

MUTUO IPOTECARIO PRIMA CASA CON CAP

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 - sito internet: 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 Fondi di Garanzia dei Depositanti del Credito Cooperativo e al Fondo di Garanzia degli Obbligazionisti del Credito Cooperativo.

CHE COSA è il MUTUO IPOTECARIO PRIMA CASA CON CAP

Struttura e funzione economica

Il mutuo ipotecario prima casa con CAP è un finanziamento a medio – lungo termine con una durata massima di 20 anni finalizzato all'acquisto, da parte del cliente, dell'abitazione principale o della ristrutturazione della stessa.

Si definisce ipotecario perché il cliente, a garanzia dell'adempimento delle obbligazioni così assunte, conferisce la garanzia dell'immobile (che è lo stesso per il cui acquisto o ristrutturazione è stato richiesto il mutuo medesimo) permettendo che la banca iscriva ipoteca su di esso.

L'immobile ipotecato a garanzia deve essere assicurato contro l'incendio, il fulmine e gli scoppi in genere.

Con il contratto di mutuo ipotecario prima Casa Con Cap, la banca consegna una somma di denaro al cliente, il quale si impegna a rimborsarla unitamente agli interessi, secondo un piano di ammortamento definito al momento della stipulazione del contratto stesso, con rate mensili, secondo un tasso variabile con la previsione di un tasso massimo non superabile (CAP).

Mutuo a tasso variabile con Cap

Rispetto al tasso iniziale, il tasso di interesse può variare, con cadenze prestabilite, secondo l'andamento di un parametro di indicizzazione (in questo caso il tasso Euribor 6m) fissati nel contratto.

Il tasso di interesse e l'importo delle singole rate possono subire variazioni in aumento fino al limite massimo fissato (CAP) o in diminuzione fino al limite fissato (Floor), per tutta la durata del mutuo .

Il tasso variabile con CAP è consigliabile a chi vuole un tasso sempre in linea con l'andamento del mercato e può sostenere eventuali aumenti dell'importo delle rate con la sicurezza di conoscere il valore massimo che il tasso potrebbe raggiungere.

Il prodotto ha un Plafond massimo disponibile di euro 3.000.000,00 e la concessione è comunque subordinata all'approvazione degli organi deliberanti della Banca, la richiesta deve essere formulata secondo il regolamento del credito applicato dalla Banca stessa.

Rischi

Il rischio principale è l'aumento dell'importo delle rate non potendo quantificare alla stipula gli interessi riconosciuti a fronte del finanziamento.

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.

Nell'ipotesi che il cliente non riesca, per qualunque motivo, a restituire la somma ricevuta dalla banca, questa potrà procedere alla vendita dell'immobile ricevuto in ipoteca al fine di soddisfare il proprio credito.

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 gli estratti delle polizze disponibili presso le Filiali della Banca.

Per ulteriori informazioni è possibile consultare la Guida pratica al mutuo, che aiuta ad orientarsi nella scelta, è disponibile sul sito www.bancaditalia.it, presso tutte le Agenzie e sul sito www.bancavaldichiana.it della banca.

PRINCIPALI CONDIZIONI ECONOMICHE**QUANTO PUÒ COSTARE IL MUTUO IPOTECARIO Prima CASA con CAP****3,742 %Tasso annuo effettivo globale (TAEG)**

Nel calcolo del TAEG sono stati considerati altri costi: le spese e le imposte sostitutive per la stipula del contratto, le spese di istruttoria, la perizia tecnica e le spese di assicurazione dell'immobile ipotecato.

Il TAEG di seguito riportato è riferito ad un capitale figurativo di Euro 100.000,00 per la durata di 20 anni, tasso nominale al 3,50%, con rata mensile, considerando ipoteticamente le seguenti spese: Euro 300,00 per spesa di istruttoria iniziale, euro 200,00 per spese perizia, euro 100,00 per assicurazione scoppio e incendio, oltre euro 1,50 per l'addebito di ogni singola rata e euro 2,50 per le comunicazioni annuali, imposta sostitutiva 0,25%.

VOCI		Costi
Importo massimo finanziabile		L'importo massimo finanziabile non potrà eccedere l'80% del valore della perizia e comunque non oltre euro 200.000,00.
Durata		20 anni
Criterio di calcolo degli interessi		Anno civile
TASSI	Tasso annuo di preammortamento	Tasso di riferimento Euribor sei mesi (365 giorni), arrotondato ai 5 centesimi superiori, riferito al penultimo giorno lavorativo del mese antecedente quello di stipula del mutuo o di decorrenza delle variazioni, che rimangono trimestrali + massimo 2,50 punti di spread Per es. al mese di maggio 2010: 1,05 arr. + 2,50 p.= 3,55%
	Tasso di interesse nominale annuo indicizzato	Tasso di riferimento Euribor sei mesi (365 giorni), arrotondato ai 5 centesimi superiori, riferito al penultimo giorno lavorativo del mese antecedente quello di stipula del mutuo o di decorrenza delle variazioni, che rimangono trimestrali + massimo 2,50 punti di spread Per es. al mese di maggio 2010: 1,05 arr. + 2,50 p.= 3,55%
	Tasso di interesse effettivo annuo	3,608 %
	Tasso CAP	5,50 %
	Tasso Floor	2,50 %

	Parametro di indicizzazione	Tasso di riferimento Euribor sei mesi (365 giorni), arrotondato ai 5 centesimi superiori, riferito al penultimo giorno lavorativo del mese antecedente quello di stipula del mutuo o di decorrenza delle variazioni, che rimangono trimestrali		
	Spread massimo attuale praticato	+ massimo 2,50 punti di spread		
	Periodicità variazioni tasso	Le variazioni delle rate sono rilevate trimestralmente		
	Tasso di mora	2 punti in più del tasso contrattuale in vigore al momento della mora		
	Per estinzione anticipata	Non prevista		
SPESE	Spese per la stipula del contratto	Istruttoria	Clientela ordinaria Soci	
			0,30% 0,15 %	
		Imposta sostitutiva	Rimborso delle imposte nella misura tempo per tempo legislativamente prevista: attualmente min. 0,25% - max. 2%	
	Spese per la gestione del rapporto	Per erogazione	Non prevista	
		Incasso rata → Con addebito automatico in conto corrente → Con pagamento per cassa	€ 1,50 € 1,50	
		Invio comunicazioni → Avviso scadenza rata → Sollecito pagamento rata → Spese invio comunicazioni, oltre rimborso spese postali → Documento di sintesi	€ 1,50 € 3,00 0 € 2,50 € 2,50	
		Accollo mutuo	1,00% sul capitale accollato	
		Sospensione pagamento rate	Esenti	
		Spese per decurtazione del mutuo in corso di ammortamento ¹	Esenti	
		Commissione per frazionamento / restrizione ipoteca	€ 25,00	

¹ 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	Francese
	Tipologia di rata	Costante
	Periodicità delle rate	Mensile
GARANZIE	<ul style="list-style-type: none"> • Ipoteca di primo grado • • Vincolo su polizza incendio, scoppio gas ed eventi atmosferici 	

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 della banca (www.bancavaldichiana.it).

* ULTIME RILEVAZIONI DEL PARAMETRO DI INDICIZZAZIONE

Parametro	Data	Quotava
Euribor 6 mesi 365 gg puntuale, riferito al penultimo giorno lavorativo del mese precedente quello rilevazione EUR 6/mesi 365 puntuale 1 mese antecedente	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

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 €100.000,00 di capitale	Se il tasso di interesse aumenta del 2% dopo 2 anni (*)	Se il tasso di interesse diminuisce del 2% dopo 2 anni (*)
3,55%	5	€ 1.821,58	€ 1.877,28	€ 1.767,07
3,55%	10	€ 991,35	€ 1.069,45	€ 916,99
3,55%	15	€ 717,49	€ 807,19	€ 634,16
3,55%	20	€ 582,68	€ 681,16	€ 493,14

(*) Solo per i mutui che hanno una componente variabile al momento della stipula. Si ricorda che il tasso non potrà superare la soglia del 5,50% o scendere oltre il 2,50%.

ALTRE SPESE DA SOSTENERE

Al momento della stipula del mutuo il cliente deve sostenere costi relativi a servizi prestati da soggetti terzi	
Perizia tecnica	Rilasciata da un perito gradito alla banca, Secondo il tariffario del perito
Spese notarili	Secondo il tariffario notarile
Assicurazione immobile	Capitale assicurato pari al valore commerciale della casa (e comunque non inferiore al valore mutuo),

	con copertura per incendio/scoppio/fulmine/ecc., con vincolo a favore della banca
Imposta sostitutiva	0,25% oppure 2% della somma erogata
Tassa ipotecaria	Ove prevista, stabilita tempo per tempo dall'Amministrazione Finanziaria
Imposte e tasse presenti e future	A carico del cliente

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: Ai sensi della Legge n. 40/2007 art. 7 l'estinzione anticipata o il rimborso parziale anticipato è previsto:

- se il mutuatario è persona fisica, esso potrà estinguere anticipatamente senza penali il mutuo previo pagamento delle rate scadute, del debito residuo in linea capitale, degli interessi maturati sino al giorno dell'estinzione e degli eventuali interessi di mora. Le restituzioni parziali di capitale potranno essere effettuate esclusivamente nei giorni di scadenza delle rate come sopra previsti previo pagamento delle rate scadute e degli eventuali interessi di mora;
- se il mutuatario è persona giuridica, esso potrà estinguere il mutuo previo rate scadute, del debito residuo in linea capitale, degli interessi maturati sino al giorno dell'estinzione e degli eventuali interessi di mora. Lo stesso in caso di estinzioni parziali. L'estinzione anticipata del mutuo comporta il versamento di una commissione di: 1% calcolata sul capitale anticipatamente corrisposto.

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 pagando unicamente un compenso omnicomprensivo stabilito dal contratto, che non potrà essere superiore all' 2% 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 cinque giorni decorrenti dalla data dell'integrale pagamento di quanto dovutole a seguito del recesso.

Reclami

I reclami vanno inviati all'Ufficio Reclami della banca (via Isonzo n. 36 – 53043 Chiusi - Siena), 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, 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

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. 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.
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.
Cap	Tasso massimo previsto
Floor	Tasso minimo previsto
Euribor	(acronimo di EURo Inter Bank Offered Rate, <i>tasso interbancario di offerta in euro</i>) è un tasso di riferimento calcolato giornalmente, che indica il tasso di interesse medio delle transazioni finanziarie in euro tra le principali banche europee.

**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%.