



INFORMAZIONI GENERALI SUL CREDITO IMMOBILIARE OFFERTO A CONSUMATORI MUTUI CHIROGRAFI PRIVATI MCD

INFORMAZIONI SUL FINANZIATORE/INTERMEDIARIO DEL CREDITO

CHIANTIBANCA - CREDITO COOPERATIVO - Società Cooperativa

Sede Legale: Via Cassia Nord 2/4/6, 53035 Monteriggioni (SI)
Tel.: 0577 297000 - Fax: 0577 594378
Direzione generale: Piazza Arti e Mestieri 1, 50026 San Casciano in Val di Pesa (FI)
Tel.: 055 8255200 - Fax: 055 8255241
Email: info@chiantibanca.it - Sito internet: www.chiantibanca.it
Codice Fiscale-Partita IVA-Iscrizione Registro delle Imprese n. 01292880521
Iscritta all'Albo delle Banche n. 5723.2.0
Iscritta all'Albo delle società cooperative
Aderente al Fondo di Garanzia dei Depositanti del Credito Cooperativo e al Fondo di Garanzia degli Obbligazionisti del Credito Cooperativo.

CHE COS'È IL CREDITO IMMOBILIARE

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

Di solito viene chiesto per acquistare, ristrutturare o costruire un immobile. Può servire anche per sostituire o rifinanziare contratti di credito immobiliare già ottenuti per la stessa finalità.

Il credito immobiliare può essere garantito da ipoteca su un immobile e in questo caso di chiama "ipotecario".

Il cliente rimborsa il credito 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.

I TIPI DI CREDITO IMMOBILIARE E I LORO RISCHI

Finanziamento a tasso fisso

Il tasso di interesse e l'importo delle singole rate rimangono fissi per tutta la durata del contratto.

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.

Finanziamento a tasso variabile

Rispetto al tasso iniziale, il tasso di interesse può variare, con scadenze prestabilite, secondo l'andamento di uno o più parametri di indicizzazione fissati nel contratto (ad es., Euribor, Eurirs, etc.).

Il rischio principale è l'aumento imprevedibile e consistente dell'importo o del numero delle rate, determinato dall'incremento del parametro di indicizzazione rilevato 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.

Finanziamento 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.

Finanziamento a due tipi di tasso

Il mutuo è suddiviso in due parti: una con il tasso fisso, una con il tasso variabile.

Il doppio tasso è consigliabile a chi preferisce una soluzione intermedia tra il tasso fisso e il tasso variabile, equilibrando vantaggi e svantaggi di ciascuno.

Altro

A copertura del rimborso del credito derivante dal finanziamento il cliente ha la possibilità di aderire ad una polizza assicurativa a fronte dei rischi morte per infortunio e malattia o invalidità totale e permanente da infortunio e malattia. Per le coperture assicurative consultare gli estratti delle polizze disponibili presso le Filiali della Banca.

Rischi specifici legati alla tipologia di contratto

Nei mutui che prevedono un tasso variabile può essere stabilito un tasso minimo (*floor*) o massimo (*cap*). In questi casi, indipendentemente dalle variazioni del parametro di indicizzazione, il tasso di interesse non può scendere al di sotto del minimo o salire al di sopra del massimo.

Il contratto inoltre può prevedere che la banca, in presenza di un giustificato motivo, possa modificare nel corso del rapporto le condizioni economiche applicate al cliente, ad eccezione del tasso di interesse.

Il mutuo ipotecario può avere ad oggetto l'erogazione di somme in valuta estera, il cui rimborso deve essere effettuato nella stessa valuta. In tal caso può verificarsi nel corso del rapporto un aumento del valore della valuta estera prescelta rispetto all'euro, con un conseguente aggravio di oneri (rischio di cambio) per il cliente.

Per saperne di più:

La **Guida pratica "Comprare una casa. Il mutuo ipotecario in parole semplici"**, che aiuta a orientarsi nella scelta, è disponibile sul sito www.bancaditalia.it, presso tutte le filiali e sul sito di ChiantiBanca (www.chiantibanca.it).

PRINCIPALI CONDIZIONI ECONOMICHE

QUANTO PUÒ COSTARE IL FINANZIAMENTO

Tasso Annuo Effettivo Globale (TAEG)

Importo totale del credito: € 10.000,00	Durata del finanziamento (anni): 5	T.A.E.G.: 13,69%	Costo totale del credito: € 3.423,20 Importo totale dovuto dal cliente: € 13.423,20
--	---------------------------------------	------------------	--

Oltre al TAEG vanno considerati altri costi, quali le spese per il notaio e l'iscrizione dell'ipoteca ed eventuali penali. Per i finanziamenti a tasso variabile il TAEG ha un valore meramente indicativo, in quanto può subire variazioni determinate dall'andamento del parametro di indicizzazione.

Importo massimo finanziabile	€ 75.000
Durata	massimo 5 anni
Garanzie accettate	in funzione del merito creditizio determinate dalla banca
Valute disponibili	euro

TASSI DISPONIBILI

Tasso di interesse parametro di indicizzazione e spread	CHIROGRAFO PRIVATI TV (MCD): EURIBOR 6M/365 RIL TRIM. (Attualmente pari a: -0,2%) + 9 punti perc. Minimo: 9% Valore effettivo attualmente pari a: 9% Capitalizzazione: Mensile Tasso Annuo Effettivo (T.A.E.) 9,38068% Euribor 6 mesi divisore 365, media mese precedente l'inizio del trimestre CHIROGRAFO PRIVATI TF (MCD): 10% Capitalizzazione: Mensile Tasso Annuo Effettivo (T.A.E.) 10,4713%
Tasso di interesse di preammortamento	CHIROGRAFO PRIVATI TV (MCD): EURIBOR 6M/365 RIL TRIM. (Attualmente pari a: -0,2%) + 9 punti perc. Minimo: 9%

	Valore effettivo attualmente pari a: 9% Capitalizzazione: Particolare Tasso Annuo Effettivo (T.A.E.) 9% Euribor 6 mesi divisore 365, media mese precedente l'inizio del trimestre CHIROGRAFO PRIVATI TF (MCD): 10% Capitalizzazione: Particolare Tasso Annuo Effettivo (T.A.E.) 10%
Applicazione del tasso minimo (floor)	Il contratto potrà prevedere l'applicazione di un tasso minimo nella misura massima del 10,00%

SPESE

Spese per la stipula del contratto

Istruttoria (le spese verranno recuperate anche in caso di mancato accoglimento della richiesta di finanziamento)	2% minimo: € 1000,00
Spese per contratti con personale della Banca stipulati al di fuori della sede o delle filiali	€ 100,00
Recupero spese erogazione	non previste
Altre spese iniziali	non previste

Spese per la gestione del rapporto

Gestione pratica	non previste
Incasso rata	CHIROGRAFO PRIVATI TV (MCD): Recupero Spese incasso rata: € 30,00 (€ 2,50 Mensili) Cassa: € 36,00 (€ 3,00 Mensili) CHIROGRAFO PRIVATI TF (MCD): Recupero Spese incasso rata: € 30,00 (€ 2,50 Mensili) Cassa: € 36,00 (€ 3,00 Mensili)
Invio comunicazioni	CHIROGRAFO PRIVATI TV (MCD): POSTA: € 1,50 CASELLARIO POSTALE INTERNO: € 1,50 FERMO POSTA: € 1,50 CASELLARIO ELETTRONICO: € 0,00 CHIROGRAFO PRIVATI TF (MCD): POSTA: € 1,50 CASELLARIO POSTALE INTERNO: € 1,50 FERMO POSTA: € 1,50 CASELLARIO ELETTRONICO: € 0,00
Spese per avviso scadenza rata	€ 3,00
Spese per decurtazione capitale (in % su debito residuo)	CHIROGRAFO PRIVATI TV (MCD): € 0,00 CHIROGRAFO PRIVATI TF (MCD): € 0,00
Spese estinzione anticipata mutuo (in % su debito residuo)	CHIROGRAFO PRIVATI TV (MCD): 0% CHIROGRAFO PRIVATI TF (MCD): 0%
Spese per est.anticipata rata	
Spese postali	
Spese custodia pegno	
Spese altre	
SPESE INCASSO RATA TRAMITE RID	CHIROGRAFO PRIVATI TV (MCD): € 5,00 CHIROGRAFO PRIVATI TF (MCD): € 5,00
Spese aggiuntive rata in mora	
Spese invio sollecito sollecito pagamento rata	CHIROGRAFO PRIVATI TV (MCD): € 3,00 CHIROGRAFO PRIVATI TF (MCD): € 3,00

SPESE PER ACCOLLO	€ 500,00
Produzione/Invio doc.periodici trasparenza (cartaceo)	CHIROGRAFO PRIVATI TV (MCD): € 1,50 CHIROGRAFO PRIVATI TF (MCD): € 1,50
Produzione/Invio doc.periodici trasparenza (infob@nking)	€ 0,00
Proposte var. condizioni (cartaceo)	CHIROGRAFO PRIVATI TV (MCD): € 0,00 CHIROGRAFO PRIVATI TF (MCD): € 0,00
Proposte var. condizioni (infob@nking)	CHIROGRAFO PRIVATI TV (MCD): € 0,00 CHIROGRAFO PRIVATI TF (MCD): € 0,00
Per l'invio al garante della comunicazione periodica in caso di rapporto garantito da fidejussione omnibus o specifica, pegno o ipoteca rilasciata da terzi garanti.	Recupero delle spese sostenute fino ad un massimo di € 5,00.
Spese per rilascio certificazioni interessi passivi	€ 15,00
Spese per rilascio altre certificazioni	€ 50,00
Imposte e tasse presenti e future	a carico del cliente
Spese vive	recuperate nella misura effettivamente sostenuta

PIANO DI AMMORTAMENTO

Tipo di ammortamento	CHIROGRAFO PRIVATI TV (MCD): FRANCESE A RATE COST. POSTIC. CHIROGRAFO PRIVATI TF (MCD): FRANCESE A RATE COST. POSTIC.
Tipologia di rata	RATA COSTANTE
Periodicità delle rate	CHIROGRAFO PRIVATI TV (MCD): MENSILE CHIROGRAFO PRIVATI TF (MCD): MENSILE
TIPO CALENDARIO	CHIROGRAFO PRIVATI TV (MCD): GIORNI CIVILI / 365 CHIROGRAFO PRIVATI TF (MCD): GIORNI CIVILI / 365
COSTO ESTINZIONE ANTICIPATA	1%

Prima della conclusione del contratto è consigliabile prendere visione del piano di ammortamento personalizzato contenuto nel Prospetto Informativo Europeo Standardizzato.

CALCOLO ESEMPLIFICATIVO DELL'IMPORTO DELLA RATA

calcolo esemplificativo dell'importo della rata		MUTUO A TASSO VARIABILE		
Tasso di interesse applicato	Durata del finanziamento (anni)	Importo della rata mensile per un capitale di: €	Se il tasso di interesse aumenta del 2% dopo 2 anni	Se il tasso di interesse diminuisce del 2% dopo 2 anni
10%	5	10.000,00 € 212,47	Non previsto	Non previsto

SERVIZI ACCESSORI

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

Polizza assicurativa facoltativa

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.

Pertanto il cliente può scegliere di non sottoscrivere alcuna polizza assicurativa o sottoscrivere una polizza scelta liberamente sul mercato.

Per maggiori informazioni relative alle polizze indicate nelle presenti Informazioni Generali il cliente può consultare i rispettivi Fascicoli Informativi disponibili presso tutte le filiali e sul sito internet della Banca.

ALTRE SPESE DA SOSTENERE NON INCLUSE NEL TAEG

Tasso di mora

CHIROGRAFO PRIVATI TV (MCD):
3 punti percentuali
CHIROGRAFO PRIVATI TF (MCD):
3 punti percentuali

Rinegoziazione mutuo (tasso, durata, ecc.)	€ 200,00
Sospensione pagamento rate	gratuita
Assicurazioni	Vedi sezione "servizi accessori"
Altro	A carico del cliente

RECUPERO SPESE PER RICERCHE DI ARCHIVIO E DUPLICAZIONI

- Diritto fisso per ogni richiesta pervenuta € 5,00
- Estratto conto scalare o capitale..... max € 12,00 ad estratto
- Contabile accredito/addebito..... max € 5,00 a contabile
- Assegni nostri o di terzi troncati..... max € 6,00 ad assegno
- Copie da microfilm (assegni/effetti)..... max € 10,00 ad assegno/effetto
- Copia modello F24 e simili max € 15,00 a modello
- Individuazione fonte di spesa o prel. POS/ATM max € 3,00 ad addebito
- Estrazione pratica o busta..... max € 6,00 a richiesta
- Tariffa oraria per ricerca complessa max € 15,00 ad ora
- Altro (da definire in base alla casistica) fino ad un massimo di € 15,00 a ricerca

RILASCIO DICHIARAZIONI..... max € 5,00 cad.
RILASCIO CERTIFICAZIONImax € 50,00 cad.

SPESE PER COMUNICAZIONImax € 15,00 cad.

(Es.:

- Comunicazioni su singola operazione (cartaceo) max € 1,00 cad.
- Comunicazioni su singola operazione (infob@nking) max € 0,20 cad.
- Comunicazioni a mezzo posta raccomandatarecupero spese sostenute
- Comunicazioni su rapporti dormienti..... recupero spese sostenute)

TEMPI DI EROGAZIONE

Durata dell'istruttoria	30 giorni lavorativi dal ricevimento della documentazione completa richiesta per la concessione del finanziamento
Disponibilità dell'importo	al ricevimento della documentazione notarile completa attestante la stipula ed il perfezionamento della garanzia ipotecaria
Altro	l'erogazione è subordinata alla stipula di polizza assicurativa come meglio descritto nella sezione "servizi accessori"

ALTRO**INFORMAZIONI E DOCUMENTI PER LA VERIFICA DEL MERITO DI CREDITO**

Per consentire al finanziatore di valutare il merito di credito, il cliente deve fornire le informazioni e i documenti indicati entro 30 giorni della richiesta.

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

- Documentazione fiscale dell'anno precedente: CUD, 730, modello unico
- Computo metrico o dichiarazione di un tecnico iscritto all'albo attestante l'importo dei lavori da eseguire
- Atti preliminari di acquisto
- Perizia di stima del tecnico di fiducia della banca
- Autorizzazioni amministrative / DIA dove richiesta
- Altra documentazione richiesta a discrezione della banca

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

ESTINZIONE ANTICIPATA, PORTABILITÀ E RECLAMI

Estinzione anticipata

Il cliente può estinguere anticipatamente in tutto o in parte il finanziamento con un preavviso di almeno 3 giorni senza dover pagare alcuna penale, compenso od onere aggiuntivo. L'estinzione totale comporta la chiusura del rapporto contrattuale con la restituzione del capitale ancora dovuto - tutto insieme - prima della scadenza del mutuo.

Portabilità del finanziamento

Nel caso in cui, per rimborsare il finanziamento, ottenga un nuovo finanziamento da un altro finanziatore, il cliente non deve sostenere neanche indirettamente alcun costo (ad esempio commissioni, spese, oneri o penali). Il nuovo contratto mantiene i diritti e le garanzie del vecchio.

Tempi massimi di chiusura del rapporto

Dal momento in cui sono rese disponibili alla banca tutte le somme dovute dalla parte mutuataria per l'estinzione totale anticipata del contratto, la Banca provvederà alla chiusura immediata del rapporto.

Reclami, ricorsi e mediazione

I reclami vanno inviati all'ufficio reclami della Banca presso la Direzione Generale posta in piazza Arti e Mestieri 1, 50026 San Casciano V.P. oppure all'indirizzo ufficioreclami@chiantibanca.it, che deve rispondere entro 30 giorni dal ricevimento.

Se il cliente non è soddisfatto della risposta o se non ha avuto risposta entro i 30 giorni, può presentare 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 al finanziatore.
- *altre forme di tutela cui aderisce il finanziatore.*

CONSEGUENZE DELL'INADEMPIMENTO PER IL CLIENTE

Se il cliente non adempie gli obblighi previsti dal contratto, può andare incontro a conseguenze negative. (26)

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

Se l'inadempimento è grave, il finanziatore può risolvere il contratto e assumere iniziative per soddisfare il proprio credito. Per esempio, se il finanziamento è garantito da un'ipoteca, può far vendere l'immobile e soddisfarsi sul ricavato [*in alternativa, se si tratta di leasing abitativo*: "se il finanziamento è un leasing abitativo, può vendere l'immobile e soddisfarsi sul ricavato"].

[*ove applicabile*] In caso di inadempimento grave il finanziatore può acquisire l'immobile dato in garanzia senza ricorrere alle procedure giudiziarie; l'inadempimento è grave in caso di mancato pagamento delle rate per un ammontare equivalente a diciotto rate mensili. Se il valore dell'immobile come stimato dal perito o il ricavato della vendita è superiore al debito residuo, il consumatore ha diritto a ricevere la differenza. L'acquisizione dell'immobile da parte del finanziatore può essere più rapida della procedura davanti al giudice e, per questa ragione, le condizioni del finanziamento potrebbero essere più favorevoli rispetto a quelle di un finanziamento che non prevede questa possibilità.

LEGENDA

Ipoteca	Garanzia su un bene, normalmente un immobile. Se il debitore non può pagare il suo debito, il creditore può ottenere l'espropriazione del bene e farlo vendere..
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.
Perizia	Relazione di un tecnico che attesta il valore dell'immobile da ipotecare.
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. 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. E' utilizzato per il calcolo del cosiddetto "tasso soglia", ossia il limite oltre il quale il tasso d'interesse diviene usurario. Per verificare se un tasso di interesse è usurario, quindi vietato, bisogna confrontarlo con il "tasso soglia" riferito ai mutui a tasso fisso oppure con il "tasso soglia" dei mutui a tasso variabile, in vigore nel trimestre in cui il contratto di mutuo è stato stipulato.
Tasso Leasing	Tasso applicato in caso di <i>leasing</i> ; è un tasso interno di attualizzazione e ha una funzione analoga al tasso di interesse del mutuo.