

FOGLIO INFORMATIVO

RELATIVO ALLA RINEGOZIAZIONE DI CONTRATTO DI MUTUO A TASSO VARIABILE

STIPULATO ANTERIORMENTE AL 29 MAGGIO 2008

E FINALIZZATO ALL'ACQUISTO, ALLA COSTRUZIONE O ALLA RISTRUTTURAZIONE DELL'ABITAZIONE PRINCIPALE

AI SENSI DELL'ART. 3 D.L. 27 MAGGIO 2008 N. 93, CONVERTITO IN L. 24 LUGLIO 2008 N. 126 E DELLA CONVENZIONE TRA ABI E MEF DEL 19 GIUGNO 2008

SEZIONE I – Informazioni sulla banca

Banca di Caraglio, del Cuneese e della Riviera dei Fiori - Credito Cooperativo - S.c.r.l.

Sede Legale ed Amministrativa: Via Roma n. 130 12023 CARAGLIO (CN)

Sito web: <http://www.bancadicaraglio.it> – email: info@caraglio.bcc.it

Codice ABI: 08439-2 - Iscritta all'albo delle banche tenuto dalla Banca d'Italia al n. 3181.5.0

Registro delle Imprese della CCIAA di Cuneo n. 00245130042

Aderente al Fondo di Garanzia dei Depositanti del Credito Cooperativo

Capitale sociale e riserve al 31.12.2008 come approvati dall'assemblea ordinaria dei soci del 30.05.2009 per complessivi: capitale sociale euro 578.492,76 e riserve euro 69.857.376,71.

Sezione II – Caratteristiche e rischi tipici

Caratteristiche

La rinegoziazione ai sensi dell'art. 3 del d.l. 27 maggio 2008, n. 93, convertito in l. 24 luglio 2008 n. 126, e della Convenzione del 19 giugno 2008 tra ABI e MEF, costituisce uno **strumento aggiuntivo e non sostitutivo** di una gamma più ampia di opportunità, fra le quali la possibilità di avvalersi della "portabilità" del mutuo.

Presupposti per la rinegoziazione:

- mutui a **tasso variabile** e a **rata variabile per tutta la loro durata**,
- **stipulati o accollati, anche a seguito di frazionamento, fino a tutto il 28 maggio 2008,**
- **finalizzati** all'acquisto, alla costruzione e alla ristrutturazione **dell'abitazione principale** (che è quella in cui il **proprietario** o il **coniuge** o i **parenti entro il terzo grado** o gli **affini entro il secondo grado** hanno la **residenza**);
- possono usufruirne **anche i debitori inadempienti**, purché non sia intervenuta la risoluzione del contratto di mutuo.

Funzione economica:

La rinegoziazione determina il **passaggio da una rata variabile ad una rata di importo fisso**, normalmente di ammontare inferiore rispetto a quello attualmente pagato, ricalcolato secondo i criteri sotto indicati, salvo l'eventuale prolungamento della durata e l'aumento del debito reale.

Come si ottiene:

Entro tre mesi dal ricevimento della proposta da parte della Banca, il cliente, con gli eventuali terzi garanti, deve recarsi presso la propria filiale per **formalizzare** l'operazione.

L'intera operazione è **esente da imposte e tasse**; il cliente non sostiene **alcun costo amministrativo**, ivi incluse commissioni bancarie, conseguenti all'operazione medesima, per tutta la durata residua del mutuo.

Struttura e disciplina:

- a decorrere dalla prima rata in scadenza successiva all'1 gennaio 2009, **la rata attuale viene sostituita da una nuova, normalmente di ammontare inferiore**, ricalcolata applicando all'importo originario concesso a mutuo il tasso dato dalla media aritmetica semplice dei tassi di ammortamento del 2006 ovvero, nel caso di mutuo stipulato, rinegoziato o accollato dopo il 31.12.2006, sulla base dei parametri utilizzati per la determinazione della prima rata di ammortamento successiva alla stipula, all'accollo o alla rinegoziazione;
- tale importo rimane **fisso** per tutta la durata del mutuo;
- la **differenza** tra l'importo della rata dovuta secondo il piano di ammortamento inizialmente previsto e quello della rata ricalcolata con la rinegoziazione viene **addebitata**, insieme alle **rate scadute e a quant'altro maturato alla data di rinegoziazione**, su un **apposito conto di finanziamento accessorio**, su cui maturano **interessi**;
- il medesimo viene **alimentato dagli importi a debito e a credito** del debitore conseguenti all'andamento del tasso variabile originariamente previsto;
- qualora il debito del conto accessorio risulti **interamente rimborsato** a seguito degli accrediti effettuati, il rimborso del mutuo dovrà avvenire seguendo il piano di ammortamento più favorevole per il cliente tra quello inizialmente pattuito e quello rinegoziato;
- l'**eventuale debito** risultante dal conto di finanziamento accessorio alla data di scadenza del contratto di mutuo



determina la necessità di predisporre un **ulteriore piano di ammortamento** per la totale estinzione di quanto dovuto;

- il relativo rimborso deve avvenire sulla base di **rate fisse**, di importo pari all'ammontare della rata risultante dalla rinegoziazione, comprensive di capitale e di interessi;
- le **garanzie** già iscritte **permangono** fino alla totale estinzione di quanto dovuto;

restano **ferme tutte le clausole del contratto di mutuo non espressamente derogate** dalla rinegoziazione, compresa la clausola risolutiva espressa e la decadenza dal beneficio del termine.

Principali rischi

Se il parametro di riferimento al quale è agganciato il tasso applicato al mutuo da rinegoziare continuerà a crescere, l'operazione si presta a diventare, nel lungo periodo, gravosa dal punto di vista dei costi e della durata dell'ammortamento. Infatti, la rinegoziazione determina non una riduzione definitiva dell'importo della rata, ma semplicemente un rinvio del pagamento di una parte di essa, sulla quale matureranno ulteriori interessi. In particolare si evidenziano:

A) rischio di natura economica:

agli interessi già pattuiti per il rimborso del capitale mutuato, si aggiungono quelli che maturano sul conto di finanziamento accessorio e quelli che maturano sull'eventuale debito risultante dallo stesso conto alla data di scadenza del contratto di mutuo, con il conseguente aumento del debito reale della clientela;

B) rischio connesso con la durata dell'ammortamento:

questa non è determinabile al momento della rinegoziazione, in quanto dipende dall'andamento del parametro di riferimento del tasso indicizzato.

Sezione III – Condizioni economiche dell'operazione

Interessi che maturano sul capitale mutuato: sono quelli indicizzati già pattuiti nel contratto di mutuo originario o, se diversi, in sede di rinegoziazione o di accollo.

Interessi che maturano sul conto di finanziamento accessorio: IRS a dieci anni (attualmente pari a 3,770) + spread di 0,50 punti percentuali ovvero, se più favorevole per il cliente, tasso contrattualmente previsto, come determinati – entrambi in misura fissa – alla data di rinegoziazione; capitalizzazione annuale.

Interessi che maturano sulla somma eventualmente risultante a debito del cliente, alla data di scadenza del mutuo, sul conto di finanziamento accessorio: stesso tasso cui è regolato il conto accessorio ovvero, se più favorevole per il cliente, tasso stabilito nel contratto di mutuo e determinato alla data di scadenza del medesimo contratto. Il relativo importo resterà fisso fino all'integrale estinzione di quanto dovuto alla Banca.

Altre condizioni economiche: sono quelle già pattuite nel contratto di mutuo originario o, se diverse, in sede di rinegoziazione o di accollo.

Imposte e spese: l'operazione di rinegoziazione non comporta alcuna imposta o spesa a carico del cliente. Recupero spese cancellazione ipoteca presso nostra sede.

Sezione IV - Sintesi delle clausole contrattuali che regolano l'operazione relative ai principali diritti, obblighi e limitazioni nei rapporti con il cliente

Rimborso e durata:

A) relativi al contratto di mutuo:

Rimborso: a **rate fisse**, senza necessità di preventiva comunicazione scritta da parte della Banca, secondo il nuovo piano di ammortamento concordato.

Durata: dalla prima rata in scadenza successiva all'1 gennaio 2009 e fino alla scadenza del contratto di mutuo;

B) relativi all'eventuale saldo negativo del conto di finanziamento accessorio:

Rimborso: a **rate fisse**, di importo pari all'ammontare della rata risultante dalla rinegoziazione, comprensive di capitale e di interessi.

Durata: dalla scadenza del contratto di mutuo e fino all'esatto adempimento di quanto dovuto.

Estinzione anticipata: è esercitabile in qualsiasi momento sia per il prestito che per il saldo del conto accessorio, in tutto o in parte, senza dover corrispondere alla Banca nessun tipo di compenso o spesa.

Conto di finanziamento accessorio: è il conto su cui viene addebitata la differenza tra l'importo della rata dovuta secondo il piano di ammortamento inizialmente previsto e quello della rata ricalcolata con la rinegoziazione.

Viene alimentato dagli importi a debito e a credito del debitore conseguenti all'andamento del tasso variabile originariamente previsto.

Qualora il debito del conto accessorio risulti interamente rimborsato a seguito degli accrediti effettuati, il rimborso del mutuo dovrà avvenire seguendo il piano di ammortamento più favorevole per il cliente tra quello inizialmente pattuito e quello rinegoziato.

Garanzie: permangono fino all'esatto adempimento di quanto dovuto.

Altre condizioni contrattuali: sono quelle del contratto di mutuo originario.



LEGENDA

Ammortamento: è 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.

Preammortamento: è 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.

Piano di ammortamento: è il piano del rimborso del mutuo con l'indicazione della composizione e della scadenza delle singole rate.

Rata: pagamento che il cliente effettua periodicamente per la restituzione del mutuo secondo scadenze stabilite contrattualmente (mensili, trimestrali, semestrali, annuali, etc.). La rata è composta da una quota capitale, cioè una parte dell'importo prestato e da una quota interessi, relativa a una parte degli interessi dovuti alla banca per il mutuo.

Interesse di mora: rappresenta il maggior tasso da applicare sulle somme pagate tardivamente.

Terzo datore di ipoteca: soggetto diverso dal cliente che consente all'iscrizione dell'ipoteca su un proprio immobile a garanzia del mutuo.

Spese di istruttoria: spese per le indagini e l'analisi espletate dalla banca volte a determinare la capacità di indebitamento del cliente e la forma di finanziamento più opportuna.

Informazione precontrattuale: copia del testo contrattuale che il cliente può richiedere alla banca prima della conclusione del contratto; non impegna la banca e il cliente alla stipula del contratto medesimo.

Comunicazione periodica: comunicazione scritta inviata o consegnata dalla banca al cliente alla scadenza del contratto e, comunque, almeno una volta all'anno; dà informazioni circa lo svolgimento del rapporto ed un quadro aggiornato delle condizioni applicate.

Indicatore sintetico di costo (ISC): è un indicatore sintetico del costo del credito, espresso in percentuale sull'ammontare del prestito concesso.

Tasso effettivo globale medio: è oggetto di rilevazione trimestrale, ai sensi dell'art. 2 della l. 108/1996, da parte del Ministero dell'Economia e delle Finanze, sentiti la Banca d'Italia e l'Ufficio italiano dei cambi; rappresenta la media, riferita ad anno, degli interessi praticati dalle banche e dagli intermediari finanziari non bancari nel corso del trimestre precedente per operazioni della stessa natura. Il valore oggetto di rilevazione tiene conto di determinate voci di spesa ed è rettificato secondo quanto previsto dall'art. 2 citato)