

INFORMAZIONI SULLA BANCA/INTERMEDIARIO

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 MUTUO

Il mutuo fondiario è un finanziamento a medio – lungo termine (superiore ai 18 mesi) garantito da ipoteca di primo grado su immobili.

Con il contratto di mutuo fondiario la banca consegna una somma di denaro al cliente che si impegna 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.

L'ammontare massimo della somma erogabile con il mutuo fondiario è pari all'80% del valore dei beni ipotecati. Tale percentuale può essere elevata fino al 100% qualora vengano prestate, da parte del cliente, delle garanzie aggiuntive (ad esempio: fidejussioni bancarie, polizze di assicurazione). Nel caso in cui via siano delle garanzie ipotecarie già esistenti il suddetto limite dell'80% dovrà comprendere il capitale residuo del precedente finanziamento da sommare a quello nuovo.

Ai sensi dell'articolo 40, comma 2 del D.Lgs. 1 settembre 1993, n.385 (c.d. Testo Unico Bancario) la banca può invocare la risoluzione del contratto qualora il cliente ritardi il pagamento di almeno 7 rate anche se non consecutive. La legge considera "ritardato pagamento" quello effettuato tra il trentesimo ed il centottantesimo giorno dalla scadenza della rata.

Il mutuo fondiario consente al cliente di godere di onorari notarili ridotti della metà, mentre la durata medio – lunga del prestito, permette di beneficiare di un regime fiscale agevolato secondo quanto previsto dal D.P.R. 601 del 29/09/1973.

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.

ALTRO

La Banca ai fini della concessione del finanziamento richiede la sottoscrizione di una polizza assicurativa sui beni ipotecati – contro i danni da scoppio, incendio e caduta del fulmine - di gradimento della Banca, che il cliente può liberamente scegliere sul mercato.

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

TASSO FISSO Il mutuo fondiario 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.

Per saperne di più:

La **Guida Pratica al mutuo**, che aiuta ad orientarsi nella scelta, è disponibile sul sito www.bancaditalia.it, presso il punto trasparenza in tutte le filiali e sul sito internet della Banca.

PRINCIPALI CONDIZIONI ECONOMICHE

QUANTO PUÒ COSTARE IL MUTUO FONDIARIO

Tasso Annuo Effettivo Globale (TAEG)

Il TAEG sottoindicato è stato calcolato considerando le spese, ove previste, relative a: istruttoria, avviso scadenza rata, pagamento rata, produzione e invio rendiconto periodico e documento di sintesi periodico.

Capitale: € 100.000,00 Durata del finanziamento (anni): 20 T.A.E.G.: 7,33%

e comunque non superiore al tasso soglia previsto dalla Legge n° 108/96

Oltre al TAEG possono esserci altri costi, quali le spese per il notaio e l'iscrizione dell'ipoteca. Per i mutui a tasso variabile il TAEG ha un valore meramente indicativo.

Importo massimo finanziabile	80% del valore dell'immobile concesso in garanzia
Durata	Massimo 30 anni
Criterio di calcolo degli interessi	Anno civile

TASSI

Tasso globale di ammortamento (*)	6,75%
Tasso di preammortamento globale (*)	6,75%
Tasso di mora	3 punti percentuali

(*) Il tasso, valido per l'intera durata del mutuo, è determinato inizialmente sulla base del parametro **IRS** relativo alla durata del finanziamento, arrotondato allo 0,05% superiore, con l'aggiunta di uno spread nella misura massima di **9 punti**; la rilevazione di tale parametro avviene su "Il Sole 24 ore" nell'ultimo giorno lavorativo del mese precedente la stipula del mutuo.

SPESE

Spese per la stipula del contratto

Istruttoria (le spese verranno recuperate anche in caso di mancato accoglimento della richiesta di affidamento)	2% minimo: € 1000,00
Recupero spese erogazione	Non previste
Imposta sostitutiva	Come previsto da disposizioni del D.P.R. 601/73
Spese per contratti con personale della Banca stipulati al di fuori della sede o delle filiali della banca	€ 100,00

Spese per la gestione del rapporto

Gestione pratica	Non prevista
Recupero spese per pagamento rata con addebito in C/C	€ 2,50
Recupero spese per pagamento rata con bonifico	€ 3,00
Recupero spese per pagamento rata in contanti	€ 3,00
Spesa aggiuntiva per rata in mora	€ 2,50
Spese per avanzamento lavori	€ 500,00
Spese per frazionamenti	€ 500,00
Variazione/restrizione ipoteca	€ 500,00
Rinnovazione ipoteca	€ 500,00

Cancellazione ipoteca: rilascio assenso per fattispecie non rientranti nella procedura semplificata ex DL nr.7 31/07/2007	€ 100,00
Cancellazione ipoteca: nel caso sia richiesta presenza del personale della Banca fuori dalla sede o dalle filiali	€ 350,00
Accollo mutuo	€ 500,00
Sospensione pagamento rate	Gratuita
Spese per avviso scadenza rata	€ 3,00
Spese per decurtazione capitale (in % su debito residuo) (^)	3%
Spese estinzione anticipata mutuo (in % su debito residuo) (^)	3%
Spese per rinegoziazione mutuo (tasso, durata,..)	€ 200,00
Spese per invio sollecito pagamento rata	€ 3,00
Produzione/Invio doc.periodici trasparenza (cartaceo)	€ 1,50
Produzione/Invio doc.periodici trasparenza (infob@nking)	€ 0,00
Produzione/Invio proposte var. condizioni (cartaceo)	€ 0,00
Produzione/Invio proposte var. condizioni (infob@nking)	€ 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

(^) 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 allegate al presente documento.

PIANO DI AMMORTAMENTO	
Tipo di ammortamento	Piano di ammortamento "francese"
Tipologia di rata	FRANCESE A RATE COST. POSTIC.
Periodicità delle rate	MENSILE

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 (anni)	Importo della rata mensile per un capitale di: € 100.000,00	Se il tasso di interesse aumenta del 2% dopo 2 anni	Se il tasso di interesse diminuisce del 2% dopo 2 anni
6,5%	10	€ 1.135,48	€ 1.135,48	€ 1.135,48
9,05%	15	€ 1.017,24	€ 1.127,00	€ 913,09
6,75%	20	€ 760,36	€ 760,36	€ 760,36
6,75%	25	€ 690,91	€ 690,91	€ 690,91

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.chiantibanca.it).

SERVIZI ACCESSORI	
Polizza assicurativa a copertura del rimborso del credito in caso di morte, invalidità del cliente	Opzionale, a carico del mutuatario

Su tutti i tipi di mutuo ipotecario, il Cliente può espressamente e liberamente richiedere alla Banca la stipula di una polizza assicurativa a copertura del rimborso del credito in caso di morte, invalidità o disoccupazione. Detta Polizza non verrà in ogni modo vincolata a favore della Banca. Per un maggiore dettaglio si rinvia al Fascicolo Informativo disponibile presso le Filiali della Banca.

Inoltre, il Cliente è tenuto ad assicurare i beni su cui è iscritta l'ipoteca, per tutta la durata del finanziamento, contro i danni da scoppio, incendio e caduta del fulmine, con una polizza assicurativa prestata da una compagnia di assicurazione intermediata dalla Banca, qualora essa sia espressamente e liberamente richiesta dal Cliente, o da un'altra compagnia proposta dal cliente medesimo, compagnia che sia ritenuta di gradimento da parte della Banca stessa.

A tal fine, il Cliente può liberamente aderire alla polizza assicurativa della compagnia meglio specificata nella successiva voce "ALTRE SPESE", che è offerta dalla Banca. Per maggiori informazioni relative a tale polizza, il Cliente può consultare il Fascicolo Informativo disponibile presso tutte le Filiali. In tale ipotesi, la polizza non verrà in ogni modo vincolata a favore della banca.

Qualora, invece, il Cliente stipuli la polizza con una compagnia di suo gradimento (e non distribuita dalla Banca) tale polizza sarà vincolata in relazione all'operazione di finanziamento sottostante, allo scopo di far conseguire alla Banca il diritto di percepire direttamente dalla compagnia di assicurazioni l'indennità da questi dovuta nel caso si verifichi un sinistro sull'immobile.

ALTRE SPESE DA SOSTENERE

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

Perizia tecnica	In caso di ricorso a periti esterni di gradimento della Banca, secondo il tariffario del professionista.
Adempimenti notarili	Secondo il tariffario del professionista
Assicurazione immobile	La polizza assicurativa, di durata pari a quella del finanziamento, deve prevedere le seguenti coperture: scoppio, incendio, caduta del fulmine per un massimale comunque non inferiore al costo di costruzione. Il Cliente può sottoscrivere le polizze assicurative della compagnia Assimoco, che sono offerte dalla Banca, quali ad esempio la polizza denominata "Certificato Incendio".

TEMPI DI EROGAZIONE

Durata dell'istruttoria	Massimo 30 gg. lavorativi dalla consegna di tutta la documentazione richiesta
Disponibilità dell'importo	Contratto unico e svincolo immediato delle somme: la disponibilità dell'importo mutuato coincide con la data di stipula. Contratto unico e svincolo differito delle somme: la disponibilità dell'importo mutuato dipende dai tempi di consolidamento dell'ipoteca.

ALTRO

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 accreditato/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)

ESTINZIONE ANTICIPATA, PORTABILITÀ E RECLAMI

Estinzione anticipata

Il cliente, fuori dai casi di cui all'articolo 7 della legge 40 del 02/04/2007, fatti salvi i limiti di cui all'Accordo ABI-Consumatori, siglato in data 2 maggio 2007, con il consenso della banca, può estinguere anticipatamente in tutto o in parte il mutuo con un preavviso di almeno 30 giorni pagando unicamente un compenso omnnicomprensivo stabilito dal contratto, che non potrà essere superiore all'1% del debito residuo.

Procedura semplificata per la cancellazione delle ipoteche

Ai sensi dell'art.13, commi da 8-sexies a 8-terdecies, del D.L. 31 gennaio 2007, n. 7, convertito in legge dalla L. 2 aprile 2007, n. 40, la Banca comunica all'Agenzia del Territorio competente, entro 30 giorni dalla data in cui il mutuo è estinto, l'estinzione dell'obbligazione medesima. L'Agenzia del Territorio, acquisita tale comunicazione di estinzione dell'obbligazione e verificata la mancanza di una dichiarazione di permanenza dell'ipoteca, procede a cancellare l'ipoteca medesima d'ufficio, cioè senza necessità di un'apposita domanda, entro il giorno successivo alla scadenza del termine di trenta giorni dall'estinzione dell'obbligazione.

Il rilascio, da parte della banca, della dichiarazione di cui sopra non comporta alcuna spesa a carico del cliente.

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 10 giorni decorrenti dalla data dell'integrale pagamento di quanto dovute a seguito del recesso, salvo gli adempimenti sopra indicati per la cancellazione semplificata delle ipoteche.

Reclami

I reclami vanno inviati all'UFFICIO RECLAMI della Banca, presso la Direzione Generale posta in San Casciano in Val di Pesa piazza Arti e mestieri 1 – 50026 (FI), oppure all'indirizzo e-mail ufficioreclami@chiantibanca.it, che risponde entro 30 giorni dal ricevimento.

Se il Cliente non è soddisfatto o non ha ricevuto risposta entro 30 giorni, prima di presentare ricorso all'autorità giudiziaria dovrà **obbligatoriamente** (come previsto dal D.Lgs. n.28 del 04/03/2010 e dalla Legge n.98 09/08/2013 e succ. modif.) intraprendere un procedimento di composizione della controversia, rivolgendosi ad un organismo abilitato alla mediazione. La Banca aderisce a due sistemi stragiudiziali di risoluzione delle controversie: l'**Arbitro Bancario Finanziario** e l'**Ombudsman - Giurì bancario**.

1. **Arbitro Bancario Finanziario** (ABF), competente in caso di servizi bancari e finanziari (esclusi i servizi di investimento), è un organo indipendente costituito ai sensi dell'articolo 128-bis del Testo Unico Bancario e rappresenta un nuovo sistema di risoluzione stragiudiziale delle controversie tra i clienti e le banche. Per sapere come rivolgersi all'Arbitro si può consultare il sito www.arbitrobancariofinanziario.it oppure chiedere presso le Filiali della Banca d'Italia.

2. L'**Ombudsman - Giurì Bancario** è un organo collegiale costituito presso il Conciliatore BancarioFinanziario, competente in caso di servizi di investimento, si occupa della conciliazione stragiudiziale delle controversie bancarie (Alternative Dispute Resolutions) sorte fra la clientela e le banche. Per questo servizio è possibile rivolgersi al 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.

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% della somma erogata, per mutui superiori a 18 mesi, sull'ammontare del finanziamento nel caso di: - acquisto, costruzione o ristrutturazione della propria prima casa, destinandola ad abitazione principale; - destinazione del finanziamento al ripristino della liquidità del cliente nonché generiche esigenze di spesa da parte di persone fisiche. L'imposta sostitutiva è pari al 2,00% dell'ammontare del finanziamento negli altri casi..
Istruttoria	Pratiche e formalità necessarie alla erogazione del mutuo.
Parametro di indicizzazione (per i mutui a tasso variabile)/ Parametro di	Parametro di mercato o di politica monetaria preso a riferimento per determinare il tasso di interesse.

riferimento (per i mutui a tasso fisso)	
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.
<i>Piano di ammortamento "francese"</i>	<i>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.</i>
<i>Piano di ammortamento "italiano"</i>	<i>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.</i>
<i>Piano di ammortamento "tedesco"</i>	<i>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.</i>
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 per il credito al consumo, aumentarlo della metà e accertare che quanto richiesto dalla banca/intermediario non sia superiore.