

## Foglio Informativo

### MUTUO CHIROGRAFARIO ORDINARIO

#### INFORMAZIONI SULLA BANCA

Banca Valdichiana Credito Cooperativo Tosco – Umbro Società Cooperativa  
Sede Legale: Via Isonzo, 36 – cap. 53043 – Chiusi (Siena)  
Tel. 0578/230511 – Fax 0578/230690  
Email: [bancavaldichiana@bancavaldichiana.it](mailto:bancavaldichiana@bancavaldichiana.it) - sito internet: [www.bancavaldichiana.it](http://www.bancavaldichiana.it)  
Registro delle Imprese della CCIAA di Montepulciano n 21  
Iscritta all'Albo della Banca d'Italia n. 461-40 - cod. ABI 8489-07  
Iscritta all'Albo delle società cooperative n. A152042.  
Aderente al Fondo di Garanzia dei Depositanti del Credito Cooperativo e al Fondo di Garanzia degli Obbligazionisti del Credito Cooperativo

#### CHE COSA è il MUTUO CHIROGRAFARIO ORDINARIO

##### Struttura e funzione economica

Il mutuo chirografario è un contratto che impegna le parti contraenti per un determinato periodo di tempo (c.d. contratto di durata). La scadenza del contratto è rimessa alla libera determinazione delle parti e viene 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.

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.

###### 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.

###### 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 le coperture assicurative consultare il personale presso le Filiali della Banca.

Per saperne di più: fare riferimento alla Guida pratica al mutuo, che aiuta ad orientarsi nella scelta, è disponibile sul sito [www.bancaditalia.it](http://www.bancaditalia.it), presso tutte le Agenzie e sul sito [www.bancavaldichiana.it](http://www.bancavaldichiana.it) della banca.

**CONDIZIONI ECONOMICHE****QUANTO PUÒ COSTARE IL MUTUO CHIROGRAFARIO A TASSO FISSO****Tasso annuo effettivo globale (TAEG)<sup>1</sup>****7,504%****QUANTO PUÒ COSTARE IL MUTUO CHIROGRAFARIO A TASSO VARIABILE****Tasso annuo effettivo globale (TAEG)<sup>2</sup>****7,549%**

Nel calcolo del TAEG sono stati considerate anche le spese per la stipula e la gestione del rapporto. Il TAEG riportato è riferito ad un capitale figurativo di Euro 50.000,00 per la durata pari a sessanta mesi, con una periodicità mensile della rata, tasso nominale 6,70%, in riferimento al mutuo chirografario a tasso variabile, mentre per il mutuo chirografario a tasso fisso il tasso è del 6,80 e la durata di 84 mesi con rata mensile, considerando ipoteticamente le seguenti spese:

Euro 625,00 per spesa di istruttoria iniziale, oltre euro 1,50 per l'addebito di ogni singola rata e euro 2,50 per le comunicazioni annuali.

In caso di mutui che prevedono un tasso variabile, il TAEG ha valore puramente esemplificativo, essendo calcolato sulla base del valore iniziale del tasso e ipotizzando che questo resti immutato per tutta la durata del contratto.

	VOCI	COSTI	
		Tasso fisso	Tasso variabile
	Importo massimo finanziabile	350.000,00 euro	Non previsto
	Durata	Max 7 anni	Min. 18 mesi – Max. 5 anni
	Criterio di calcolo degli interessi	Anno civile	

<b>TASSI</b>	Tasso annuo di preammortamento	Interest Rate Swap lettera, corrispondente alla relativa durata del periodo del mutuo da regolare, arrotondato ai cinque centesimi superiori, pubblicato di norma dal "Il Sole 24 Ore" o da pubblicazioni equipollenti, riferito al penultimo giorno lavorativo del mese precedente quello di stipula del mutuo arrotondato allo 0,05 superiore oltre lo spread. Per es. al mese di maggio 2010 IRS* riferito a sette anni è pari a 2,60 arr. + 4,20 punti (massimo spread) e quindi a titolo meramente esemplificativo a tale data il tasso è pari a: 6,80	Euribor 6 mesi 365 gg puntuale, riferito inizialmente al penultimo giorno lavorativo del mese precedente quello di stipula del mutuo rilevato sul quotidiano Il Sole 24 Ore o su quotidiani equipollenti, arrotondato allo 0,05 superiore * + massimo 5,65 punti di spread. Per es. al mese di maggio 2010: 1,05 arr. + 5,65 p.= 6,70% successivamente Euribor 6 mesi 365 gg puntuale, rilevato sul quotidiano Il Sole 24 Ore o su quotidiani equipollenti, riferito al penultimo giorno lavorativo del mese antecedente quello di decorrenza delle variazioni arrotondato allo 0,05 superiore oltre lo spread
	Tasso di interesse annuo massimo fisso:	Interest Rate Swap lettera, corrispondente alla relativa durata del periodo del mutuo da regolare, arrotondato ai cinque centesimi superiori, pubblicato di norma dal "Il Sole 24 Ore" o da pubblicazioni equipollenti, riferito al penultimo giorno lavorativo del mese precedente quello di stipula del mutuo arrotondato allo 0,05 superiore oltre lo spread. Per es. al mese di maggio 2010 IRS* riferito a sette anni è pari a 2,60 arr. + 4,20 punti (massimo spread) e quindi a titolo meramente esemplificativo a tale data il tasso è pari a: 6,80	Non previsto
	Tasso Effettivo annuale (rata mensile)	7,282%	6,910%

Tasso di interesse nominale annuo indicizzato	Non previsto		Euribor 6 mesi 365 gg puntuale, rilevato sul quotidiano Il Sole 24 Ore o su quotidiani equipollenti, riferito inizialmente al penultimo giorno lavorativo del mese precedente quello di stipula del mutuo arrotondato allo 0,05 superiore * + massimo 5,65 punti di spread. Per es. al mese di maggio 2010: 1,05 arr. + 5,65 p.= 6,70% successivamente Euribor 6 mesi 365 gg puntuale, rilevato sul quotidiano Il Sole 24 Ore o su quotidiani equipollenti, riferito al penultimo giorno lavorativo del mese antecedente quello di decorrenza delle variazioni arrotondato allo 0,05 superiore oltre lo spread	
Parametro di indicizzazione*	Non previsto		Euribor 6 mesi 365 gg puntuale, riferito inizialmente al penultimo giorno lavorativo del mese precedente quello di stipula del mutuo arrotondato ai cinque centesimi superiori, pubblicato di norma dal "Il Sole 24 Ore" o da pubblicazioni equipollenti, successivamente Euribor 6 mesi 365 gg puntuale, riferito al penultimo giorno lavorativo del mese antecedente quello di decorrenza delle variazioni arrotondato ai cinque centesimi superiori, pubblicato di norma dal "Il Sole 24 Ore" o da pubblicazioni equipollenti	
Spread massimo attuale	Fino a 5 anni	+ massimo 4,45 punti	Fino a 7,5 anni	+ massimo 5,55 punti
	Fino a 7 anni	+ massimo 4,20 punti	Fino a 10 anni	+ massimo 5,60 punti
			Fino a 15 anni	+ massimo 5,65 punti
Periodicità variazioni tasso	Non previsto		01/01-01/04-01/07-01/10	
Tasso di mora	2 punti in più del tasso contrattuale in vigore al momento della mora			

<b>SPESE</b>	Spese per la stipula del contratto	Istruttoria		Massimo 1,25 %
	Spese per la gestione del rapporto	Incasso rata	Con addebito automatico in conto corrente	€ 1,50
			Con pagamento per cassa	€ 1,50
		Invio comunicazioni	Avviso scadenza rata	€ 1,50
			Sollecito pagamento rata	€ 3,00
			Spese invio comunicazioni, oltre rimborso spese postali	€ 2,50
			Documento di sintesi	€ 2,50
	Commissione per duplicazione di documentazione	€ 0,00		
<b>PIANO DI AMMORTAMENTO</b>	Tipo di ammortamento		Francese	
	Tipologia di rata		Costante	
	Periodicità delle rate		Mensile, trimestrale Quadrimestrale, semestrale	

**ULTIME RILEVAZIONI DEL PARAMETRO DI INDICIZZAZIONE\***

Parametro per mutuo tasso variabile ancoraggio Euribor	Data	Quotava
Euribor 6 mesi 365 gg puntuale, riferito al penultimo giorno lavorativo del mese precedente	Al 29 Aprile 2010	0,980
Euribor 6 mesi 365 gg puntuale, riferito al penultimo giorno lavorativo del mese precedente	Al 28 Maggio 2010	1,002

Parametro per mutui a tasso fisso ancoraggio IRS	Data	Quotava
irs (interest rate swap) riferito a 7 anni	Al 29 Aprile 2010	2,78

irs (interest rate swap) riferito a 7 anni	Al 28 Maggio 2010	2,56
--	-------------------	------

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 IN PRESENZA DI TASSO VARIABILE

Tasso di interesse applicato	Durata del finanziamento (mesi)	Importo della rata mensile per 50.000 di capitale	Se il tasso di interesse aumenta del 2% dopo 1 anno	Se il tasso di interesse diminuisce del 2% dopo 1 anno
6,70	60	€ 983,17	€ 1.021,80	€ 945,35
6,70	90 non previsto	€ 708,46	€ 752,32	€ 666,10
6,70	120 non previsto	€ 573,00	€ 620,75	€ 527,40

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

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 ([www.bancavaldichiana.it](http://www.bancavaldichiana.it)).

TEMPI DI EROGAZIONE	
Tempi di effettiva messa a disposizione delle somme erogate	appena dopo la completa formalizzazione del contratto e degli atti relativi alle garanzie eventualmente previste e comunque entro 90 giorni dalla stipula

#### ESTINZIONE ANTICIPATA, PORTABILITA' 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

Clausola risolutiva espressa e decadenza dal beneficio del termine: 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 dovute.

##### 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. In particolare si veda in calce l'accordo ABI - ASSOCIAZIONE CONSUMATORI relativo all'informativa sulla portabilità

##### Tempi massimi di chiusura del rapporto

Tempi di chiusura rapporto: La Banca avrà diritto di risolvere il contratto ai sensi dell'art. 1456 c.c., qualora il mutuatario non adempia agli obblighi posti a suo carico dal contratto e, in particolare, non provveda al puntuale integrale pagamento anche di una sola rata di rimborso.

La Banca potrà esigere altresì tutto quanto dovuto nelle ipotesi dall' art. 1186 c.c. ed in particolare, a titolo esemplificativo, quando il mutuatario o gli eventuali garanti subissero protesti, procedimenti conservativi, cautelari, esecutivi o iscrizioni di ipoteche giudiziali.

Il mutuatario ha diritto di esercitare, in qualsiasi momento, la facoltà di estinzione anticipata del prestito, corrispondendo alla Banca il capitale residuo, gli interessi e gli oneri maturati fino al momento del recesso; in tale caso sarà facoltà della Banca di esigere un compenso pari al 1% del capitale residuo

## Reclami

I reclami vanno inviati all'Ufficio Reclami della banca (via Isonzo n. 36 – 53043 Chiusi - SI) 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% 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 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 per il credito al consumo, aumentarlo della metà e accertare che quanto richiesto dalla banca/intermediario non sia superiore.
Tasso Euribor	(acronimo di EURO Inter Bank Offered Rate, tasso interbancario di offerta in euro) è un tasso di riferimento calcolato giornalmente, che indica il tasso di interesse medio delle transazioni finanziarie in euro tra le principali banche europee.
Eurirs -irs	<b>L'eurirs (euro interest rate swap)</b> o irs è una delle due componenti del tasso di interesse del mutuo a tasso fisso. Tale valore viene diffuso giornalmente dalla federazione bancaria europea e viene utilizzato come parametro di indicizzazione dei mutui a tasso fisso. L'eurirs è pari alla media ponderata delle quotazioni alle quali le banche operanti nell'unione europea realizzano l'interest rate swap (i.r.s).

**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:

- 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%.