

INFORMAZIONI GENERALI SUL CREDITO IMMOBILIARE OFFERTO AI CONSUMATORI

Mutuo Chirografario

INFORMAZIONI SULLA BANCA

Banca di Credito Cooperativo di Cagliari sc (Aderente al Gruppo Bancario Iccrea)

Viale Francesco Ciusa 52 - 09131 - CAGLIARI (CA)

Tel.: 070468521 - Fax: 07046852120-121

Sito web: <http://www.bancadicagliari.it> - Email: direzione@bcccagliari.bcc.it - PEC: 07096.bcccagliari@actaliscertymail.it

Codice Fiscale e numero di iscrizione al Registro Imprese di Cagliari n. 230129

Aderente al Gruppo Bancario Cooperativo Iccrea iscritto all'Albo dei Gruppi Bancari con capogruppo Iccrea Banca S.p.A., che ne esercita la direzione e il coordinamento.

Società partecipante al Gruppo IVA Gruppo Bancario Cooperativo Iccrea - Partita IVA 15240741007, Cod. SDI 9GHPHLV. Iscritta all'Albo delle banche n. 5594, Cod. ABI: 07096

Iscritta all'Albo delle società cooperative n. A10344

Aderente al Fondo di Garanzia dei Depositanti del Credito Cooperativo e al Fondo Nazionale di Garanzia.

CHE COS'E' IL CREDITO IMMOBILIARE

Il credito immobiliare è un finanziamento a medio-lungo termine. In genere la sua durata va da un minimo di 5 a un massimo di 30 anni.

Di solito è finalizzato all'acquisto o alla conservazione di un diritto di proprietà su un terreno o un immobile edificato o progettato.

Nella forma del **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 o variabile.

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.

La Banca concede mutui esclusivamente in Euro a soggetti anagraficamente residenti in Italia.

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 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 dalla variazione in aumento dell'indice di riferimento rilevata 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.

INFORMAZIONI GENERALI SUL CREDITO IMMOBILIARE OFFERTO AI CONSUMATORI

Mutuo Chirografario

Altro

Il cliente ha la possibilità di scegliere una polizza di assicurazione facoltativa a copertura dei rischi morte per infortunio, malattia, etc. (gli eventi di cui sopra si riferiscono al soggetto assicurato).

Il cliente può provvedere autonomamente alla scelta della polizza, a parità di garanzie offerte.

Ulteriori dettagli sono contenuti negli appositi "Fascicoli Informativi" che sono disponibili presso gli sportelli della banca.

"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".

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 indici di riferimento (ad es. Euribor etc.) 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 dell'indice di riferimento con conseguente aggravio dell'impegno finanziario richiesto al cliente.

Tasso indicizzato con clausola "floor" ("tasso variabile") - laddove l'indice di riferimento assumesse valore pari a zero o con segno algebrico negativo, il tasso di interesse complessivo di volta in volta applicato non potrà mai essere, comunque, inferiore al valore della parte percentuale fissa del tasso di interesse (spread).

INFORMAZIONI GENERALI SUL CREDITO IMMOBILIARE OFFERTO AI CONSUMATORI

PRINCIPALI CONDIZIONI ECONOMICHE

MUTUO CHIROGRAFARIO

A TASSO FISSO

QUANTO PUO' COSTARE IL MUTUO CHIROGRAFARIO Mcd 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% - Spese relative alla stipula € 2.069,40

€ 1.870,00 spese di istruttoria + € 187,50 Imp. Sost. + € 2,50 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.

Mutuo Chirografario

VOCI	COSTI
Tipologia	Mutuo Chirografario a Tasso Fisso
Importo massimo finanziabile	€ 75.000,00
Durata	Fino a 120 mesi
Garanzie accettate	Avallo/Fideiussione
Valute disponibili	Euro

Mutuo Chirografario

TASSI DISPONIBILI	
Tasso di interesse nominale annuo	10,00%

INFORMAZIONI GENERALI SUL CREDITO IMMOBILIARE OFFERTO AI CONSUMATORI

Tasso di Mora	Tasso del contratto + 3 punti percentuali (e comunque entro i 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	
SPESE PER LA STIPULA DEL CONTRATTO	
Istruttoria	2,50% sul capitale mutuato
# Imposta di bollo (per finanziamenti di durata fino a 18 mesi) - regolati per cassa - regolati in conto	Come da Disposizioni di Legge Non prevista
# Imposta sostitutiva (per finanziamenti di durata superiore a 18 mesi)	Come da Disposizioni di Legge 0,25% o 2,00 % secondo legge
# Bollo cambiale (su importo massimo avvalorabile, ovvero su importo finanziato aumentato del 20%) - per finanziamenti di durata oltre 18 mesi	0,01%
Oneri per mediazione a carico del Cliente (applicabili solo nel caso di offerta attraverso intermediari del credito)	massimo 1,50% del capitale mutuato
SPESE PER LA GESTIONE DEL RAPPORTO	
Incasso rata con addebito automatico in conto corrente	€ 2,50
con pagamento per cassa	€ 4,00
Commissioni incasso rata	€ 0,00
Spese invio comunicazioni - cartaceo	€ 1,50
-per singola rata, per ogni avviso di scadenza o della relativa quietanza, comprensiva delle spese postali	€ 1,50
Spese accollo mutuo	€ 300,00
Certificazione interessi	€ 20,00
Spese altre comunicazione	€ 4,00
Spese per ricerche in archivio	€ 50,00

INFORMAZIONI GENERALI SUL CREDITO IMMOBILIARE OFFERTO AI CONSUMATORI

Mutuo Chirografario

PIANO DI AMMORTAMENTO	
Tipo di ammortamento	Francese
Tipologia di 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 (PIES).

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

Tasso di interesse applicato (Clientela ordinaria)	Durata del finanziamento (anni)	Importo della rata mensile per € 30.000,00 di capitale
10,00%	10	€ 973,31

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).#

#

SERVIZI ACCESSORI

Il cliente può recedere dai contratti relativi ai servizi accessori acquistati insieme al mutuo senza dover recedere dal mutuo stesso.

TEMPI DI EROGAZIONE	
Durata dell'istruttoria	30 giorni lavorativi dalla presentazione di tutta la documentazione richiesta, salvo i casi in cui (l'elenco deve intendersi meramente esemplificativo e non esaustivo) <ul style="list-style-type: none"> - vi sia sospensione dell'attività istruttoria per volontà del cliente; - emergono nuovi elementi per i quali si rende necessaria una nuova valutazione;
Disponibilità dell'importo	Stesso giorno della stipula

INFORMAZIONI GENERALI SUL CREDITO IMMOBILIARE OFFERTO AI CONSUMATORI

INFORMAZIONI E DOCUMENTI PER LA VERIFICA DEL MERITO DEL CREDITO

Per consentire al finanziatore di valutare il merito del credito, il cliente deve fornire le informazioni e i documenti indicati entro massimo 20 giorni dalla richiesta.

Il Credito non può essere concesso se il cliente non fornisce le informazioni e i documenti richiesti

- Documento d'identità e tesserino di attribuzione del codice fiscale (se non cliente)
- Ultime 2 buste paga
- Attestato di servizio (se lavoratori dipendenti)
- Cedolino della pensione o mod. O bis M dell'I.N.P.S.
- Ultimo modello CUD
- Ultimo modello 730
- Ultimo modello Unico
- Atto di provenienza degli immobili di proprietà
- Ultime ricevute di eventuali mutui ipotecari/fondari in corso
- Ultime due ricevute di pagamento affitto
- Dichiarazione delle proprietà immobiliari
- Dichiarazione degli affidamenti in corso con altri istituti
- Estratto conto dell'ultimo trimestre dei rapporti con altre banche, con relativa liquidazione (se non cliente)

Per la verifica del merito del credito, la Banca si avvale di informazioni ottenute tramite la consultazione di banche dati.

ESTINZIONE ANTICIPATA, PORTABILITA' E RECLAMI

Estinzione anticipata

Il cliente può estinguere anticipatamente in tutto o in parte il finanziamento senza dover pagare alcuna penale, compenso od onere aggiuntivo, corrispondendo alla Banca il capitale residuo, gli interessi e gli oneri maturati fino al momento dell'estinzione.

Portabilità del mutuo

Mutuo Chirografario

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

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)

INFORMAZIONI GENERALI SUL CREDITO IMMOBILIARE OFFERTO AI CONSUMATORI

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".

CONSEGUENZE DELL'INADEMPIMENTO PER IL CLIENTE

Se il cliente non adempie gli obblighi previsti dal contratto, può andare in contro a conseguenze negative.

Per esempio, in caso di ritardo nel pagamento delle rate la Banca applica il tasso di mora.

Se l'inadempimento è grave, il finanziatore può risolvere il contratto e assumere iniziative per soddisfare il proprio credito.

LEGENDA

Ammortamento	E' il processo di restituzione graduale del mutuo mediante il pagamento periodico di rate, comprendenti una quota capitale ed una quota interessi,
Mutuo Chirografario	
	calcolati al tasso convenuti nel contratto.
Indice di riferimento	Parametro di mercato o di politica monetaria preso a riferimento per determinare il tasso d'interesse
Istruttoria	Pratiche e formalità necessarie alla erogazione del mutuo.
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.
Rimborso in un'unica soluzione	L'intero capitale viene restituito tutto insieme alla scadenza del contratto. Durante il rapporto le rate sono costituite dai soli interessi.
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.

INFORMAZIONI GENERALI SUL CREDITO IMMOBILIARE OFFERTO AI CONSUMATORI

Tasso di mora	Maggiorazione del tasso di interesse applicata in caso di ritardo nel pagamento delle rate.
Tasso effettivo globale medio (TEGM) #	<p>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.</p> <p>Per verificare se un tasso di interesse è usurario, quindi vietato, bisogna individuare, tra tutti quelli pubblicati, il tasso soglia dell'operazione ed accertare che quanto richiesto dalla banca non sia superiore.</p>