

## INFORMAZIONI SULLA BANCA

PrimaCassa – Credito Cooperativo FVG società cooperativa

Aderente al Gruppo Bancario Cooperativo Cassa Centrale Banca, iscritto all'Albo dei Gruppi Bancari  
Soggetta all'attività di direzione e coordinamento della Capogruppo Cassa Centrale Banca – Credito Cooperativo Italiano S.p.A.

Aderente al Fondo Nazionale di Garanzia, al Fondo di Garanzia dei Depositanti del Credito Cooperativo e al Fondo di Garanzia degli Obbligazionisti del Credito Cooperativo.

Via Cividina, 9 – 33035 Martignacco (UD)

Tel.: 0432.658811 - Fax: 0432.658844

Email: [info@primacassafvg.it](mailto:info@primacassafvg.it) PEC: [info@pec.primacassafvg.it](mailto:info@pec.primacassafvg.it) Sito internet: [www.primacassafvg.it](http://www.primacassafvg.it)

Registro delle Imprese della CCIAA di Udine n. 00249930306

Iscritta all'Albo della Banca d'Italia n. 275.80 - cod. ABI 08637.1

## CHE COS'È IL MUTUO

Il **mutuo chirografario** è un contratto che impegna le parti contraenti per un certo arco di tempo (c.d. contratto di durata). La scadenza del contratto è rimessa alla libera determinazione delle parti e va 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 o 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.

**PRODOTTO DESTINATO ALLA CLIENTELA NON CONSUMATORI**

## 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 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.

### ***Rischi specifici legati alla tipologia di contratto***

La banca può sciogliere il contratto per mancato o ritardato pagamento anche solo di una sola rata. Lo scioglimento del contratto comporta la restituzione immediata del debito residuo.

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.

## Ulteriori informazioni

La banca opera con il Fondo di Garanzia per le PMI e in caso di richiesta da parte dell'impresa cliente, verrà valutata l'ammissibilità all'intervento di garanzia.

### PRINCIPALI CONDIZIONI ECONOMICHE

## QUANTO PUÒ COSTARE IL MUTUO CHIROGRAFARIO

### Tasso Annuo Effettivo Globale (TAEG)

Importo totale del credito: € 100.000,00	Costo totale del credito: € 68.876,16	Importo totale dovuto: € 168.876,16	TAEG: 12,46%
---	--	--	-----------------

L'esempio di calcolo del TAEG è basato sui seguenti elementi: importo del mutuo pari a € 100.000; interesse applicato 11,00%; durata 10 anni; rata con periodicità mensile; imposta DPR 0,25% (€ 250); commissione di istruttoria 2,00% (€ 2.000); spese di erogazione € 50; spese per comunicazioni di trasparenza cartacee € 20 (€ 2,00 x 10 anni); spese di incasso rata in presenza di rapporto € 720 (€ 6,00 x 120 rate); spese periodiche di gestione € 500 (€ 25 a semestre x 10 anni).

Il costo totale del credito comprende gli interessi e le spese. L'importo totale dovuto è dato dalla somma del credito concesso e del costo totale.

Importo massimo finanziabile	Fino al 100% del valore del bene
Durata massima	15 anni, indipendentemente dal tipo di tasso

#### TASSI

Tasso di interesse nominale annuo	13% Tasso Annuo Effettivo (T.A.E.) 13,80324%
Parametro di indicizzazione	Tasso non ancorato a un parametro di riferimento
Spread	Non previsto
Tasso di interesse di preammortamento	13%
Tasso di mora	1,9 punti percentuali da sommare al tasso di interesse applicato al finanziamento

#### SPESE

##### Spese per la stipula del contratto

Istruttoria	2% Massimo: € 10.000,00 La percentuale è calcolata sull'importo finanziato.
Perizia tecnica	non prevista
Altro	
- Recupero spese erogazione	€ 50,00

Ai sensi dell'articolo 17 del D.P.R. 29.09.1973 n. 601 – come modificato dall'art. 12 comma 4, lett. b) del D.L. 145 del 23.12.2013 – la Banca, con il consenso del cliente, può optare:

- per l'applicazione dell'imposta sostitutiva di cui al D.P.R. 29.09.1973 n. 601, in luogo delle imposte di registro, di bollo, ipotecarie e catastali e delle tasse sulle concessioni governative.  
Misura dell'aliquota DPR 601: 0,25% della somma erogata ovvero 2,00% della somma erogata se il mutuo si riferisce all'acquisto di immobile diverso da prima casa;
- ovvero per la non applicazione dell'imposta sostitutiva D.P.R. 29.09.1973 n. 601. Si rendono pertanto dovute, ove previsto, l'imposta di registro, di bollo e le tasse sulle concessioni governative, nelle seguenti misure:
  - imposta di registro: in caso d'uso € 200,00 oltre all'imposta proporzionale dello 0,50% nell'ipotesi in cui il credito sia garantito da pegno o fideiussione prestata da privati diversi dal soggetto finanziato. Nell'ipotesi in cui la garanzia sia rilasciata da una impresa si applica in caso di enunciazione la tassa fissa di € 200,00;
  - imposta di bollo: € 16,00 alla stipula oltre € 2,00 per ogni ricevuta/quietanza di importo superiore ad € 77,47. Tale imposta non è dovuta per le operazioni regolate in conto corrente.

##### Spese per la gestione del rapporto

Gestione pratica	€ 0,00
Incasso rata	Cassa: € 12,00 Presenza rapporto: € 6,00 SDD: € 18,00
Invio comunicazioni ai sensi della normativa sulla trasparenza bancaria	POSTA: € 2,00 CASELLARIO POSTALE INTERNO: € 2,00 CASELLARIO ELETTRONICO: € 0,00

Se le condizioni economiche in vigore a fine anno non sono cambiate rispetto alla comunicazione precedente, il documento di sintesi non verrà inviato. Il cliente potrà, comunque, in qualsiasi momento ottenere gratuitamente copia del documento di sintesi con le condizioni economiche in vigore. Qualora il cliente abbia scelto il regime di comunicazioni telematiche, potrà richiedere il documento di sintesi aggiornato in qualsiasi momento tramite il servizio di banca virtuale o ottenere tempestivamente copia per posta elettronica.

Spese periodiche di gestione	€ 25,00 Addebito posticipato a period. SEMESTRALE
Variazione/restrizione ipoteca	Non applicabile
Commissione di rinegoziazione (tasso, durata, periodicità rata ...)	€ 500,00
Accollo mutuo	€ 0,00
Sospensione pagamento rate	€ 0,00
Altro	
- Spese decurtazione	€ 0,00
- Spese est. ant. mutuo	€ 0,00
- Trasp. info precontrattuale	€ 0,00
- Spese sollecito 1	€ 15,00
- Spese sollecito 2	€ 35,00
- Spese sollecito 3	€ 55,00
- Stampa elenco condizioni	€ 3,00

### PIANO DI AMMORTAMENTO

Tipo di ammortamento	FRANCESE A RATE COST. POSTIC.
Tipologia di rata	COSTANTE
Periodicità delle rate	MENSILE TRIMESTRALE SEMESTRALE

**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

#### RATA CON TASSO FISSO

Tasso di interesse	Durata in anni	Importo del mutuo	Importo della rata mensile	Se il tasso aumenta del 2% dopo 2 anni	Se il tasso diminuisce del 2% dopo 2 anni
11%	5	€ 75.000	€ 1.630,68	Non previsto	Non previsto
11%	10	€ 75.000	€ 1.033,13	Non previsto	Non previsto
11%	15	€ 75.000	€ 852,45	Non previsto	Non previsto

#### RATA CON TASSO FISSO E POLIZZA ASSICURATIVA FINANZIATA

Tasso di interesse	Durata in anni	Importo del mutuo	Importo della rata mensile	Se il tasso aumenta del 2% dopo 2 anni	Se il tasso diminuisce del 2% dopo 2 anni
11%	5	€ 76.058	€ 1.653,69	Non previsto	Non previsto
11%	10	€ 78.017	€ 1.074,68	Non previsto	Non previsto
11%	15	€ 78.697	€ 894,47	Non previsto	Non previsto

Ipotesi di calcolo per mutuo con polizza assicurativa facoltativa finanziata: importo del mutuo interamente coperto dall'assicurazione per un lavoratore autonomo/dipendente pubblico di 40 anni.

Il **Tasso Effettivo Globale Medio (TEGM)** previsto dall'art. 2 della legge sull'usura (l. n. 108/1996), relativo ai contratti della categoria "Altri finanziamenti alle famiglie e alle imprese", può essere consultato in succursale e sul sito internet ([www.primacassafvg.it](http://www.primacassafvg.it)).

## SERVIZI ACCESSORI

### ASSICURAZIONE FACOLTATIVA

**È possibile sottoscrivere un'assicurazione con finalità di proteggere il cliente da eventi pregiudizievoli che possono limitare la sua capacità di rimborso del finanziamento.**

**Tale polizza assicurativa accessoria al finanziamento è facoltativa e non indispensabile per ottenere il finanziamento alle condizioni proposte.**

I prodotti della compagnia Assimoco a disposizione sono: **Assicredit, Orizzonte Domani e PiùProtezione.**

Per maggiori informazioni sulle polizze assicurative e in particolare sul dettaglio delle coperture, dei relativi limiti, dei costi, della facoltà di recesso e delle retrocessioni riconosciute all'intermediario, si rimanda ai Fascicoli Informativi disponibili presso le succursali della banca e sulle seguenti pagine internet:

Assicredit:

<https://www.assicuragroup.it/do.jsp?XDH=3520&MAH=dbee261b5b721568fbc476fdb07b15e>

Orizzonte Domani:

<https://www.assimoco.it/assimoco/offerta/protezione-persona-casa-famiglia/mutui-e-finanziamenti/orizzonte-domani-assimoco.html>

PiùProtezione:

<https://www.assimoco.it/assimoco/offerta/protezione-persona-casa-famiglia/vita-protezione/piuprotezione.html>

In caso di estinzione anticipata, i costi assicurativi saranno rimborsati, per la parte di premio non goduta, secondo le modalità disciplinate nel contratto di assicurazione.

### **Polizze assicurative associate al finanziamento**

Il Cliente ha la facoltà di recedere entro 60 giorni dalla sottoscrizione di qualunque tipo di polizza connessa al finanziamento, sia essa facoltativa oppure obbligatoria per ottenere il credito o ottenerlo a determinate condizioni.

## ALTRE SPESE DA SOSTENERE

- **Spese per attestazione rilasciata per pagamento di interessi:** Euro 25,00
- **Spese ricerche d'archivio (oltre alle spese reclamate dalla corrispondente):** Euro 1,00 per ogni foglio
- **Spese per attestazione rilasciata per sussistenza/certificazione di debiti e crediti:** Euro 70,00
- **Spese per attestazione rilasciata per certificazioni di bilancio per Società di Revisione:** Massimo Euro 350,00
- **Spese per rilascio di altri documenti (es. lettere di referenze, ...):** Euro 10,00
- **Imposte e tasse presenti e future:** a carico del cliente

## TEMPI DI EROGAZIONE

Durata dell'istruttoria	Massimo 60 giorni dalla presentazione della documentazione completa
Disponibilità dell'importo	Contestualmente alla stipula dell'atto.

## ESTINZIONE ANTICIPATA, PORTABILITÀ 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 indicata alle voci "spese decurtazione" e "spese est. ant. mutuo".

## **Recesso della banca**

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 dovutole.

## **Portabilità del mutuo**

Nel caso in cui, per rimborsare il mutuo, il cliente ottenga un nuovo finanziamento da un'altra banca/intermediario, non deve sostenere, qualora sia un consumatore o una microimpresa, 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 immediatamente dalla data dell'integrale pagamento di quanto dovutole a seguito del recesso.

## **Reclami, ricorsi e mediazione**

I reclami devono essere inviati alla Banca per iscritto con una delle seguenti modalità:

- lettera raccomandata con avviso di ricevimento indirizzata a PrimaCassa – Credito Cooperativo FVG soc. coop. – Ufficio Reclami - via Cividina, n. 9 – 33035 – Martignacco (UD);
- in via informatica all'indirizzo e-mail della banca: [info@primacassafvg.it](mailto:info@primacassafvg.it) o all'indirizzo di posta elettronica certificata: [info@pec.primacassafvg.it](mailto:info@pec.primacassafvg.it);
- consegnati allo sportello della succursale presso cui è intrattenuto il rapporto, dietro rilascio di ricevuta.

La Banca risponde al reclamo 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)

Se il cliente intende rivolgersi al giudice, egli – se non si è già avvalso della facoltà di ricorrere ad uno degli strumenti alternativi al giudizio sopra indicati – deve preventivamente, pena l'improcedibilità della relativa domanda, rivolgersi all'ABF oppure attivare una procedura di mediazione finalizzata alla conciliazione presso il Conciliatore Bancario Finanziario. Rimane fermo che le parti possono concordare, anche successivamente alla conclusione del presente contratto, di rivolgersi ad un organismo di mediazione diverso dal Conciliatore Bancario Finanziario purché iscritto nell'apposito registro ministeriale.

## **LEGENDA**

Accollo	Contratto tra un debitore e una terza persona che si impegna a pagare il debito al creditore. Nel caso del mutuo, chi acquista un immobile gravato da ipoteca si impegna a pagare all'intermediario, cioè, si "accolla", il debito residuo.
Caso d'uso	Nell'imposta di registro si intende per uso l'utilizzazione del documento in sede amministrativa, ovvero il momento in cui l'atto è utilizzato per il deposito in cancelleria giudiziaria o presso le Amministrazioni dello Stato o gli enti pubblici territoriali ed i rispettivi organi di controllo, purché tale deposito non sia obbligatorio per legge o regolamento. Nell'imposta di bollo l'evento collegato al caso d'uso è individuato nella presentazione dell'atto all'Ufficio

	del Registro per la registrazione.
Commissione di rinegoziazione (tasso, durata, periodicità rata ...)	Si tratta di una commissione che viene applicata nel caso in cui il mutuatario voglia rinegoziare alcuni elementi del finanziamento originario quali, ad esempio, il tasso, la durata, la periodicità, ecc. Dall'applicazione della commissione vengono esclusi i mutui oggetto delle previsioni di cui all'articolo 120 quater comma 5 del Testo Unico Bancario e quindi, nel caso in cui il debitore intenda avvalersi della facoltà di surrogazione, resta salva la possibilità del finanziatore originario e del debitore di pattuire la variazione senza spese delle condizioni del contratto in essere, mediante scrittura privata anche non autenticata.
Enunciazione	La produzione nel corpo del provvedimento giudiziario del contenuto essenziale di un atto – concluso dalle stesse parti che intervengono nell'atto giudiziario "enunciante" – che non è stato in precedenza sottoposto a registrazione in quanto rientrante tra le fattispecie soggette alla predetta formalità solo al verificarsi del "caso d'uso".
Floor (minimo)	Nel caso in cui il mutuo preveda un minimo (c.d. floor) il tasso, indipendentemente dalle variazioni del parametro di indicizzazione, non può scendere al di sotto di tale minimo.
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.
Indice di riferimento	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.
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.
Spread	Maggiorazione applicata agli indici di riferimento.
Spese periodiche di gestione	Si tratta di spese che vengono addebitate periodicamente e che remunerano le attività di gestione del finanziamento.
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. Il tasso di mora viene applicato solo sulla quota capitale della rata scaduta e non pagata.
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 (a) individuare, tra tutti quelli pubblicati, il TEGM degli altri finanziamenti a famiglie e imprese, aumentarlo di un quarto ed aggiungere un margine di ulteriori 4 punti percentuali; la differenza tra il limite così individuato ed il tasso medio non può comunque essere superiore a 8 punti percentuali; (b) accertare che quanto richiesto dalla banca/intermediario non sia superiore al limite rilevato secondo le modalità di cui alla lettera (a).
Tasso Euribor (Euro Interbank Offered Rate)	È il tasso medio a cui avvengono le transazioni finanziarie in euro tra le principali banche europee. È determinato ogni giorno sul mercato interbancario e dipende dal rapporto tra domanda e offerta di denaro in prestito. L'amministratore del tasso è l'EMMI – European Money Market Institute un'associazione <i>no profit</i> di diritto belga fondata nel 1999 e i cui

	membri sono le associazioni bancarie degli stati membri dell'Unione Europea.
--	--