

MUTUO CHIROGRAFARIO ORDINARIO

INFORMAZIONI SULLA BANCA

Banca di Credito Cooperativo di Cagliari s.c.
Viale Francesco Ciusa 52 - 09131 - CAGLIARI (CA) Tel.
: 070468521 - Fax: 07034294121
Email: direzione@bcccagliari.bcc.it - PEC: 07096.bcccagliari@actaliscertymail.it - Sito internet: <http://www.bancadicagliari.it> Registro delle
Imprese della CCIAA di Cagliari n. 230129
Iscritta all'Albo della Banca d'Italia n. 5594 - cod. ABI 07096 Iscritta
all'Albo delle società cooperative n. A10344
Aderente al Fondo di Garanzia dei Depositanti (FGD) e al Fondo di Garanzia degli Obbligazionisti (FGO) del Credito Cooperativo.

CHE COS'E' IL MUTUO CHIROGRAFARIO ORDINARIO

Il **mutuo chirografario** è un finanziamento a medio lungo termine.

Il contratto di mutuo chirografario impegna le parti contraenti per un certo arco di tempo (c.d. contratto di durata). La durata del contratto è rimessa alla libera determinazione delle parti e va definita nel contratto.

Con il contratto di mutuo chirografario la banca consegna al cliente una somma di denaro dietro impegno da parte del cliente medesimo di rimborsarla, unitamente agli interessi, secondo un piano di ammortamento definito al momento della stipulazione del contratto stesso.

Il cliente rimborsa il mutuo mediante il pagamento periodico di rate, comprensive di capitale e interessi, secondo un tasso che può essere fisso variabile, misto o di due tipi. Le rate possono essere mensili, trimestrali, semestrali o annuali. Al cliente viene reso noto il tasso annuo effettivo globale (TAEG), cioè un indice che esprime il costo complessivo del credito a suo carico espresso in percentuale annua del credito concesso.

L'eventuale durata medio-lunga del finanziamento (superiore ai 18 mesi) permette al cliente di avvalersi del regime fiscale agevolato.

I tipi di mutuo e i loro rischi

Mutuo a tasso fisso

Rimangono fissi per tutta la durata del mutuo sia il tasso di interesse sia l'importo delle singole rate. 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.

Mutuo a tasso variabile

Rispetto al tasso iniziale, il tasso di interesse può variare, con cadenze prestabilite, secondo l'andamento di uno o più parametri di indicizzazione fissati nel contratto.

Il rischio principale è l'aumento imprevedibile e consistente dell'importo o del numero delle rate.

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.

Altro

Al perfezionamento del finanziamento il cliente **potrà aprire un conto corrente** ove la banca addebiterà le rate di ammortamento.

A copertura del rimborso del credito derivante dal finanziamento il cliente ha la possibilità di aderire ad una polizza assicurativa facoltativa, per le coperture assicurative consultare i Fascicoli Informativi delle polizze disponibili presso le Filiali della Banca.

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

Rischi specifici legati alla tipologia di contratto

Rischio di tasso

Tasso fisso - Il mutuo chirografario a tasso fisso presenta per il cliente un “rischio di tasso”; in sostanza, nel corso del rapporto può determinarsi una variazione al ribasso dei tassi di interesse, mentre l’impegno finanziario del cliente rimane agganciato al tasso originariamente pattuito.

Tasso indicizzato (“tasso variabile”) - Il mutuo chirografario a tasso indicizzato, cioè agganciato all’andamento di determinati parametri (es. Euribor) variabili nel corso del tempo, presenta per il cliente un “rischio di tasso”; in sostanza, nel corso del rapporto può verificarsi un aumento del valore del parametro preso a riferimento con conseguente aggravio dell’impegno finanziario richiesto al cliente. Può anche verificarsi che il parametro di riferimento sia pari o inferiore a zero, in questo caso il tasso del mutuo sarà pari allo spread.

Rischio di cambio

In caso di mutuo chirografario erogato in valuta estera può individuarsi in capo al cliente, oltre al predetto “rischio di tasso”, un “rischio di cambio” determinato dalla normale incidenza della congiuntura di mercato sulla divisa presa a riferimento; potrebbe cioè verificarsi, nel corso del rapporto, un apprezzamento della valuta estera prescelta per il finanziamento rispetto alla valuta nazionale con un conseguente aggravio di oneri per il cliente in relazione al rimborso del prestito.

Per saperne di più:

La **Guida pratica al mutuo**, che aiuta a orientarsi nella scelta, è disponibile sul sito www.bancaditalia.it, presso tutte le Agenzie e sul sito (www.bancadicagliari.it) della Banca di Credito Cooperativo di Cagliari.

CONDIZIONI ECONOMICHE

QUANTO PUO' COSTARE IL MUTUO CHIROGRAFARIO ORDINARIO A TASSO FISSO

Il TAEG è calcolato su un finanziamento di € 75 .000,00, di durata pari a 10 anni, con una periodicità della rata mensile

Tasso 10,00%

€ 1.870,00 spese di istruttoria + € 187,50 Imp. Sost. + € 4,00 spese incasso rata + € 1,50 spese invio comunicazioni +
Marca da Bollo Cambiaria €11,90.

Tasso annuo effettivo globale (TAEG) 10,835%

Oltre al Taeg potrebbero esserci altri costi, quali spese per eventuali imposte o penali.

Qualora l'importo finanziato venisse assistito da un Consorzio Fidi il cliente è tenuto a corrispondere al Consorzio titolo di commissioni per il rilascio della Garanzia un importo una tantum non superiore al 10% dell'importo erogato:

Importo totale del credito: € 75.000,00

Spese Consorzio fidi € 3000,00

Tasso Annuo Effettivo Globale (TAEG): 12,436%

Prima di scegliere e firmare il contratto leggere attentamente le condizioni economiche riportate in questa sezione del Foglio Informativo.

PERSONE FISICHE

Caratteristiche

Tipologia	Mutuo Chirografario Ordinario a tasso fisso
Importo massimo finanziabile	€ 75.000,00
Durata massima	10 anni
Forme di garanzia	Avallo e/o Fideiussione
Tassi	
Tasso di interesse nominale	10,00 %
Tasso di mora	Tasso del contratto + 3 punti percentuali (e comunque nei limiti di legge)
Modalità di calcolo degli interessi	Il calcolo degli interessi è definito secondo la formula: debito in linea capitale (tempo per tempo) moltiplicato per il tasso di interesse e per il numero di giorni effettivi della singola rata di ammortamento, il risultato ottenuto è diviso per 365 (divisore dell'anno civile).
Spese	

<u>Spese per la stipula del contratto</u>	
Spese Istruttoria	2,50 % sul capitale mutuato
Oneri Fiscali:	
- Imposta sostitutiva (per finanziamenti di durata superiore a 18 mesi)	0,25% o 2,00% secondo la prescrizione di legge
- Bollo cambiale (su importo massimo avvalorabile, ovvero su importo finanziato aumentato del 20%)	
- per finanziamenti di durata oltre 18 mesi	0,01%
<u>Spese per la gestione del rapporto</u>	
Incasso rata Con addebito automatico in conto corrente Con pagamento per cassa o rid	€ 2,50 € 4,00
Spese invio comunicazioni art. 119 TUB	€ 1,50
Spese Accollo Mutuo	€ 300,00
Certificazione Interessi Passivi	€ 20,00
Spese Conteggi Estinzione Anticipata	€ 10,00
Spese Modifica Piano Ammortamento	€ 250,00
Spese Invio Quietanza, Avviso Scadenza, Sollecito Pagamento	€ 1,50
Spese Altre Comunicazioni	€ 4,00

Spese per altre Comunicazioni a mezzo raccomandata	€ 10,00
Sospensione Pagamento Rate	€ 250,00
Spese per Ricerche Archivio	Min. € 50,00
Spese per estinzione anticipate (al cliente non verrà applicata la presente commissione qualora il finanziamento stipulato o accollato sia finalizzato all'acquisto, costruzione o ristrutturazione di unità immobiliari adibite ad abitazione ovvero allo svolgimento della propria attività economica o professionale, ciò ai sensi dell'art. 7 della L. 40 del 02/04/2007, fatti salvi i limiti di cui all'Accordo ABI Consumatori, siglato in data 2 maggio 2007).	1% (in percentuale sul debito residuo)

Piano di ammortamento	
Tipo di ammortamento	Francese
Tipologia di rata	Costante
Periodicità delle rate	Mensile/Trimestrale/Semestrale/Annuale

SERVIZI ACCESSORI	
Assicurazione	
Polizza assicurativa facoltativa per la protezione del debito residuo e della rata del mutuo, la polizza è liberamente reperibile sul mercato. Il cliente può recedere dai contratti relativi ai servizi accessori acquistati insieme al mutuo senza dover recedere dal mutuo stesso.	

ALTRE SPESE	
Se previste Spese / Commissioni per il rilascio di Garanzia da parte del Consorzio Fidi	Max 10,00 % Importo erogato

TEMPI DI EROGAZIONE	
Disponibilità dell'importo	Stesso giorno

CALCOLO ESEMPLIFICATIVO DELL'IMPORTO DELLA RATA IN PRESENZA DI TASSO FISSO A 10 ANNI

TASSO FISSO		
Tasso di interesse applicato	Durata del finanziamento (anni)	Importo della rata mensile per € 75.000,00 di capitale
10,00%	10	€ 973,31

Prima della conclusione del contratto è consigliabile prendere visione del piano di ammortamento personalizzato allegato al documento di sintesi.

Il **Tasso Effettivo Globale Medio (TEGM)** previsto dall'art. 2 della legge sull'usura (legge numero 108/1996), relativo ai contratti di mutuo, può essere consultato in agenzia e sul sito internet www.bancadicagliari.it

RECESSO E RECLAMI

Diritto di recesso spettante al cliente e all'intermediario

Variazioni unilaterali che possono incidere sulle condizioni economiche e normative

Se la banca, in presenza di un giustificato motivo, vuole procedere a variazioni unilaterali di tassi, prezzi e ogni altra condizione del contratto anche sfavorevoli per il cliente, con esclusione delle clausole aventi ad oggetto i tassi di interesse, deve comunicare per iscritto la variazione con un preavviso minimo di 60 giorni. La variazione si intende approvata se il cliente non recede entro la data prevista per la sua applicazione, senna spese e con l'applicazione delle condizioni precedentemente praticate. Estinzione anticipata

Il cliente può estinguere anticipatamente il mutuo, in tutto o in parte ed in qualsiasi momento, corrispondendo alla Banca il capitale residuo, gli interessi e gli oneri maturati fino al momento dell'estinzione. In questi casi è dovuto alla Banca un indennizzo onnicomprensivo nella misura stabilita dal contratto, che non potrà essere superiore all' 1% del debito residuo.

L'indennizzo onnicomprensivo non è previsto nei seguenti casi:

- se il contratto di mutuo è stipulato o accollato a seguito di frazionamento per l'acquisto o la ristrutturazione di unità immobiliari adibite ad abitazione ovvero allo svolgimento dell'attività economica o professionale da parte del mutuatario persona fisica;
- se l'estinzione anticipata totale del mutuo avviene nell'ambito di un'operazione di portabilità del mutuo.

Tempi massimi di chiusura del rapporto

I tempi massimi di chiusura del rapporto sono n° 10 giorni lavorativi.

Reclami

Il Cliente può presentare un reclamo alla Banca, anche per lettera raccomandata A/R o per via telematica.

I reclami vanno inviati all'Ufficio Reclami della banca: – Viale Ciusa, 52 – 09131 Cagliari

(CA), che risponde entro 30 giorni dal ricevimento della lettera o via mail all'indirizzo reclami@bcccagliari.bcc.it.

Il reclamo può essere presentato anche tramite modulo presente in filiale o in forma libera.

Se il cliente non è soddisfatto o non ha ricevuto risposta entro i 30 giorni, può rivolgersi a:

- 1) *Arbitro Bancario Finanziario (ABF)*. Per sapere come rivolgersi all'Arbitro si può consultare il sito www.arbitrobancariofinanziario.it, chiedere presso le Filiali della Banca d'Italia, oppure chiedere alla banca.
- 2) Attivare una procedura di mediazione finalizzata alla conciliazione presso il Conciliatore Bancario Finanziario - Associazione per la soluzione delle controversie bancarie, finanziarie e societarie - ADR (Organismo di mediazione iscritto nel Registro tenuto dal Ministero della Giustizia, con sede a Roma, Via delle Botteghe Oscure 54, tel. 06.674821, sito internet www.conciliatorebancario.it).
- 3) In ogni caso il cliente ha diritto di presentare esposti alla Banca d'Italia.
- 4) Se il cliente intende rivolgersi all'autorità giudiziaria egli - se non si è già avvalso della facoltà di ricorrere ad uno degli strumenti alternativi al giudizio di cui al comma 2 - deve preventivamente, pena l'improcedibilità della relativa domanda, rivolgersi all'ABF, secondo la procedura di cui al punto 1, oppure attivare la procedura di mediazione presso il Conciliatore Bancario Finanziario di cui al punto 2. Le parti possono concordare, anche successivamente alla conclusione del presente contratto, di rivolgersi ad un organismo di mediazione diverso dal Conciliatore Bancario Finanziario purché iscritto nell'apposito registro ministeriale".

LEGENDA

Ammortamento	E' il processo di restituzione graduale del mutuo mediante il pagamento periodico di rate, comprendenti una quota capitale ed una quota interessi, calcolati al tasso convenuti nel contratto.
Imposta sostitutiva	Imposta pari allo 0,25% della somma erogata.
Istruttoria	Pratiche e formalità necessarie alla erogazione del mutuo.
Parametro di indicizzazione (per i mutui a tasso variabile)	Parametro di mercato o di politica monetaria preso a riferimento per determinare il tasso di interesse.
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 ai parametri di riferimento o di indicizzazione.
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.
Tasso di interesse nominale annuo	Rapporto percentuale, calcolato su base annua, tra l'interesse (quale compenso del capitale prestato) e il capitale prestato.
Tasso di mora	Maggiorazione del tasso di interesse applicata in caso di 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. Per verificare se un tasso di interesse è usurario, quindi vietato, bisogna individuare, tra tutti quelli pubblicati, il TEGM dei mutui chirografari per il credito al consumo, aumentarlo della metà e accertare che quanto richiesto dalla banca/intermediario non sia superiore.