data del 01/11/2026 Spread: 2,20 punti percentuali Rata semestrale Tasso nominale annuo: 5,25% Tasso rapportato su base annua: 5,318906% Indice di riferimento: Euribor 6 mesi media 365 arrotondato per eccesso ai 5 centesimi più prossimi - aggiornamento semestrale pari a 3,05% alla data del 01/11/2026 Spread: 2,20 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: 4,90% Tasso rapportato su base annua: 5,011558% Indice di riferimento: Euribor 3 mesi media 365 arrotondato per eccesso ai 5 centesimi più prossimi - aggiornamento mensile pari a 2,70% alla data del 01/11/2026 Spread: 2,20 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 2,65% alla data del 16/09/2026 Spread: 2,25 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. 2,20% 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: 4,90% Tasso rapportato su base annua: 5,011558% Indice di riferimento: Euribor 3 mesi media 365 arrotondato per eccesso ai 5 centesimi più prossimi - aggiornamento mensile pari a 2,70% alla data del 01/11/2026 Spread: 2,20 punti percentuali Rata trimestrale Tasso nominale annuo: 4,90% Tasso rapportato su base annua: 4,990775% Indice di riferimento: Euribor 3 mesi media 365 arrotondato per eccesso ai 5 centesimi più prossimi - aggiornamento trimestrale pari a 2,70% alla data del 01/11/2026 Spread: 2,20 punti percentuali Rata semestrale Tasso nominale annuo: 5,25% Tasso rapportato su base annua: 5,318906% Indice di riferimento: Euribor 6 mesi media 365 arrotondato per eccesso ai 5 centesimi più prossimi - aggiornamento semestrale pari a 3,05% alla data del 01/11/2026 Spread: 2,20 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. 2,20% 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 al Tasso Nominale Annuo previsto per ogni periodicità rata	
Spese	**Spese per la stipula del contratto**	Commissione da corrispondere all'erogazione	1,50% 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 gestione e incasso rata	2,75 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	
		Documentazione relativa a singole operazioni	Per ogni singolo documento 6,25 Euro - di cui per singola richiesta 2,40 Euro - di cui per singolo documento richiesto 3,85 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
4,90%	Durata 10 anni	Euro 1.055,78	Euro 1.197,97	Euro 913,59
4,90%	Durata 15 anni	Euro 785,60	Euro 939,34	Euro 631,86
4,90%	Durata 20 anni	Euro 654,45	Euro 813,79	Euro 495,11
4,90%	Durata 25 anni	Euro 578,78	Euro 741,36	Euro 416,20
4,90%	Durata 30 anni	Euro 530,73	Euro 695,36	Euro 366,10

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
4,90%	Durata 10 anni	Euro 1.055,78	Euro 1.197,97	Euro 913,59
4,90%	Durata 15 anni	Euro 785,60	Euro 939,34	Euro 631,86
4,90%	Durata 20 anni	Euro 654,45	Euro 813,79	Euro 495,11
4,90%	Durata 25 anni	Euro 578,78	Euro 741,36	Euro 416,20
4,90%	Durata 30 anni	Euro 530,73	Euro 695,36	Euro 366,10

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
4,90%	Durata 10 anni	Euro 1.055,78	Euro 1.155,31	Euro 913,59
4,90%	Durata 15 anni	Euro 785,60	Euro 893,22	Euro 631,86
4,90%	Durata 20 anni	Euro 654,45	Euro 765,99	Euro 495,11
4,90%	Durata 25 anni	Euro 578,78	Euro 692,58	Euro 416,20

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
4,90%	Durata 30 anni	Euro 530,73	Euro 645,97	Euro 366,10

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
4,90%	Durata 10 anni	Euro 1.055,78	Euro 1.155,31	Euro 913,59
4,90%	Durata 15 anni	Euro 785,60	Euro 893,22	Euro 631,86
4,90%	Durata 20 anni	Euro 654,45	Euro 765,99	Euro 495,11
4,90%	Durata 25 anni	Euro 578,78	Euro 692,58	Euro 416,20
4,90%	Durata 30 anni	Euro 530,73	Euro 645,97	Euro 366,10

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: 5,90% Tasso rapportato su base annua: 6,062190% Indice di riferimento: Euribor 3 mesi media 365 arrotondato per eccesso ai 5 centesimi più prossimi - aggiornamento mensile pari a 2,70% alla data del 01/11/2026 Spread: 3,20 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 2,65% alla data del 16/09/2026 Spread: 3,25 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 3,20% 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: 5,90% Tasso rapportato su base annua: 6,062190% Indice di riferimento: Euribor 3 mesi media 365 arrotondato per eccesso ai 5 centesimi più prossimi - aggiornamento mensile pari a 2,70% alla data del 01/11/2026 Spread: 3,20 punti percentuali Rata trimestrale Tasso nominale annuo: 5,90% Tasso rapportato su base annua: 6,031826% Indice di riferimento: Euribor 3 mesi media 365 arrotondato per eccesso ai 5 centesimi più prossimi - aggiornamento trimestrale pari a 2,70% alla data del 01/11/2026 Spread: 3,20 punti percentuali Rata semestrale Tasso nominale annuo: 6,25% Tasso rapportato su base annua: 6,347656% Indice di riferimento: Euribor 6 mesi media 365 arrotondato per eccesso ai 5 centesimi più prossimi - aggiornamento semestrale pari a 3,05% alla data del 01/11/2026 Spread: 3,20 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 3,20% 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	5,54%
35 anni	20 anni	Euro 2.391,60	5,59%
40 anni	20 anni	Euro 3.649,60	5,69%
45 anni	10 anni	Euro 2.064,50	5,89%

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	5,54%
35 anni	20 anni	Euro 2.391,60	5,59%
40 anni	20 anni	Euro 3.649,60	5,69%
45 anni	10 anni	Euro 2.064,50	5,89%

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.

DOCUMENTI ANAGRAFICI

- stato di famiglia;
- tessera sanitaria e documento d'identità;
- certificato di residenza;

DOCUMENTI REDDITUALI

- ricevute pagamento eventuali debiti in corso;
- estratto conto ultimi 3 mesi con evidenza della retribuzione e/o entrate relative all'attività;

Per soggetti dipendenti

- elenco dei datori di lavoro degli ultimi 3 anni;
- copia ultime 2 buste paga disponibili;
- copia ultime 3 CU o 3 730 disponibili e relative ricevute;

Per soggetti non dipendenti

- copia ultimi 3 modelli Unico e relative ricevute;

DOCUMENTI IMMOBILI

- compromesso dell'immobile da acquistare o computo metrico estimativo per l'immobile o per le opere di ristrutturazione da effettuare;
- atto di provenienza dell'immobile da finanziare regolarmente registrato dal Notaio;
- evidenza disponibilità del saldo prezzo necessario per l'acquisto;
- attestato di prestazione energetica (APE) in corso di validità*;

*Documento attraverso il quale viene certificata la classe energetica dell'immobile. Il documento è obbligatorio nei casi previsti dalla normativa per compravendita, ristrutturazione o costruzione dell'immobile.

Ai fini dell'istruttoria della pratica e in funzione della tipologia di prodotto richiesto, la Banca si riserva di poter richiedere ulteriore documentazione.

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

Attestato di Prestazione Energetica (APE)	L'Attestato di Prestazione Energetica (APE) dell'edificio è il documento con cui si attesta la prestazione energetica dell'edificio, il suo fabbisogno e consumo di energia e gli eventuali interventi migliorativi. Deve rispettare quanto disposto dal decreto interministeriale del 26 giugno 2015 del Ministro dello sviluppo economico di concerto con i Ministri dell'ambiente e della tutela del territorio e del mare, delle infrastrutture e dei trasporti, della salute e della difesa per l'"Applicazione delle metodologie di calcolo delle prestazioni energetiche e definizione delle prescrizioni e dei requisiti minimi degli edifici", ai sensi dell'articolo articolo 4, comma 1, del decreto legislativo 19 agosto 2005, n. 192, con relativi allegati 1 (e rispettive appendici A e B) e 2.
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).
L'accesso al Fondo, considerando anche le nuove categorie prioritarie introdotte con la legge 2 luglio 2026, n116, di conversione, con modificazioni, del Decreto-legge 7 maggio 2026, n66, è previsto esclusivamente 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;
- persone con disabilità permanente accertata ai sensi dell'art 3, comma 3, della legge 5 febbraio 1992, n104;
- componenti di un nucleo familiare al quale appartenga da almeno 2 anni un familiare convivente, che sia figlio o figlia ovvero fratello o sorella del richiedente, con disabilità permanente accertata ai sensi dell'art 3, comma 3, della legge 5 febbraio 1992, n104.

A partire dal 31/01/2024 sono state introdotte 3 nuove categorie prioritarie:
- nucleo familiare con tre figli di età inferiore a 21 anni ISEE non superiore a 40.000 euro annui;
- nucleo familiare con quattro figli di età inferiore a 21 anni, con ISEE non superiore a 45.000 euro annui;
- nucleo familiare con cinque o più figli di età inferiore a 21 anni, con ISEE non superiore a 50.000 euro annui.

I nuclei familiari anzidetti, ai sensi del comma 10 dell'art. 1 della Legge di Bilancio 2024 e successivamente del comma 113 della Legge di Bilancio 2025, in presenza di una richiesta di mutuo con rapporto tra l'importo del finanziamento e il prezzo d'acquisto dell'immobile superiore all'80%, hanno la possibilità di ottenere una garanzia del Fondo:
- fino all'80% della quota capitale dei mutui erogati a nuclei famigliari con tre figli di età inferiore a 21 anni e ISEE non superiore a 40.000 euro annui;
- fino all'85% della quota capitale dei mutui erogati a nuclei famigliari con quattro figli di età inferiore a 21 anni con ISEE non superiore a 45.000 euro annui;
- fino al 90% della quota capitale dei mutui erogati a nuclei famigliari con cinque o più figli di età inferiore a 21 anni con ISEE non superiore a 50.000 euro annui.

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 dall'80% al 90%, fino al 31/12/2027, 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.
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 consultare il sito dedicato https://www.consap.it/fondo-prima-casa

REQUISITI DI ACCESSIBILITÀ

Le informazioni sono messe a disposizione del cliente in forma scritta e orale, anche in modo da essere accessibili a persone con disabilità. La Banca conserva dette informazioni finché il servizio è operativo. La Banca predispone le misure necessarie a garantire la costante conformità della prestazione ai requisiti di accessibilità tenendo conto delle variazioni delle caratteristiche della fornitura del servizio, dei requisiti di accessibilità applicabili e delle norme armonizzate o delle specifiche tecniche in riferimento alle quali il servizio è dichiarato conforme ai requisiti di accessibilità. Presenta caratteri di dimensioni e forme idonee, tenendo conto delle condizioni d'uso prevedibili e usa un contrasto sufficiente nonché una spaziatura regolabile tra lettere, righe e paragrafi. Rende disponibili le informazioni elettroniche, necessarie per la fornitura del servizio, in modo coerente e adeguato, facendo in modo che siano percepibili, utilizzabili, comprensibili e solide. 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.

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

Il presente documento pubblicizza le condizioni applicabili alla generalità della Clientela.
La denominazione "Green" identifica finanziamenti destinati alle specifiche finalità indicate nella Sezione "Caratteristiche e funzionamento del servizio" del presente documento. Eventuali valutazioni di allineamento alla Tassonomia UE o certificazioni ambientali seguono processi e criteri distinti rispetto alla classificazione commerciale del prodotto.

INFORMAZIONI SUL FINANZIATORE

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 E FUNZIONAMENTO DEL SERVIZIO

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 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 tre 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 eventuale periodo di Preammortamento di durata inferiore alla periodicità prevista per il pagamento delle rate, intercorrente tra la data di erogazione e la data di decorrenza della prima rata di ammortamento, finalizzato al solo allineamento della scadenza delle rate alla scadenza chiesta dal Cliente.
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: 170.806,71 Euro

Importo totale dovuto dal cliente: 340.806,71 Euro

Tasso Annuo Effettivo Globale (TAEG): 5,54%

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 5,20%, periodicità rata mensile, tenendo conto che nei primi 3 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, Spese gestione e incasso 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).

Il calcolo dell'indicatore di costo è stato redatto seguendo l'ipotesi di assenza di periodo di preammortamento.

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 100% del valore cauzionale dell'immobile	
	Durata		30 anni comprensivo di un eventuale periodo di Preammortamento finalizzato al solo allineamento della scadenza delle rate alla scadenza chiesta dal Cliente	
	Garanzie accettate		Ipoteca La Banca si riserva di chiedere ulteriori garanzie in fase di istruttoria	
Tassi disponibili	Tasso fisso		Tasso nominale annuo: 5,20% Tasso rapporto su base annua: 5,325741% Indice di riferimento: IRS (diffuso giornalmente dalla European Banking Federation) 30 anni pari a 3,28% alla data del 26/10/2026 Spread: 1,92 punti percentuali Per i primi tre 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	1,50% 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 gestione e incasso rata	2,75 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
		Documentazione relativa a singole operazioni	Per ogni singolo documento 6,25 Euro - di cui per singola richiesta 2,40 Euro - di cui per singolo documento richiesto 3,85 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 tre mesi le rate di ammortamento comprendono solo quota capitale
	Periodicità delle rate		Mensile, trimestrale

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*
5,20%	Durata 10 anni	Euro 1.070,46
5,20%	Durata 15 anni	Euro 801,26
5,20%	Durata 20 anni	Euro 671,06
5,20%	Durata 25 anni	Euro 596,31
5,20%	Durata 30 anni	Euro 549,12

*l'importo della rata mensile (capitale + interessi) fa riferimento al piano di ammortamento del mutuo nel periodo successivo ai primi 3 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: 6,20% Tasso rapportato su base annua: 6,379253% Indice di riferimento: IRS (diffuso giornalmente dalla European Banking Federation) 30 anni pari a 3,28% alla data del 26/10/2026 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	5,71%
35 anni	20 anni	Euro 2.391,60	5,74%
40 anni	20 anni	Euro 3.649,60	5,84%
45 anni	10 anni	Euro 2.064,50	5,90%

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.

DOCUMENTI ANAGRAFICI

- stato di famiglia;
- tessera sanitaria e documento d'identità;
- certificato di residenza;

DOCUMENTI REDDITUALI

- ricevute pagamento eventuali debiti in corso;
- estratto conto ultimi 3 mesi con evidenza della retribuzione e/o entrate relative all'attività;

Per soggetti dipendenti

- elenco dei datori di lavoro degli ultimi 3 anni;
- copia ultime 2 buste paga disponibili;
- copia ultime 3 CU o 3 730 disponibili e relative ricevute;

Per soggetti non dipendenti

- copia ultimi 3 modelli Unico e relative ricevute;

DOCUMENTI IMMOBILI

- compromesso dell'immobile da acquistare o computo metrico estimativo per l'immobile o per le opere di ristrutturazione da effettuare;
- atto di provenienza dell'immobile da finanziare regolarmente registrato dal Notaio;
- evidenza disponibilità del saldo prezzo necessario per l'acquisto;
- attestato di prestazione energetica (APE) in corso di validità*;

*Documento attraverso il quale viene certificata la classe energetica dell'immobile. Il documento è obbligatorio nei casi previsti dalla normativa per compravendita, ristrutturazione o costruzione dell'immobile.

Ai fini dell'istruttoria della pratica e in funzione della tipologia di prodotto richiesto, la Banca si riserva di poter richiedere ulteriore documentazione.

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

Attestato di Prestazione Energetica (APE)	L'Attestato di Prestazione Energetica (APE) dell'edificio è il documento con cui si attesta la prestazione energetica dell'edificio, il suo fabbisogno e consumo di energia e gli eventuali interventi migliorativi. Deve rispettare quanto disposto dal decreto interministeriale del 26 giugno 2015 del Ministro dello sviluppo economico di concerto con i Ministri dell'ambiente e della tutela del territorio e del mare, delle infrastrutture e dei trasporti, della salute e della difesa per l'"Applicazione delle metodologie di calcolo delle prestazioni energetiche e definizione delle prescrizioni e dei requisiti minimi degli edifici", ai sensi dell'articolo articolo 4, comma 1, del decreto legislativo 19 agosto 2005, n. 192, con relativi allegati 1 (e rispettive appendici A e B) e 2.

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.

REQUISITI DI ACCESSIBILITÀ

Le informazioni sono messe a disposizione del cliente in forma scritta e orale, anche in modo da essere accessibili a persone con disabilità. La Banca conserva dette informazioni finché il servizio è operativo. La Banca predispone le misure necessarie a garantire la costante conformità della prestazione ai requisiti di accessibilità tenendo conto delle variazioni delle caratteristiche della fornitura del servizio, dei requisiti di accessibilità applicabili e delle norme armonizzate o delle specifiche tecniche in riferimento alle quali il servizio è dichiarato conforme ai requisiti di accessibilità. Presenta caratteri di dimensioni e forme idonee, tenendo conto delle condizioni d'uso prevedibili e usa un contrasto sufficiente nonché una spaziatura regolabile tra lettere, righe e paragrafi. Rende disponibili le informazioni elettroniche, necessarie per la fornitura del servizio, in modo coerente e adeguato, facendo in modo che siano percepibili, utilizzabili, comprensibili e solide. 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.

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

Il presente documento pubblicizza le condizioni applicabili alla generalità della Clientela.
La denominazione "Green" identifica finanziamenti destinati alle specifiche finalità indicate nella Sezione "Caratteristiche e funzionamento del servizio" del presente documento. Eventuali valutazioni di allineamento alla Tassonomia UE o certificazioni ambientali seguono processi e criteri distinti rispetto alla classificazione commerciale del prodotto.

INFORMAZIONI SUL FINANZIATORE

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 E FUNZIONAMENTO DEL SERVIZIO

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 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 tre 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 eventuale periodo di Preammortamento di durata inferiore alla periodicità prevista per il pagamento delle rate, intercorrente tra la data di erogazione e la data di decorrenza della prima rata di ammortamento, finalizzato al solo allineamento della scadenza delle rate alla scadenza chiesta dal Cliente.
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

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: 152.371,19 Euro

Importo totale dovuto dal cliente: 322.371,19 Euro

Tasso Annuo Effettivo Globale (TAEG): 5,02%

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 4,70%, periodicità rata mensile, tenendo conto che nei primi 3 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, Spese gestione e incasso 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: 152.371,19 Euro

Importo totale dovuto dal cliente: 322.371,19 Euro

Tasso Annuo Effettivo Globale (TAEG): 5,02%

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 4,70%, periodicità rata mensile, tenendo conto che nei primi 3 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, Spese gestione e incasso 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).

Il calcolo dell'indicatore di costo è stato redatto seguendo l'ipotesi di assenza di periodo di preammortamento.

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 100% del valore cauzionale dell'immobile
	Durata	30 anni comprensivo di un eventuale periodo di Preammortamento finalizzato al solo allineamento della scadenza delle rate alla scadenza chiesta dal Cliente
	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: 4,70% Tasso rapportato su base annua: 4,802579% Indice di riferimento: Euribor 3 mesi media 365 arrotondato per eccesso ai 5 centesimi più prossimi - aggiornamento mensile pari a 2,70% alla data del 01/11/2026 Spread: 2,00 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 2,65% alla data del 16/09/2026 Spread: 2,05 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: 4,70% Tasso rapportato su base annua: 4,802579% Indice di riferimento: Euribor 3 mesi media 365 arrotondato per eccesso ai 5 centesimi più prossimi - aggiornamento mensile pari a 2,70% alla data del 01/11/2026 Spread: 2,00 punti percentuali Rata trimestrale Tasso nominale annuo: 4,70% Tasso rapportato su base annua: 4,783488% Indice di riferimento: Euribor 3 mesi media 365 arrotondato per eccesso ai 5 centesimi più prossimi - aggiornamento trimestrale pari a 2,70% alla data del 01/11/2026 Spread: 2,00 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 tre 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: 4,70% Tasso rapportato su base annua: 4,802579% Indice di riferimento: Euribor 3 mesi media 365 arrotondato per eccesso ai 5 centesimi più prossimi - aggiornamento mensile pari a 2,70% alla data del 01/11/2026 Spread: 2,00 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 2,65% alla data del 16/09/2026 Spread: 2,05 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. 2,00% 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 tre 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: 4,70% Tasso rapportato su base annua: 4,802579% Indice di riferimento: Euribor 3 mesi media 365 arrotondato per eccesso ai 5 centesimi più prossimi - aggiornamento mensile pari a 2,70% alla data del 01/11/2026 Spread: 2,00 punti percentuali Rata trimestrale Tasso nominale annuo: 4,70% Tasso rapportato su base annua: 4,783488% Indice di riferimento: Euribor 3 mesi media 365 arrotondato per eccesso ai 5 centesimi più prossimi - aggiornamento trimestrale pari a 2,70% alla data del 01/11/2026 Spread: 2,00 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. 2,00% 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 tre 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	1,50% 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 gestione e incasso rata	2,75 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
		Documentazione relativa a singole operazioni	Per ogni singolo documento 6,25 Euro - di cui per singola richiesta 2,40 Euro - di cui per singolo documento richiesto 3,85 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 tre mesi le rate di ammortamento comprendono solo quota capitale
	Periodicità delle rate		Mensile, trimestrale

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
4,70%	Durata 10 anni	Euro 1.046,06	Euro 1.188,01	Euro 904,11
4,70%	Durata 15 anni	Euro 775,26	Euro 928,76	Euro 621,76
4,70%	Durata 20 anni	Euro 643,50	Euro 802,62	Euro 484,38
4,70%	Durata 25 anni	Euro 567,25	Euro 729,62	Euro 404,88
4,70%	Durata 30 anni	Euro 518,64	Euro 683,09	Euro 354,19

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
4,70%	Durata 10 anni	Euro 1.046,06	Euro 1.188,01	Euro 904,11
4,70%	Durata 15 anni	Euro 775,26	Euro 928,76	Euro 621,76
4,70%	Durata 20 anni	Euro 643,50	Euro 802,62	Euro 484,38
4,70%	Durata 25 anni	Euro 567,25	Euro 729,62	Euro 404,88
4,70%	Durata 30 anni	Euro 518,64	Euro 683,09	Euro 354,19

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
4,70%	Durata 10 anni	Euro 1.046,06	Euro 1.159,62	Euro 904,11
4,70%	Durata 15 anni	Euro 775,26	Euro 898,06	Euro 621,76
4,70%	Durata 20 anni	Euro 643,50	Euro 770,80	Euro 484,38
4,70%	Durata 25 anni	Euro 567,25	Euro 697,15	Euro 404,88
4,70%	Durata 30 anni	Euro 518,64	Euro 650,20	Euro 354,19

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
4,70%	Durata 10 anni	Euro 1.046,06	Euro 1.159,62	Euro 904,11
4,70%	Durata 15 anni	Euro 775,26	Euro 898,06	Euro 621,76
4,70%	Durata 20 anni	Euro 643,50	Euro 770,80	Euro 484,38
4,70%	Durata 25 anni	Euro 567,25	Euro 697,15	Euro 404,88
4,70%	Durata 30 anni	Euro 518,64	Euro 650,20	Euro 354,19

*l'importo della rata mensile (capitale + interessi) fa riferimento al piano di ammortamento del mutuo nel periodo successivo ai primi 3 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: 5,70% Tasso rapportato su base annua: 5,851296% Indice di riferimento: Euribor 3 mesi media 365 arrotondato per eccesso ai 5 centesimi più prossimi - aggiornamento mensile pari a 2,70% alla data del 01/11/2026 Spread: 3,00 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 2,65% alla data del 16/09/2026 Spread: 3,05 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 3,00% 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: 5,70% Tasso rapportato su base annua: 5,851296% Indice di riferimento: Euribor 3 mesi media 365 arrotondato per eccesso ai 5 centesimi più prossimi - aggiornamento mensile pari a 2,70% alla data del 01/11/2026 Spread: 3,00 punti percentuali Rata trimestrale Tasso nominale annuo: 5,70% Tasso rapportato su base annua: 5,822999% Indice di riferimento: Euribor 3 mesi media 365 arrotondato per eccesso ai 5 centesimi più prossimi - aggiornamento trimestrale pari a 2,70% alla data del 01/11/2026 Spread: 3,00 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 3,00% 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	5,19%
35 anni	20 anni	Euro 2.391,60	5,22%
40 anni	20 anni	Euro 3.649,60	5,32%
45 anni	10 anni	Euro 2.064,50	5,40%

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	5,19%
35 anni	20 anni	Euro 2.391,60	5,22%
40 anni	20 anni	Euro 3.649,60	5,32%
45 anni	10 anni	Euro 2.064,50	5,40%

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.

DOCUMENTI ANAGRAFICI

- stato di famiglia;
- tessera sanitaria e documento d'identità;
- certificato di residenza;

DOCUMENTI REDDITUALI

- ricevute pagamento eventuali debiti in corso;
- estratto conto ultimi 3 mesi con evidenza della retribuzione e/o entrate relative all'attività;

Per soggetti dipendenti

- elenco dei datori di lavoro degli ultimi 3 anni;
- copia ultime 2 buste paga disponibili;
- copia ultime 3 CU o 3 730 disponibili e relative ricevute;

Per soggetti non dipendenti

- copia ultimi 3 modelli Unico e relative ricevute;

DOCUMENTI IMMOBILI

- compromesso dell'immobile da acquistare o computo metrico estimativo per l'immobile o per le opere di ristrutturazione da effettuare;
- atto di provenienza dell'immobile da finanziare regolarmente registrato dal Notaio;
- evidenza disponibilità del saldo prezzo necessario per l'acquisto;
- attestato di prestazione energetica (APE) in corso di validità*;

*Documento attraverso il quale viene certificata la classe energetica dell'immobile. Il documento è obbligatorio nei casi previsti dalla normativa per compravendita, ristrutturazione o costruzione dell'immobile.

Ai fini dell'istruttoria della pratica e in funzione della tipologia di prodotto richiesto, la Banca si riserva di poter richiedere ulteriore documentazione.

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

Attestato di Prestazione Energetica (APE)	L'Attestato di Prestazione Energetica (APE) dell'edificio è il documento con cui si attesta la prestazione energetica dell'edificio, il suo fabbisogno e consumo di energia e gli eventuali interventi migliorativi. Deve rispettare quanto disposto dal decreto interministeriale del 26 giugno 2015 del Ministro dello sviluppo economico di concerto con i Ministri dell'ambiente e della tutela del territorio e del mare, delle infrastrutture e dei trasporti, della salute e della difesa per l'"Applicazione delle metodologie di calcolo delle prestazioni energetiche e definizione delle prescrizioni e dei requisiti minimi degli edifici", ai sensi dell'articolo articolo 4, comma 1, del decreto legislativo 19 agosto 2005, n. 192, con relativi allegati 1 (e rispettive appendici A e B) e 2.
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.

REQUISITI DI ACCESSIBILITÀ

Le informazioni sono messe a disposizione del cliente in forma scritta e orale, anche in modo da essere accessibili a persone con disabilità. La Banca conserva dette informazioni finché il servizio è operativo. La Banca predispone le misure necessarie a garantire la costante conformità della prestazione ai requisiti di accessibilità tenendo conto delle variazioni delle caratteristiche della fornitura del servizio, dei requisiti di accessibilità applicabili e delle norme armonizzate o delle specifiche tecniche in riferimento alle quali il servizio è dichiarato conforme ai requisiti di accessibilità. Presenta caratteri di dimensioni e forme idonee, tenendo conto delle condizioni d'uso prevedibili e usa un contrasto sufficiente nonché una spaziatura regolabile tra lettere, righe e paragrafi. Rende disponibili le informazioni elettroniche, necessarie per la fornitura del servizio, in modo coerente e adeguato, facendo in modo che siano percepibili, utilizzabili, comprensibili e solide. 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.

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

INFORMAZIONI SUL FINANZIATORE

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 E FUNZIONAMENTO DEL SERVIZIO

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 31/12/2027, 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/

OPZIONI AGGIUNTIVE

Il finanziamento prevede, inoltre, la possibilità di chiedere la rinegoziazione del tasso di interesse (spread in caso di tasso variabile) con riduzione di 0,20 punti percentuali, 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. L'efficientamento è valutato positivamente in caso di passaggio di almeno 2 classi energetiche oppure con nuovo indice di Prestazione Energetica non rinnovabile Globale (EPgl,nren) inferiore almeno del 30% rispetto all'APE precedente.

Il cliente può formulare la richiesta di riduzione del tasso di interesse una sola volta nel corso dell'ammortamento 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: 133.686,53 Euro** **Importo totale dovuto dal cliente: 303.686,53 Euro** **Tasso Annuo Effettivo Globale (TAEG): 4,47%**
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 4,20%, periodicità rata mensile. Gli oneri considerati per il calcolo sono: Commissione da corrispondere all'erogazione, Promemoria scadenza rata, Spese gestione e incasso 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). Il calcolo dell'indicatore di costo è stato redatto seguendo l'ipotesi di assenza di periodo di preammortamento. 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: 4,20% Tasso rapporto su base annua: 4,281801% Indice di riferimento: IRS (diffuso giornalmente dalla European Banking Federation) 30 anni pari a 3,28% alla data del 26/10/2026 Spread: 0,92 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 al Tasso Nominale Annuo
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 gestione e incasso rata	2,75 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	
		Documentazione relativa a singole operazioni	Per ogni singolo documento 6,25 Euro - di cui per singola richiesta 2,40 Euro - di cui per singolo documento richiesto 3,85 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
4,20%	Durata 10 anni	Euro 1.021,99
4,20%	Durata 15 anni	Euro 749,76
4,20%	Durata 20 anni	Euro 616,58
4,20%	Durata 25 anni	Euro 538,95
4,20%	Durata 30 anni	Euro 489,02

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.

Banca Sella

ALTRE SPESE DA SOSTENERE NON INCLUSE NEL TAEG

Tasso di Mora	Tasso nominale annuo: 5,20% Tasso rapportato su base annua: 5,325741% Indice di riferimento: IRS (diffuso giornalmente dalla European Banking Federation) 30 anni pari a 3,28% alla data del 26/10/2026 Spread: 1,92 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	4,63%

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
35 anni	20 anni	Euro 2.391,60	4,65%

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.

DOCUMENTI ANAGRAFICI

- stato di famiglia;
- tessera sanitaria e documento d'identità;
- certificato di residenza;

DOCUMENTI REDDITUALI

- ricevute pagamento eventuali debiti in corso;
- estratto conto ultimi 3 mesi con evidenza della retribuzione e/o entrate relative all'attività;

Per soggetti dipendenti

- elenco dei datori di lavoro degli ultimi 3 anni;
- copia ultime 2 buste paga disponibili;
- copia ultime 3 CU o 3 730 disponibili e relative ricevute;

Per soggetti non dipendenti

- copia ultimi 3 modelli Unico e relative ricevute;

DOCUMENTI IMMOBILI

- compromesso dell'immobile da acquistare o computo metrico estimativo per l'immobile o per le opere di ristrutturazione da effettuare;
- atto di provenienza dell'immobile da finanziare regolarmente registrato dal Notaio;
- evidenza disponibilità del saldo prezzo necessario per l'acquisto;
- attestato di prestazione energetica (APE) in corso di validità*;

*Documento attraverso il quale viene certificata la classe energetica dell'immobile. Il documento è obbligatorio nei casi previsti dalla normativa per compravendita, ristrutturazione o costruzione dell'immobile.

Ai fini dell'istruttoria della pratica e in funzione della tipologia di prodotto richiesto, la Banca si riserva di poter richiedere ulteriore documentazione.

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

Attestato di Prestazione Energetica (APE)	L'Attestato di Prestazione Energetica (APE) dell'edificio è il documento con cui si attesta la prestazione energetica dell'edificio, il suo fabbisogno e consumo di energia e gli eventuali interventi migliorativi. Deve rispettare quanto disposto dal decreto interministeriale del 26 giugno 2015 del Ministro dello sviluppo economico di concerto con i Ministri dell'ambiente e della tutela del territorio e del mare, delle infrastrutture e dei trasporti, della salute e della difesa per l'"Applicazione delle metodologie di calcolo delle prestazioni energetiche e definizione delle prescrizioni e dei requisiti minimi degli edifici", ai sensi dell'articolo articolo 4, comma 1, del decreto legislativo 19 agosto 2005, n. 192, con relativi allegati 1 (e rispettive appendici A e B) e 2.
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.

REQUISITI DI ACCESSIBILITÀ

Le informazioni sono messe a disposizione del cliente in forma scritta e orale, anche in modo da essere accessibili a persone con disabilità. La Banca conserva dette informazioni finché il servizio è operativo. La Banca predispone le misure necessarie a garantire la costante conformità della prestazione ai requisiti di accessibilità tenendo conto delle variazioni delle caratteristiche della fornitura del servizio, dei requisiti di accessibilità

applicabili e delle norme armonizzate o delle specifiche tecniche in riferimento alle quali il servizio è dichiarato conforme ai requisiti di accessibilità. Presenta caratteri di dimensioni e forme idonee, tenendo conto delle condizioni d'uso prevedibili e usa un contrasto sufficiente nonché una spaziatura regolabile tra lettere, righe e paragrafi. Rende disponibili le informazioni elettroniche, necessarie per la fornitura del servizio, in modo coerente e adeguato, facendo in modo che siano percepibili, utilizzabili, comprensibili e solide. 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.

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

INFORMAZIONI SUL FINANZIATORE

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 E FUNZIONAMENTO DEL SERVIZIO

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.

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.

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 31/12/2027, 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/

OPZIONI AGGIUNTIVE

Il finanziamento prevede, inoltre, la possibilità di chiedere la rinegoziazione del tasso di interesse (spread in caso di tasso variabile) con riduzione di 0,20 punti percentuali, 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. L'efficientamento è valutato positivamente in caso di passaggio di almeno 2 classi energetiche oppure con nuovo indice di Prestazione Energetica non rinnovabile Globale (EPgl,nren) inferiore almeno del 30% rispetto all'APE precedente.

Il cliente può formulare la richiesta di riduzione del tasso di interesse una sola volta nel corso dell'ammortamento 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: 128.354,93 Euro

Tasso Annuo Effettivo Globale (TAEG): 4,31%

Importo totale dovuto dal cliente: 298.354,93 Euro

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 4,05%, periodicità rata mensile. Gli oneri considerati per il calcolo sono: Commissione da corrispondere all'erogazione, Promemoria scadenza rata, Spese gestione e incasso 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: 128.354,93 Euro

Tasso Annuo Effettivo Globale (TAEG): 4,31%

Importo totale dovuto dal cliente: 298.354,93 Euro

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 4,05%, 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, Spese gestione e incasso 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).

Il calcolo dell'indicatore di costo è stato redatto seguendo l'ipotesi di assenza di periodo di preammortamento.

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: 4,05% Tasso rapportato su base annua: 4,126030% Indice di riferimento: Euribor 3 mesi media 365 arrotondato per eccesso ai 5 centesimi più prossimi - aggiornamento mensile pari a 2,70% alla data del 01/11/2026 Spread: 1,35 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 2,65% alla data del 16/09/2026. Spread: 1,40 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 con Tasso Massimo ("cap")		Rata mensile Tasso nominale annuo: 4,05% Tasso rapportato su base annua: 4,126030% Indice di riferimento: Euribor 3 mesi media 365 arrotondato per eccesso ai 5 centesimi più prossimi - aggiornamento mensile pari a 2,70% alla data del 01/11/2026 Spread: 1,35 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 2,65% alla data del 16/09/2026. Spread: 1,40 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. 1,35% 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	
	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 al Tasso Nominale Annuo previsto per ogni periodicità rata	
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 gestione e incasso rata	2,75 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	
		Documentazione relativa a singole operazioni	Per ogni singolo documento 6,25 Euro - di cui per singola richiesta 2,40 Euro - di cui per singolo documento richiesto 3,85 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 VARIABILE

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
4,05%	Durata 10 anni	Euro 1.014,83	Euro 1.155,98	Euro 873,68
4,05%	Durata 15 anni	Euro 742,20	Euro 894,91	Euro 589,49
4,05%	Durata 20 anni	Euro 608,62	Euro 766,99	Euro 450,25
4,05%	Durata 25 anni	Euro 530,61	Euro 692,29	Euro 368,93
4,05%	Durata 30 anni	Euro 480,31	Euro 644,12	Euro 316,50

Calcolo esemplificativo dell'importo della rata TASSO VARIABILE CON CAP

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
4,05%	Durata 10 anni	Euro 1.014,83	Euro 1.173,63	Euro 873,68
4,05%	Durata 15 anni	Euro 742,20	Euro 914,00	Euro 589,49
4,05%	Durata 20 anni	Euro 608,62	Euro 786,79	Euro 450,25
4,05%	Durata 25 anni	Euro 530,61	Euro 712,50	Euro 368,93
4,05%	Durata 30 anni	Euro 480,31	Euro 664,60	Euro 316,50

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: 5,05% Tasso rapportato su base annua: 5,168542% Indice di riferimento: Euribor 3 mesi media 365 arrotondato per eccesso ai 5 centesimi più prossimi - aggiornamento mensile pari a 2,70% alla data del 01/11/2026 Spread: 2,35 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 2,65% alla data del 16/09/2026 Spread: 2,40 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 2,35% 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.
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	4,47%
35 anni	20 anni	Euro 2.391,60	4,50%

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	20 anni	Euro 2.391,60	4,50%
30 anni	25 anni	Euro 2.583,20	4,47%

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.

DOCUMENTI ANAGRAFICI

- stato di famiglia;
- tessera sanitaria e documento d'identità;
- certificato di residenza;

DOCUMENTI REDDITUALI

- ricevute pagamento eventuali debiti in corso;
- estratto conto ultimi 3 mesi con evidenza della retribuzione e/o entrate relative all'attività;

Per soggetti dipendenti

- elenco dei datori di lavoro degli ultimi 3 anni;
- copia ultime 2 buste paga disponibili;
- copia ultime 3 CU o 3 730 disponibili e relative ricevute;

Per soggetti non dipendenti

- copia ultimi 3 modelli Unico e relative ricevute;

DOCUMENTI IMMOBILI

- compromesso dell'immobile da acquistare o computo metrico estimativo per l'immobile o per le opere di ristrutturazione da effettuare;
- atto di provenienza dell'immobile da finanziare regolarmente registrato dal Notaio;
- evidenza disponibilità del saldo prezzo necessario per l'acquisto;
- attestato di prestazione energetica (APE) in corso di validità*;

*Documento attraverso il quale viene certificata la classe energetica dell'immobile. Il documento è obbligatorio nei casi previsti dalla normativa per compravendita, ristrutturazione o costruzione dell'immobile.

Ai fini dell'istruttoria della pratica e in funzione della tipologia di prodotto richiesto, la Banca si riserva di poter richiedere ulteriore documentazione.

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

Attestato di Prestazione Energetica (APE)	L'Attestato di Prestazione Energetica (APE) dell'edificio è il documento con cui si attesta la prestazione energetica dell'edificio, il suo fabbisogno e consumo di energia e gli eventuali interventi migliorativi. Deve rispettare quanto disposto dal decreto interministeriale del 26 giugno 2015 del Ministro dello sviluppo economico di concerto con i Ministri dell'ambiente e della tutela del territorio e del mare, delle infrastrutture e dei trasporti, della salute e della difesa per l'"Applicazione delle metodologie di calcolo delle prestazioni energetiche e definizione delle prescrizioni e dei requisiti minimi degli edifici", ai sensi dell'articolo articolo 4, comma 1, del decreto legislativo 19 agosto 2005, n. 192, con relativi allegati 1 (e rispettive appendici A e B) e 2.
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.

REQUISITI DI ACCESSIBILITÀ

Le informazioni sono messe a disposizione del cliente in forma scritta e orale, anche in modo da essere accessibili a persone con disabilità. La Banca conserva dette informazioni finché il servizio è operativo. La Banca predispone le misure necessarie a garantire la costante conformità della prestazione ai requisiti di accessibilità tenendo conto delle variazioni delle caratteristiche della fornitura del servizio, dei requisiti di accessibilità applicabili e delle norme armonizzate o delle specifiche tecniche in riferimento alle quali il servizio è dichiarato conforme ai requisiti di accessibilità. Presenta caratteri di dimensioni e forme idonee, tenendo conto delle condizioni d'uso prevedibili e usa un contrasto sufficiente nonché una spaziatura regolabile tra lettere, righe e paragrafi. Rende disponibili le informazioni elettroniche, necessarie per la fornitura del servizio, in modo coerente e adeguato, facendo in modo che siano percepibili, utilizzabili, comprensibili e solide. 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.