FOGLIO INFORMATIVO

# FINANZIAMENTO CHIROGRAFARIO A TASSO FISSO

## INFORMAZIONI SULLA BANCA/INTERMEDIARIO

**Denominazione e forma giuridica**: Banca Popolare del Cassinate Società Cooperativa per Azioni

**Sede legale e amministrativa**: Piazza Armando Diaz n. 14 - 03043 - Cassino (FR)

**Telefono**: 0776-3171 - **Fax**: 0776-317429

**Email**: info@bancapopolaredelcassinate.it **Sito internet**: www.bancapopolaredelcassinate.it

**Numero di iscrizione al registro delle imprese della CCIAA Frosinone** CF. e P.Iva 00121930606

**Iscritta all'Albo della Banca d'Italia n.** 4523 - **cod. ABI** 05372

Aderente al Fondo Interbancario di Tutela dei Depositi e al Fondo Nazionale di Garanzia (Art. 15, Legge 2 gennaio 1991, n. 1)

**Da compilare solo in caso di "OFFERTA FUORI SEDE"**

**Identificazione del soggetto che entra in contatto con il cliente**

Offerta fuori sede tramite Sig./Sig.ra _____

Con la qualifica di: _____

Iscrizione all'Albo Unico dei Promotori Finanziari con provvedimento n. _____

del _____ Indirizzo: _____

Telefono: _____ E-mail: _____

Dichiaro di aver ricevuto, dal soggetto sopra indicato, copia del presente Foglio Informativo.

(luogo e data) _____ (firma del cliente) _____

## CHE COS'È IL MUTUO

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, 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*

Tra i principali rischi, vanno tenuti presenti:

- in presenza di un giustificato motivo, la banca può variare in senso sfavorevole le condizioni economiche applicate al mutuo (ad esempio aumento di commissioni o spese)
- la banca può sciogliere il contratto nei casi previsti dal contratto stesso. Lo scioglimento del contratto comporta la restituzione immediata del debito residuo
- se il cliente non può saldare il debito, la banca può agire in via giudiziaria. Se c'è un fideiussore, anche lui è tenuto a rimborsare quanto dovuto
- l'intermediario può inoltre segnalare il cliente non affidabile alla Centrale dei Rischi, segnalazione che compromette la possibilità di ottenere finanziamenti in futuro.

## PRINCIPALI CONDIZIONI ECONOMICHE

# QUANTO PUÒ COSTARE IL MUTUO CHIROGRAFARIO

### Tasso Annuo Effettivo Globale (TAEG)

| | | |
|---|---|---|
| Importo totale del credito: € 100.000,00 | Durata del finanziamento (mesi): 96 | Tasso Annuo Effettivo Globale (TAEG): 9,89% |

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

*Indicatore del costo totale del credito in caso di sottoscrizione di polizza assicurativa facoltativa*

| | | |
|---|---|---|
| Importo totale del credito: € 100.000,00 | Durata del finanziamento (mesi): 96 | Indicatore del costo totale del credito: 11,64% |

L'indicatore del costo totale del credito rappresenta un indicatore di costo calcolato con le stesse modalità del TAEG, includendo anche una polizza assicurativa facoltativa "PPI – Payment Protection Insurance" a copertura del mutuo per un lavoratore autonomo di 35 anni e in buono stato di salute, ipotizzando un premio unico anticipato pari a 5.336,80 euro.

*TASSI*

| | |
|---|---|
| Tasso di interesse | 9,25% |
| Tasso di interesse di preammortamento | 9,25% |
| Tasso di mora | 3 punti percentuali aggiunti al tasso contrattualmente concordato |

*SPESE*

| | |
|---|---|
| **Spese per la stipula del contratto** | |
| Istruttoria | 2% Massimo: € 500,00 |
| Spese stipula fuori sede | € 0,00 |
| Recupero spese erogazione | € 0,00 |
| Altre spese iniziali | € 0,00 |
| **Spese per la gestione del rapporto** | |
| Gestione pratica | € 0,00 |
| Spese per pagamento rata | € 0,00 |
| Spese per avviso scadenza rata | € 1,55 |
| Invio comunicazioni | POSTA: € 1,55<br>CASELLARIO ELETTRONICO: € 0,00 |
| Sospensione pagamento rate | Gratuita |
| Aliquota imposta sostitutiva D.P.R. 601 | 0,25% |
| Spese Estinzione Anticipata Mutuo | 1% |

| | |
|---|---|
| Spesa per comunicazioni alla clientela tramite raccomandata A/R | € 4,00 |
| Copia documenti vari | La Banca provvede a comunicare le spese al momento della richiesta, in base alla tipologia, alla quantità di documenti richiesti e ai costi di produzione sostenuti. |

## *PIANO DI AMMORTAMENTO*

| | |
|---|---|
| Tipo di ammortamento | Francese |
| Periodicità delle rate | Mensile |
| Tipo calendario | Giorni civili / 365 |

**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*

| Tasso di interesse applicato | Durata del finanziamento (mesi) | Importo della rata Mensile per un capitale di: € 100.000,00 | Se il tasso di interesse aumenta del 2% dopo 1 anno | Se il tasso di interesse diminuisce del 2% dopo 1 anno |
|---|---|---|---|---|
| 9,25% | 24 | € 4.579,95 | Non previsto | Non previsto |
| 9,25% | 48 | € 2.500,39 | Non previsto | Non previsto |
| 9,25% | 60 | € 2.087,99 | Non previsto | Non previsto |
| 9,25% | 96 | € 1.478,02 | Non previsto | Non previsto |

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

## *SERVIZI ACCESSORI*

| | |
|---|---|
| Per ottenere il credito o per ottenerlo alle condizioni contrattuali offerte è obbligatorio sottoscrivere: | |
| - un'assicurazione che garantisca il credito e/o: | NO<br><br>I Clienti che intendono tutelarsi in caso di decesso, invalidità totale permanente ed altri gravi eventi che possono compromettere la propria capacità o quella della propria famiglia di rimborsare il mutuo, possono scegliere una polizza assicurativa CPI - Credit Protection Insurance. Trattasi di polizze che tutelano il Cliente dal verificarsi di eventi quali il Caso Morte per malattia ed infortunio, l'invalidità permanente, l'inabilità temporanea e totale, la perdita involontaria di lavoro e il ricovero ospedaliero.<br>La Banca Popolare del Cassinate propone la polizza AssiCredit di Assimoco S.p.A. e Assimoco Vita.<br>Esempio di calcolo dell'importo della rata dovuta per il pagamento del premio, in caso di cliente persona fisica lavoratore autonomo con età di 35 anni, per un mutuo di € 100.000,00 durata 96 mesi: premio unico € 5.336,80.<br><br>Le polizze assicurative accessorie al finanziamento sono facoltative e non indispensabili per ottenere il finanziamento alle condizioni proposte, pertanto il Cliente può scegliere di non sottoscrivere alcuna polizza assicurativa o di sottoscrivere una polizza scelta liberamente sul mercato. |
| - un altro contratto per servizio accessorio:<br><br>*Se il finanziatore non conosce i costi dei servizi accessori, questi non sono inclusi nel TAEG* | NO |

Per maggiori informazioni sulla polizza assicurativa e in particolare sul dettaglio delle coperture, dei relativi limiti, dei costi, della facoltà di recesso e delle retrocessioni riconosciute all'intermediario, si rimanda al rispettivo Fascicolo Informativo disponibile sul sito internet della Compagnia www.assicuragroup.it e presso le Dipendenze della Banca.
In caso di estinzione anticipata, i costi assicurativi saranno rimborsati, per la parte di premio non goduta, secondo le modalità disciplinate nel contratto di assicurazione.

In caso di polizza collocata dal Finanziatore, la polizza non verrà in ogni modo vincolata a favore del Finanziatore.
In caso di estinzione anticipata, i costi assicurativi saranno rimborsati, per la parte di premio non goduta, secondo le modalità disciplinate nel contratto di assicurazione.
Il cliente può recedere dai contratti relativi ai servizi accessori acquistati insieme al mutuo senza dover recedere dal mutuo stesso sempreché sia assicurata la sussistenza dei requisiti previsti per la stipula del contratto di finanziamento

***Polizze assicurative associate al finanziamento***
Il Cliente ha la facoltà di recedere entro 60 giorni dalla sottoscrizione di qualunque tipo di polizza connessa al finanziamento, sia essa facoltativa oppure obbligatoria per ottenere il credito o ottenerlo a determinate condizioni.
Nel caso in cui il Cliente eserciti il recesso su una polizza obbligatoria, dovrà provvedere a sostituire la polizza con una analoga alternativa, reperita autonomamente sul mercato e avente i requisiti minimi richiesti.

## *ALTRE SPESE E ONERI TRIBUTARI DA SOSTENERE*

- Per operazioni di durata superiore a 18 mesi sono dovute, ove previsto, l'imposta di registro, di bollo, ipotecarie e catastali e delle tasse sulle concessioni governative.
La durata del finanziamento superiore ai 18 mesi consente l'esercizio dell'opzione per l'applicazione dell'imposta sostitutiva di cui all'art. 17 D.P.R. 29 settembre 1973, n. 601. In alternativa alle suddette imposte ordinarie potrà quindi essere applicata l'imposta sostitutiva nella misura dello 0,25% dell'importo del finanziamento.

- Per operazioni con 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 16,00 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.

| *TEMPI DI EROGAZIONE* | |
|---|---|
| Durata dell'istruttoria | 45 giorni |
| Disponibilità dell'importo | 15 giorni lavorativi dalla stipula del contratto |

## ESTINZIONE ANTICIPATA, PORTABILITÀ E RECLAMI

### *Estinzione anticipata*

Il cliente in ogni momento può esercitare, senza alcun onere né spesa né penale, il diritto di estinzione anticipata, totale o parziale, del mutuo:

- 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.

In tutte le altre ipotesi, il mutuatario può esercitare in ogni momento il diritto di estinzione anticipata, totale o parziale, corrispondendo un compenso percentuale sul debito residuo, nella misura sopra indicata.

### *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 30 giorni lavorativi decorrenti dalla data di integrale pagamento di quanto dovutole a seguito del recesso

### *Reclami, ricorsi e mediazione*

I reclami devono essere inviati alla Banca per iscritto con una delle seguenti modalità:
- lettera raccomandata con avviso di ricevimento indirizzata a Ufficio Reclami della Banca Popolare del Cassinate, P.zza A. Diaz n. 14 03043 Cassino;
- in via informatica all'indirizzo e-mail della banca: ufficioreclami@bancapopolaredelcassiante.it , indirizzo di PEC: ufficiolegale@pec.bancapopolaredelcassinate.it ;
- consegnati allo sportello della succursale presso cui è intrattenuto il rapporto, dietro rilascio di ricevuta.

La Banca risponde al reclamo entro 60 giorni dal ricevimento.

Se il cliente non è soddisfatto o non ha ricevuto risposta entro i 60 giorni, può presentare il ricorso a:

- 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.

- Indipendentemente dalla presentazione di un reclamo, il cliente può attivare una procedura di conciliazione che consiste nel tentativo di raggiungere un accordo con la Banca, tramite il Conciliatore BancarioFinanziario (Organismo 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*.

Il cliente inoltre può presentare esposti in Banca d'Italia o adire l'Autorità Giudiziaria.

Qualora il cliente intenda rivolgersi al giudice, egli deve preventivamente, pena l'improcedibilità della relativa domanda, rivolgersi all'ABF oppure attivare una procedura di mediazione finalizzata alla conciliazione presso il Conciliatore Bancario Finanziario. 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

| | |
|---|---|
| Accollo | Contratto tra un debitore e una terza persona che si impegna a pagare il debito al creditore.<br>Nel caso del mutuo, chi acquista un immobile gravato da ipoteca si impegna a pagare all'intermediario, cioè "si accolla", il debito residuo. |
| Imposta sostitutiva | Imposta pari allo 0,25% (prima casa o liquidità) o al 2% (seconda casa) della somma erogata in caso di acquisto, costruzione, ristrutturazione dell'immobile. |
| Istruttoria | Pratiche e formalità necessarie all'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.* |
| 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. |
| Rata crescente | La somma tra quota capitale e quota interessi aumenta al crescere del numero delle rate pagate. |
| Rata decrescente | La somma tra quota capitale e quota interessi diminuisce al crescere del numero delle rate pagate. |
| 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.<br>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 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, aumentarlo di un quarto, aggiungere un margine di ulteriori quattro punti e, fermo restando che la differenza tra il limite e il tasso medio non può essere superiore ad otto punti percentuali, accertare che quanto richiesto dalla banca/intermediario non sia superiore. |