

Foglio Informativo

MUTUO CHIROGRAFARIO

INFORMAZIONI SULLA BANCA

Banca di Credito Cooperativo di Terra d'Otranto Società Cooperativa.

Sede Legale: via Cesare Battisti, 27 – 73041 Carmiano (Lecce)

Sede Amministrativa: viale G. Leopardi, 73 - 73100 Lecce

Tel. 0832/375111 – FAX 0832/375300

E-mail: info@terradotranto.bcc.it; Sito internet: www.bccterradotranto.it

Registro delle imprese della CCIAA di Lecce n. 2023

Iscritta all'Albo delle banche tenuto dalla Banca d'Italia al n. 4552 - cod. ABI 08445-9

Iscritto all'Albo delle società cooperative n.A185977

Aderente ai Fondo di Garanzia dei Depositanti del Credito Cooperativo e al Fondo di Garanzia degli Obbligazionisti del Credito Cooperativo

CHE COS'È IL MUTUO CHIROGRAFARIO

Il 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. Le rate sono generalmente mensili.

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.

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 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.

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.

PRINCIPALI CONDIZIONI ECONOMICHE

QUANTO PUÒ COSTARE IL MUTUO CHIROGRAFARIO A TASSO FISSO (IRS 5 anni)

Tasso annuo effettivo globale (TAEG)

Il TAEG è calcolato su un finanziamento di € 10.000,00 di durata pari a 5 anni, con una periodicità della rata di un mese

10,115%

Oltre al TAEG vanno considerati altri costi, quali le spese di assicurazione volontaria ed eventuali imposte.

QUANTO PUÒ COSTARE IL MUTUO CHIROGRAFARIO A TASSO VARIABILE (Media Euribor 3M in uso c/o BCC)

Tasso annuo effettivo globale (TAEG)

Il TAEG è calcolato su un finanziamento di € 10.000,00 di durata pari a 5 anni, con una periodicità della rata di un mese

9,350%

Oltre al TAEG vanno considerati altri costi, quali le spese di assicurazione volontaria ed eventuali imposte.

	VOCI		COSTI	
			Tasso fisso	Tasso variabile
	Durata massima		5 anni	5 anni
	Criterio di calcolo degli interessi		Anno commerciale	
TASSI	Tasso di interesse nominale annuo		IRS pari durata mutuo + 7,00 punti. Ipotesi di tasso alla data del 20.12.2011 IRS 5 anni pari a 1,81 + 7,00 punti percentuali = 8,81%	Media Euribor 3M in uso c/o BCC ¹ + 6,50 punti Ipotesi di tasso alla data del 20.12.2011 Media Euribor 3M in uso c/o BCC ¹ pari a 1,60% + 6,50 punti percentuali = 8,10%
	Parametro di indicizzazione		IRS (Interest Rate Swap) relativo alla quotazione "Lettera" riferito alla durata del mutuo da rilevare il giorno della stipula e relativo all'ultimo giorno utile precedente.	Media Euribor 3M in uso c/o BCC ¹
	Spread		7,00 punti percentuali	7,00 punti percentuali
	Tasso di interesse di preammortamento		IRS pari durata mutuo + 7,00 punti.	Media Euribor 3M in uso c/o BCC ¹ + 7,00 punti
	Tasso di mora		Tasso del contratto + 4 punti (comunque non superiore al tasso usura vigente)	Tasso del contratto al momento della mora + 4 punti (comunque non superiore al tasso usura vigente)
	SPESE	Informativa precontrattuale	Spese per consegna copia contratto idonea per la stipula	Recupero spese istruttoria
Spese testo contratto e preventivo con condizioni economiche			Gratuito	Gratuito
Spese per la stipula del contratto		Istruttoria	2,00% dell'importo finanziato	2,00% dell'importo finanziato
		Visure ipocatastali	€ 70 ciascuna	€ 70 ciascuna
		Visure crif	€ 25 ciascuna	€ 25 ciascuna
		Bollo cambiale DPR 601/73 (per finanziamenti di durata superiore a 18 mesi)	€ 0,052 ogni € 516,46 di capitale	€ 0,052 ogni € 516,46 di capitale

¹ Risultante dalla media aritmetica semplice dei tassi giornalieri EURIBOR a tre mesi, applicati per valute comprese nei primi due mesi di ciascun trimestre solare con validità per il trimestre solare successivo, rilevati sul quotidiano "Il Sole 24 Ore". Il tasso così determinato verrà arrotondato all'occorrenza al decimo di punto superiore.

La revisione del tasso verrà effettuata automaticamente, con periodicità trimestrale, secondo i criteri sopra espressi.

	Imposta sostitutiva	<p>0,25% sull'ammontare del finanziamento nel caso di:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Acquisto, costruzione o ristrutturazione della propria prima casa, come definita dalla nota 2 bis dell'articolo 1 della tariffa, parte prima, annessa al Testo Unico delle disposizioni concernenti l'imposta di registro del DPR 26/04/1986 n. 131, destinandola ad abitazione principale; - Destinazione del finanziamento al ripristino della liquidità del cliente nonché generiche esigenze di spesa da parte di persone fisiche. <p>2,00% sull'ammontare del finanziamento negli altri casi non rientranti nella nota 2 bis all'articolo 1 della tariffa, parte prima, annessa al Testo Unico delle disposizioni concernenti l'imposta di registro del DPR 26/04/1986 n. 131.</p>
--	---------------------	---

SPESE	Spese per la gestione del rapporto	Incasso rata: con addebito in conto per cassa	€ 2,00 € 3,50	€ 2,00 € 3,50
		Recupero spese per sollecito di pagamento	Le spese saranno adeguate e proporzionate ai costi effettivamente sostenuti dalla banca	
		Comunicazioni periodiche (art. 119 TUB)	€ 2,70	
		Spese per invio comunicazioni come per legge (art. 127-bis TUB)	€ 0,00	
		Eventuali spese per attività di esazione a domicilio	€ 55,00 (per € 500,00 o frazione di € 500,00)	€ 55,00 (per € 500,00 o frazione di € 500,00)
		Spese per estinzione anticipata (in percentuale sul capitale anticipatamente corrisposto) *	3%	
		Spese per decurtazione del mutuo in corso di ammortamento *	3%	
PIANO DI AMMORTAMENTO	Tipo di ammortamento		Alla francese	
	Tipologia di rata		Costante posticipata	
	Periodicità della rata		Mensile, bimestrale, trimestrale, semestrale	
Importo massimo finanziabile		Tasso fisso € 30.987,41	Tasso variabile € 30.987,41	

ULTIME RILEVAZIONI DEL PARAMETRO DI RIFERIMENTO

* 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.

Data	Valore IRS 5 anni	Media Euribor 3M in uso c/o BCC ¹
01/10/2009	2,69 %	1,00 %
04/01/2010	2,81 %	0,80 %
17/11/2010	2,26 %	0,90 %
22/06/2011	2,72 %	1,10 %
20/12/2011	1,81 %	1,60 %

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

CALCOLO ESEMPLIFICATIVO DELL'IMPORTO DELLA RATA DEL MUTUO CHIROGRAFARIO A TASSO VARIABILE

Tasso di interesse applicato	Durata del finanziamento (anni)	Importo della rata mensile per €10.000,00 di capitale	Se il tasso di interesse aumenta del 2% dopo 2 anni	Se il tasso di interesse diminuisce del 2% dopo 2 anni
8,10 %	5	€ 203,24	€ 212,96	€ 193,79

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 presso tutte le filiali e sul sito (www.bccterradotrant.it) della Banca di Credito Cooperativo di Terra d'Otranto.

TEMPI DI EROGAZIONE

Durata istruttoria	Max 45 giorni lavorativi dalla presentazione della documentazione completa
Disponibilità dell'importo	Appena dopo l'iscrizione dell'ipoteca e la produzione di polizza assicurativa per danni relativi agli immobili ipotecati.

SERVIZI ACCESSORI

Polizza assicurativa a fronte dei rischi morte o invalidità permanente per infortunio	Canone annuo € 10,00
---	----------------------

ESTINZIONE ANTICIPATA, PORTABILITA' E RECLAMI

Estinzione anticipata

Il cliente, fuori dai casi di cui all'articolo 7 della legge 40 del 02/04/2007, fatti salvi i limiti di cui all'Accordo ABI Consumatori, siglato in data 2 maggio 2007, con il consenso della banca, può estinguere anticipatamente in tutto o in parte il mutuo pagando unicamente un compenso omnicomprendente stabilito dal contratto, che non potrà essere superiore al 3 % del capitale anticipatamente restituito.

ESEMPIO

Capitale restituito anticipatamente di € 1.000

Compenso per estinzione anticipata: 3%

$1.000 \times 3 / 100 = € 30$

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.

Diritto di recesso spettante al cliente e all'intermediario

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 al cliente la variazione con un preavviso minimo di 30 giorni. La variazione si intende approvata se il cliente non recede entro 60 giorni dalla ricezione della comunicazione, senza spese e con l'applicazione delle condizioni precedentemente praticate.

Il cliente può porre fine, ridurre o estinguere l'affidamento concesso, in qualsiasi momento, con preavviso di 15 giorni, anche con comunicazione verbale e successiva conferma scritta.

La banca può porre fine, ridurre o estinguere l'affidamento concesso, in qualsiasi momento, con preavviso di 15 giorni, anche con comunicazione verbale e successiva conferma scritta.

La banca può porre fine al contratto con un preavviso di 3 giorni, anche con comunicazione verbale e successiva conferma scritta, se il cliente:

- o diviene insolvente;
- o diminuisce le garanzie date;
- o si trova in condizioni che – incidendo sulla sua situazione patrimoniale, finanziaria o economica pongono in pericolo la restituzione delle somme dovute alla banca.

Il cliente è tenuto al pagamento di quanto dovuto al momento dello scioglimento del contratto o della riduzione dell'affidamento concesso.

Tempi massimi di chiusura del rapporto

Il tempo massimo di chiusura del rapporto è di n° 15 giorni lavorativi.

Mezzi di tutela stragiudiziale di cui la clientela può avvalersi

Il cliente può presentare un reclamo alla Banca attraverso la compilazione del modulo Reclami disponibile in Agenzia, per lettera raccomandata a/r (Ufficio Reclami - V.le G. Leopardi, 73 73100 Lecce) o inviando una richiesta e-mail all'indirizzo reclami@terradotranto.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

Imposta sostitutiva	Imposta pari allo 0,25% della somma erogata, per mutui superiori a 18 mesi, sull'ammontare del finanziamento nel caso di: - acquisto, costruzione o ristrutturazione della propria prima casa, destinandola ad abitazione principale; - destinazione del finanziamento al ripristino della liquidità del cliente nonché generiche esigenze di spesa da parte di persone fisiche. L'imposta sostitutiva è pari al 2,00% dell'ammontare del finanziamento negli altri casi.
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	Il tasso degli interessi dovuti sulla somma finanziata per il periodo che va

preammortamento	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.