

S.C.P.A. - Sede e Dir. via Roma, 130 - 12023 CARAGLIO (CN)  
Codice Fiscale, Partita I.V.A. e Registro Imprese della CCIAA di Cuneo n. 00245130042  
Iscritta all'albo della Banca d'Italia n. 3181.50 - ABI: 08439 - Iscritta all'albo delle società cooperative n. A159237  
Aderente al Fondo Nazionale di Garanzia, al Fondo di Garanzia Istituzionale del Cred.Coop.,  
al Fondo di Garanzia dei Depositanti del Cred.Coop., al Fondo di Garanzia degli Obbligazionisti del Cred.Coop.  
Imposta di bollo, ove dovuta, assolta in modo virtuale, aut. Int. Fin. Cuneo n. 485 del 06/08/1973

## MUTUO CHIROGRAFARIO ALLE FAMIGLIE

### INFORMAZIONI SULLA BANCA

**BANCA DI CARAGLIO, DEL CUNEESE E DELLA RIVIERA DEI FIORI - CREDITO COOPERATIVO -  
VIA ROMA, 130 - 12023 - CARAGLIO**

n. telefono e fax: 0171-617111 0171-617162

email: [info@caraglio.bcc.it](mailto:info@caraglio.bcc.it) sito internet: [www.bancadicaraglio.it](http://www.bancadicaraglio.it)

Registro delle Imprese della CCIAA di Cuneo n. 00245130042

Iscritta all'albo della Banca d'Italia n. 3181.50 - Cod. ABI 08439

Iscritta all'albo delle società cooperative A159237

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

Capitale sociale e riserve al 31.12.2009 euro 78.553.854,66

### CHE COS'E' IL MUTUO CHIROGRAFARIO

Il mutuo chirografario è un finanziamento: la banca consegna al cliente una somma di denaro dietro impegno da parte di quest'ultimo di rimborsarla, unitamente agli interessi, secondo un piano di ammortamento definito al momento della stipulazione del contratto stesso.

Il mutuo chirografario è un contratto che impegna le parti contraenti per un certo arco di tempo; la scadenza del contratto è rimessa alla libera determinazione delle parti e va definita nel contratto.

Il cliente rimborsa il mutuo con 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.

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

#### Mutuo a tasso misto

Il tasso di interesse può passare da fisso a variabile (o viceversa) a scadenze e/o a condizioni stabilite nel contratto.

Il contratto indica se questo passaggio dipende o meno dalla scelta del cliente e secondo quali modalità la

scelta avviene.

Vantaggi e svantaggi sono alternativamente quelli del tasso fisso o del tasso variabile.

Il tasso misto è consigliabile a chi al momento della stipula preferisce non prendere ancora una decisione definitiva sul tipo di tasso.

## CONDIZIONI ECONOMICHE

### QUANTO PUÒ COSTARE IL MUTUO Tasso annuo effettivo globale (TAEG)

Il TAEG è calcolato su un finanziamento di € **30.000,00** di durata pari a **5 anni** con una periodicità della rata **semestrale**.

Tasso fisso	14,32%
Tasso variabile	13,78%
Tasso misto	non offerto%

Oltre al TAEG vanno considerati altri costi, quali le spese e le imposte per la stipula del contratto.

	VOCI	COSTI			
		Tasso fisso	Tasso variabile	Tasso misto	
	Importo massimo finanziabile	in base al merito creditizio del cliente	in base al merito creditizio del cliente	non offerto	
	Durata	120 mesi	120 mesi	non offerto	
	Criterio di calcolo degli interessi	anno civile			
TASSI	Tasso di interesse nominale annuo %	13,50	13,00	non offerto	
	Parametro di indicizzazione		Euribor 6 mesi tasso 365	non offerto	
	Spread		12,033	non offerto	
	Tasso di interesse di preammortamento	13,50	13,00	non offerto	
	Tasso di mora	+ 3 bp rispetto al tasso contrattuale	+ 3 bp rispetto al tasso contrattuale	non offerto	
	Tasso minimo contrattuale a favore della Banca (floor) %	0,0000	0,0000	0,0000	
SPESE	Spese per la stipula del contratto	Istruttoria % importo minimo importo massimo	0,1200 150,00 2.000,00	0,1200 150,00 2.000,00	0,1200 150,00 2.000,00
		Bollo cambiale D.P.R. 601/73 (per finanziamenti di durata superiore a 18 mesi)	€ 0,052 ogni € 516,46 di capitale		
		Bollo cambiale (per finanziamenti di durata inferiore a 18 mesi)	0,11% dell'importo finanziato		
		Imposta sostitutiva	0,25% sull'ammontare del finanziamento nel caso di: - 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. 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.		
		Rimborso spese informativa precontrattuale	0,00	0,00	0,00
		Gestione pratica	0,00	0,00	0,00
		Incasso rata			
		- Con addebito automatico in conto corrente	2,00	2,00	2,00
		- Con pagamento per cassa	2,00	2,00	2,00
	- Con pagamento tramite Rid-passivo	2,00	2,00	2,00	
	Invio comunicazioni				
	- In forma cartacea	1,50	1,50	1,50	
	- On line	0,00	0,00	0,00	
	Accollo mutuo	180,00	180,00	180,00	
	Sospensione pagamento rate	0,00	0,00	0,00	

		Spese per estinzione anticipata <sup>1</sup>	0,0000%		
		Spese per decurtazione del mutuo in corso di ammortamento	0,00	0,00	0,00
		Spese per rata insoluta max.	50,00	50,00	50,00
PIANO DI AMMORTAMENTO	Tipo di ammortamento		RATA FISSA FRANCESE	RATA FISSA FRANCESE	RATA FISSA FRANCESE
	Tipologia di rata		COSTANTE	VARIABILE	non offerto
	Periodicità delle rate		MENSILE	MENSILE/TRIMESTRALE/SEMESTRALE/ANNUA	non offerto

Il **Tasso Effettivo Globale Medio (TEGM)** previsto dall'art. 2 della legge sull'usura (legge numero 108/1996), relativo ai contratti di mutuo chirografario, può essere consultato in filiale e sul sito internet della banca [www.bancadicaraglio.it](http://www.bancadicaraglio.it).

#### ULTIME RILEVAZIONI DEL PARAMETRO DI RIFERIMENTO

	DATA DI RIFERIMENTO	Tasso fisso	Tasso variabile	Tasso misto
	<a href="#">01/04/2010</a>		0,967%	non offerto
	<a href="#">01/03/2010</a>		0,978%	non offerto

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 FISSO

Tasso di interesse applicato	Durata del finanziamento (mesi)	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 (*)
13,50%	18	€ 616,82	-----	-----
13,50%	24	€ 475,42	-----	-----
13,50%	36	€ 339,36	-----	-----
13,50%	48	€ 270,77	-----	-----
13,50%	60	€ 230,10	-----	-----

##### TASSO VARIABILE (INDICIZZATO)

Tasso di interesse applicato	Durata del finanziamento (mesi)	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 (*)
13,00%	18	€ 614,48	€ ---	€ ---
13,00%	24	€ 477,78	€ ---	€ ---
13,00%	36	€ 336,94	€ 340,49	€ 333,47
13,00%	48	€ 268,28	€ 273,61	€ 263,00
13,00%	60	€ 227,54	€ 234,09	€ 221,08

##### TASSO VARIABILE (TASSO MISTO)

Tasso di interesse	Durata del finanziamento	Importo della rata mensile per	Se il tasso di interesse aumenta del 2% dopo	Se il tasso di interesse diminuisce

<sup>1</sup> 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, le cui tabelle (che riportano le misure massime delle penali per estinzione anticipata) sono allegato al presente documento.

applicato	(mesi)	€10.000,00 di capitale	2 anni (*)	del 2% dopo 2 anni (*)
non offerto %	18	€ non offerto	€ ---	€ ---
non offerto %	24	€ non offerto	€ ---	€ ---
non offerto %	36	€ non offerto	€ non offerto	€ non offerto
non offerto %	48	€ non offerto	€ non offerto	€ non offerto
non offerto %	60	€ non offerto	€ non offerto	€ non offerto

(\*) Solo per i mutui che hanno una componente variabile al momento della stipula.

#### ALTRE SPESE DA SOSTENERE

Al momento della stipula del mutuo il cliente deve sostenere costi relativi a servizi prestati da soggetti terzi:

	Se acquistati attraverso la banca/intermediario
Assicurazione	

#### TEMPI DI EROGAZIONE

Durata dell'istruttoria

90 giorni

Disponibilità dell'importo

al momento dell'erogazione

#### ESTINZIONE ANTICIPATA, PORTABILITA' E RECLAMI

##### Estinzione anticipata

Il mutuatario può esercitare in ogni momento il diritto di estinzione anticipata, totale o parziale, del mutuo corrispondendo un compenso percentuale sul debito residuo nella misura indicata nella tabella delle condizioni economiche sopra riportata.

Viceversa il cliente in ogni momento può esercitare, senza alcun onere né spesa né penale, il diritto di estinzione anticipata così come di decurtazione parziale del mutuo, qualora:

- il contratto di mutuo sia 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;
- l'estinzione anticipata totale del mutuo avvenga 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 indicata sopra.

##### 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 decorrenti dalla

data di ricezione della richiesta medesima.

## Reclami

I reclami vanno inviati all'Ufficio Reclami della banca ([Via Roma 130 - 12023 Caraglio \(CN\) info@caraglio.bcc.it](mailto:info@caraglio.bcc.it)), che risponde entro 30 giorni dal ricevimento.

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

- **Arbitro Bancario Finanziario (ABF)**. Per sapere come rivolgersi all'Arbitro si può consultare il sito [www.arbitrobancariofinanziario.it](http://www.arbitrobancariofinanziario.it), chiedere presso le Filiali della Banca d'Italia, oppure chiedere alla banca;
- **Conciliatore Bancario Finanziario**. **Se sorge una controversia con la banca, il cliente può attivare una procedura di conciliazione che consiste nel tentativo di raggiungere un accordo con la banca, grazie all'assistenza di un conciliatore indipendente. Per questo servizio è possibile rivolgersi al Conciliatore Bancario Finanziario (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](http://www.conciliatorebancario.it)**

## LEGENDA

Accollo	Contratto tra un debitore e una terza persona che si impegna a pagare il debito al creditore.
Imposta sostitutiva	Imposta pari allo 0,25% o al 2% della somma erogata, secondo le prescrizioni di legge
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.
Piano di ammortamento "italiano"	Ogni rata è composta da una quota di capitale sempre uguale per tutto il periodo di ammortamento e da una quota interessi che diminuisce nel tempo.
Piano di ammortamento "tedesco"	Prevede una rata costante e il pagamento degli interessi in anticipo, cioè all'inizio del periodo in cui maturano. La prima rata è costituita solo da interessi ed è pagata al momento del rilascio del prestito; l'ultima è costituita solo dal capitale.
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.

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, aumentarlo della metà e accertare che quanto richiesto dalla banca/intermediario non sia superiore.
Tasso floor	Tasso minimo contrattuale a favore della Banca.

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:

aggiornato al 31/05/2010

- 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%.