



FOGLIO INFORMATIVO N° 64 (2/11)

MUTUO CHIROGRAFARIO FAMIGLIE TASSO FISSO PER I CLIENTI DELLA FILIALE DI MORLUPO

INFORMAZIONI SULLA BANCA

Banca di Credito Cooperativo di Riano Società Cooperativa
Via Dante Alighieri 25- 00060 Riano - Roma
Tel.: 06/9013701 – Fax: 06/9035195
email: bccriano@riano.bcc.it sito internet: www.bccriano.it
Registro delle Imprese della CCIAA di Roma n 01025110584
Iscritta all'Albo della Banca d'Italia n. 4705 - cod. ABI 08787
Iscritta all'Albo delle società cooperative n. A152559
Aderente al Fondo di Garanzia dei Depositanti del Credito Cooperativo
Aderente al Fondo di Garanzia degli Obbligazionisti del Credito Cooperativo

CHE COS'È IL MUTUO CHIROGRAFARIO

Il **mutuo chirografario** è un finanziamento a medio-lungo termine, concesso a cliente che non riveste la qualifica di "consumatore".

Il contratto di mutuo chirografario è un contratto che impegna le parti contraenti per un certo arco di tempo (c.d. contratto di durata). La scadenza 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 rimborso avviene 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 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.

Rischi specifici legati alla tipologia di contratto

RISCHIO DI TASSO

Il mutuo chirografario a tasso fisso presente 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 al tasso originariamente pattuito.

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 Pratica Al Mutuo**, che aiuta a orientarsi nella scelta, è disponibile sul sito www.bancaditalia.it, presso tutte le Filiali della Banca Di Credito Cooperativo Di Riano e sul sito www.bccriano.it

PRINCIPALI CONDIZIONI ECONOMICHE

Caratteristiche		
Tipologia	Mutuo Chirografario a Tasso Fisso	
Durata massima	Minimo 19 mesi, Massimo 120 mesi	
Periodicità della rata	→ Mensile	
Importo massimo finanziabile	Non oltre € 125.000,00 per singolo cliente Non oltre € 175.000,00 per gruppo (limite elevabile ad € 150.000,00 per cliente ed e200.000,00 per gruppo qualora almeno il 50% dell'affidamento complessivo sua composto da Anticipo Fatture)	
Criterio di calcolo degli interessi	Anno civile	
Tassi		
Tasso di interesse nominale annuo		
→ Famiglie	SOCI 8,90%	
→ Famiglie	NON SOCI 9,15%	
Tasso di mora	tasso del contratto + 1,5 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>		
Istruttoria	Fino € 1.500	Zero
	Da € 1.500,01 a € 5.000,00	€ 20,00
	Da € 5.000,01 a € 10.000,00	€ 40,00
	Da 10.000,01 a € 15.000,00	€ 80,00

	Da € 15.000,01 a € 30.000,00	€ 160,00
	Oltre € 30.000,01	€ 300,00
Istruttoria per mutui chirografari garantiti da pegno	Le spese di Istruttoria sono ridotte del 50%	
Oneri Fiscali		
- Imposta sostitutiva	0,25% o 2,00% secondo la prescrizione di legge	
- Bollo Cambiale D.P.R. 601/73		
Finanziamenti di durata superiore a 18 mesi	€ 0,052 ogni € 516,46 di capitale	
Finanziamenti di durata inferiore a 18 mesi	0,11% dell'importo finanziato	
Spese per la gestione del rapporto		
Incasso rata, sia con addebito automatico in conto corrente che con pagamento per cassa	€ 1,00	
Spese di invio comunicazioni sia in forma cartacea che elettronica	€ Zero	
Spese per estinzione anticipata (in percentuale sul debito residuo) (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 da persone fisiche ad abitazione ovvero allo svolgimento della propria attività economica o professionale, ciò ai sensi dell'art. 120-ter del D. Lgs. N. 385/93, fatti salvi i limiti di cui all'Accordo ABI – Consumatori, siglato in data 2 maggio 2007), le cui tabelle (che riportano le misure massime delle penali per estinzione anticipata) sono allegate al presente documento.	1,00% (Minimo € 103,29)	
Spese per decurtazione del mutuo in corso di ammortamento - fino ad € 5.000,00 (Max. un versamento annuo) - oltre € 5.000 (Max 30% debito residuo – Max un versamento annuo) (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 da persone fisiche ad abitazione ovvero allo svolgimento della propria attività economica o professionale, ciò ai sensi dell'art. 120-ter del D. Lgs. N. 385/93, fatti salvi i limiti di cui all'Accordo ABI – Consumatori, siglato in data 2 maggio 2007), le cui tabelle (che riportano le misure massime delle penali per estinzione anticipata) sono allegate al presente documento.	Zero Zero	
Piano di ammortamento		
Tipo di ammortamento	Francese	
Tipologia di rata	Costante	
Periodicità delle rate	Mensile	

SERVIZI ACCESSORI

Assicurazione "Polizza Infortuni" Assicurazione obbligatoria	€ 0,50 al mese
Polizza " PROTEZIONE MUTUO" Assicurazione facoltativa a premio unico anticipato a copertura del rischio di mancato pagamento delle rate a seguito di inabilità totale o parziale, permanente o temporanea, da infortunio e malattia, perdita involontaria dell'impiego, ricovero ospedaliero da infortunio e malattia, morte. In caso di polizza contratta da persona giuridica gli eventi di cui sopra si riferiscono al soggetto assicurato.	
Tasso lordo vita	(0,021% X n° rate) X Capitale Assicurato
Tasso lordo danni	1,30% del Capitale Assicurato

ALTRE SPESE DA SOSTENERE
Al momento della stipula del mutuo il cliente non deve sostenere costi relativi a servizi prestati da soggetti terzi

TEMPI DI EROGAZIONE	
Disponibilità dell'importo	massimo 20 giorni

CALCOLO ESEMPLIFICATIVO DELL'IMPORTO DELLA RATA
IN PRESENZA DI TASSO FISSO RATA MENSILE - SOCI

Tasso di interesse applicato	Durata del finanziamento (anni)	Importo della rata mensile per € 5.000,00 di capitale
8,90%	5	€ 103,59

QUANTO PUÒ COSTARE IL MUTUO FONDIARIO A TASSO FISSO RATA TRIMESTRALE

Tasso annuo effettivo globale (TAEG) SOCI 10,057%¹

Oltre al TAEG vanno considerati altri costi, quali le spese e le imposte per la stipula del contratto e l'iscrizione dell'ipoteca.

I valori sopraindicati si riferiscono all'ipotesi che le condizioni economiche applicate, in particolare il tasso di interesse, rimangano invariate per tutta la durata

CALCOLO ESEMPLIFICATIVO DELL'IMPORTO DELLA RATA
IN PRESENZA DI TASSO FISSO RATA MENSILE - NON SOCI

Tasso di interesse applicato	Durata del finanziamento (anni)	Importo della rata mensile per € 5.000,00 di capitale
9,15%	5	€ 104,20

QUANTO PUÒ COSTARE IL MUTUO FONDIARIO A TASSO FISSO RATA TRIMESTRALE

Tasso annuo effettivo globale (TAEG) NON SOCI 10,329%²

Oltre al TAEG vanno considerati altri costi, quali le spese e le imposte per la stipula del contratto e l'iscrizione dell'ipoteca.

¹ Il TAEG è calcolato su un finanziamento di € 5.000,00, di durata pari a 5 anni, con una periodicità della rata mensile, Spese di Assicurazione " Polizza Infortuni".

² Il TAEG è calcolato su un finanziamento di € 5.000,00, di durata pari a 5 anni, con una periodicità della rata mensile, Spese di Assicurazione " Polizza Infortuni".

I valori sopraindicati si riferiscono all'ipotesi che le condizioni economiche applicate, in particolare il tasso di interesse, rimangano invariate per tutta la durata

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.bccriano.it).

AGEVOLAZIONI/PENALIZZAZIONI	SEGNO	SPREAD SOCI	NON SOCI
Accredito stipendio società ordinarie	-	0,05%	0,05%
Accredito stipendio Ministero/ Inps/Enti Pubblici/Atac/Telecom/etc.	-	0,05%	0,05%
Rata mensile inferiore a 1/3 del reddito medio mensile netto	-	0,05%	0,05%
Importo del mutuo inferiore al 60% del valore dell'immobile	-	0,05%	0,05%

ESTINZIONE ANTICIPATA, PORTABILITA' E RECLAMI

Se la banca, in presenza di un giustificato motivo, vuole procedere a variazioni unilaterali di tassi, prezzi e ogni altra condizione del contratto, sfavorevoli per il cliente, deve comunicare per iscritto a quest'ultimo la variazione con un preavviso minimo di 60 giorni. La variazione si intende approvata, se il cliente non recede, dal contratto entro la data prevista per la sua applicazione, senza spese e con l'applicazione delle condizioni precedentemente praticate.

Estinzione anticipata

Il cliente può estinguere anticipatamente in tutto o in parte il mutuo in qualsiasi momento pagando unicamente un compenso omnicomprendivo stabilito dal contratto, che non potrà essere superiore al 1% del debito residuo, fuori dai casi di cui all'art. 120-ter del D.Lgs. n. 385/93 - mutui stipulati o accollati a seguito di frazionamento per l'acquisto o per la ristrutturazione di unità immobiliari adibite ad abitazione ovvero allo svolgimento della propria attività economica o professionale da parte di persone fisiche - fatto salvo quanto previsto dall'Accordo ABI Consumatori, siglato in data 2 maggio 2007 per i mutui di cui sopra stipulati anteriormente al 2 febbraio 2007.

Recesso della Banca

In determinate ipotesi (ad es. mancato pagamento delle rate, vicende riguardanti il cliente o gli eventuali garanti che - incidendo sulla loro situazione patrimoniale, finanziaria o economica - pongono in pericolo la restituzione delle somme alla banca) il contratto si scioglie, automaticamente o a richiesta della banca che, conseguentemente, ha diritto di ottenere l'immediato pagamento di quanto dovutole.

Portabilità del mutuo

Nel caso in cui, per rimborsare il mutuo, il cliente ottenga un nuovo finanziamento da un'altra banca/intermediario, il cliente non deve sostenere neanche indirettamente alcun costo (ad esempio commissioni, spese, oneri e penali). Il nuovo contratto mantiene i diritti e le garanzie del vecchio.

Tempi massimi di chiusura del rapporto

La banca conclude gli adempimenti connessi alla richiesta del mutuatario entro 15 giorni decorrenti dalla data dell'integrale pagamento di quanto dovutole a seguito del recesso.

Reclami

Il cliente può presentare un reclamo alla Banca attraverso la compilazione del modulo Reclami disponibile in Agenzia, tramite:

- Lettera consegnata a mano all'Ufficio Reclami della banca: Via Dante Alighieri, 25 00060 Riano Roma;
- Raccomandata A/R all'Ufficio Reclami della banca: Via Dante Alighieri, 25 00060 Riano Roma;
- E-mail all'Ufficio Reclami della banca: salvig@riano.bcc.it – reclami@riano.bcc.it

La banca è obbligata a rispondere entro 30 giorni. Se il cliente non è soddisfatto o non ha ricevuto risposta entro i 30 giorni, prima di ricorrere al giudice può rivolgersi a:

1. Arbitro bancario e finanziario (ABF)

- o Controversie relative ad operazioni e servizi bancari e finanziari, che rivestono un valore non superiore a 100.000 euro, con esclusione dei servizi di investimento.
- o Controversie aventi ad oggetto l'accertamento di diritti, obblighi e facoltà indipendentemente dal valore del rapporto al quale si riferiscono.
- o Controversie in materia di bonifici transfrontalieri, fermo restando quanto previsto dal D.M. 13 Dicembre 2001, n° 456, emanato in attuazione del D.Lgs. 28 luglio 2000, n° 253.

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. Ombudsman – Giurì Bancario

- o Controversie relative a servizi di investimento.
- o Controversie relative a bonifici transfrontalieri.

3. Conciliatore Bancario e Finanziario

- o Controversie relative alle materie attinenti l'operatività degli intermediari, bancari e finanziari.

Per ulteriori informazioni inerenti all'Ombudsman-Giurì Bancario ed al Conciliatore Bancario e Finanziario si può consultare il sito: www.conciliatorebancario.it o chiedere alla banca.

LEGENDA

Accollo	Contratto tra un debitore e una terza persona che si impegna a pagare il debito al creditore.
Ammortamento	E' il processo di restituzione graduale del mutuo mediante il pagamento periodico di rate comprendenti una quota capitale e una quota interessi, calcolati al tasso convenuto in contratto.
Imposta sostitutiva	Imposta pari allo 0,25% della somma erogata (prima casa) o al 2% (seconda casa) della somma erogata in caso di acquisto, costruzione, ristrutturazione dell'immobile.
Istruttoria	Pratiche e formalità necessarie alla erogazione del mutuo.
Parametro di indicizzazione (per i mutui a tasso variabile)/ Parametro di riferimento (per i mutui a tasso fisso)	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.
Preammortamento	E' il periodo di ammortamento preliminare al piano rateale di rimborso del mutuo in cui il cliente ha la piena disponibilità del capitale iniziale. Durante questo periodo, la cui durata è fissata in contratto, il cliente si limita a pagare alle scadenze la sola quota di interessi sulla somma mutuata, al tasso convenuto nel contratto medesimo.
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 di preammortamento	Il tasso degli interessi dovuti sulla somma finanziata per il periodo che va dalla data di stipula del finanziamento alla data di scadenza della prima 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.

Accordo ABI Consumatori del 2 maggio 2007 - Tabelle per Estinzione anticipata dei finanziamenti

MISURA MASSIMA DELLE PENALI APPLICABILI IN SEDE DI ESTINZIONE ANTICIPATA (TOTALE O PARZIALE) DEI MUTUI IMMOBILIARI EX ART. 7, COMMA 5, DEL DECRETO LEGGE, 31 GENNAIO 2007, N. 7, CONVERTITO NELLA LEGGE 2 APRILE 2007, N. 40, PUBBLICATA SUL SUPPLEMENTO ORDINARIO (N. 91/L) ALLA GAZZETTA UFFICIALE, 2 APRILE 2007, N. 77.

Il 2 maggio 2007 l'Associazione Bancaria Italiana (di seguito ABI) e le Associazioni dei consumatori rappresentative a livello nazionale (di seguito Associazioni dei consumatori), hanno raggiunto un Accordo - ai sensi dall'art. 7, comma 5, del decreto-legge 31 gennaio 2007, n. 7, convertito nella legge 2 aprile 2007, n. 40 - determinando la misura massima dell'importo della penale dovuta per il caso di estinzione anticipata o parziale dei contratti di mutuo secondo quanto previsto dall'art. 7, comma 5, del predetto decreto legge.

Le misure massime delle penali o di ogni altro patto equivalente o aggiuntivo (di seguito penali), ai fini dell'art. 7, comma 1, del predetto decreto legge, sono determinate nel modo seguente:

a) contratti di mutuo a **tasso variabile**

- 0,50 %;
- 0,20 % nel **terzultimo anno** di ammortamento del mutuo;
- 0,00 % negli **ultimi due anni** di ammortamento del mutuo.

b) per i contratti di mutuo a **tasso fisso stipulati antecedentemente al 1° gennaio 2001**

- 0,50 %;
- 0,20 % nel **terzultimo anno** di ammortamento del mutuo;
- 0,00 % negli **ultimi due anni** di ammortamento del mutuo;

c) per i contratti di mutuo a **tasso fisso stipulati successivamente al 31 dicembre 2000**

- 1,90 % nella **prima metà** del periodo di ammortamento del mutuo;

- 1,50 % nella **seconda metà** del periodo di ammortamento del mutuo;
- 0,20 % nel **terzultimo anno** del periodo di ammortamento del mutuo;
- 0,00 % negli **ultimi due anni** di ammortamento del mutuo;

d) per i contratti di mutuo **a tasso misto**

- d.1) stipulati antecedentemente al 1° gennaio 2001, le misure massime delle penali applicabili sono individuate secondo quanto stabilito ai punti a) e b);
- d.2) stipulati successivamente al 31 dicembre 2000, per i quali la variazione della tipologia di tasso (dal fisso al variabile o viceversa) è **prevista contrattualmente con cadenze periodiche inferiori o uguali ai due anni**, le misure massime delle penali applicabili sono individuate secondo quanto stabilito al punto a) relativamente ai mutui a tasso variabile.
- d.3) stipulati successivamente al 31 dicembre 2000, per i quali la variazione della tipologia di tasso (dal fisso al variabile o viceversa) è **prevista contrattualmente con cadenze periodiche superiori ai due anni**, le misure massime delle penali applicabili sono individuate secondo quanto stabilito al punto a) ovvero al punto c) a seconda che, al momento dell'estinzione anticipata del mutuo, l'ammortamento del finanziamento sia regolato rispettivamente a tasso variabile o a tasso fisso. In questa seconda ipotesi (cioè, vigenza del tasso fisso) il periodo di ammortamento da considerare - ai fini della applicazione delle misure massime delle penali dello 1,90% o dello 1,50% ai sensi del punto c) - è circoscritto alla parte dello stesso regolata al tasso fisso, vigente al momento dell'estinzione anticipata del mutuo.

Clausola di salvaguardia. Le penali contrattualmente previste in misura pari o inferiore alle misure massime sopra indicate sono ridotte come segue:

- 1) nei mutui di cui alle lettere a) e b) - 0,20%;
- 2) nei mutui a tasso fisso di cui alla lettera c) - qualora la misura della penale contrattuale sia pari o superiore a 1,25 punti percentuali - 0,25%;
- 3) nei mutui a tasso fisso di cui alla lettera c) - qualora la misura della penale contrattuale sia inferiore a 1,25 punti percentuali - 0,15%.