

## Foglio Informativo Mutuo Variabile con CAP

### INFORMAZIONI SU CHEBANCA!

Denominazione Legale:	CheBanca! S.p.A.
Capitale Sociale:	Euro 210.000.000 i.v.
Sede Legale:	Via Aldo Manuzio, 7 - 20124 MILANO
Indirizzo di corrispondenza:	Viale Luigi Bodio 37, Palazzo 4, 20158 Milano
Indirizzo internet:	www.chebanca.it
Codice ABI:	03058.5
Socio unico, direzione e coordinamento:	Mediobanca S.p.A.
Gruppo Bancario di appartenenza:	Mediobanca
Numero di iscrizione al Registro delle Imprese:	10359360152
Numero di iscrizione all'Albo delle Banche:	5329
Numero di iscrizione al Registro Unico degli Intermediari assicurativi e riassicurativi:	D000203096
Aderente al Fondo Interbancario di Tutela dei Depositi	
Canali disponibili:	
• Filiali	
• Sito internet: <a href="http://www.chebanca.it">www.chebanca.it</a>	
• Servizio Clienti: <b>848 44 44 88</b> dal <b>lunedì</b> alla <b>domenica</b> , dalle ore <b>8.00</b> alle ore <b>24.00</b>	

Per informazioni il cliente può recarsi in filiale, scrivere all'indirizzo di corrispondenza **Viale Luigi Bodio 37 - Palazzo 4 - 20158 Milano**, inviare una e-mail all'indirizzo di posta elettronica [info@chebanca.it](mailto:info@chebanca.it) oppure telefonare al **Servizio Clienti**.

### DATI E QUALIFICA DEL SOGGETTO INCARICATO DELL'OFFERTA FUORI SEDE

Da compilare solo in caso di offerta fuori sede, indicando i dati, la qualifica ed eventuali iscrizioni in Albi o elenchi del soggetto che entra in contatto con il cliente.

### CHE COS'È IL MUTUO

Il mutuo è un finanziamento a medio-lungo termine. In genere la sua durata va da un minimo di 5 a un massimo di 30 anni. Di solito viene richiesto per acquistare, ristrutturare o costruire un immobile. Può servire anche per sostituire o rifinanziare mutui già ottenuti per le stesse finalità.

Il mutuo può essere garantito da ipoteca su un immobile e in questo caso si chiama "ipotecario".

Il cliente rimborsa il mutuo 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.

#### Mutuo Variabile con CAP

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. Il rischio principale è l'aumento imprevedibile e consistente dell'importo delle rate, tipico dei mutui a tasso variabile: tale rischio è mitigato dalla presenza di un livello massimo del tasso di interesse (CAP).

Se il tasso di interesse di mercato dovesse superare tale livello massimo, al mutuo sarebbe in ogni caso applicato il tasso massimo previsto contrattualmente (CAP).

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.

Il tetto massimo al tasso (CAP) tutela il cliente da eccessivi aumenti del parametro di indicizzazione.

Per saperne di più:

la **Guida pratica al mutuo**, che aiuta a orientarsi nella scelta, è disponibile sul sito [www.bancaditalia.it](http://www.bancaditalia.it), presso tutte le filiali di CheBanca! e sul sito [www.chebanca.it](http://www.chebanca.it)

## PRINCIPALI CONDIZIONI ECONOMICHE

CheBanca! richiede, ai fini della concessione del mutuo, che il mutuatario disponga di adeguate coperture assicurative contro i danni all'immobile oggetto della garanzia ipotecaria e contro il rischio di disoccupazione a seguito di licenziamento o di inabilità temporanea totale al lavoro derivante da malattia e/o infortunio.

Tali coperture devono persistere per la durata indicata nella sezione "Servizi Accessori", dove sono inoltre riportate le caratteristiche assicurative richieste.

Qualora il mutuatario non disponga di coperture assicurative aventi le citate caratteristiche, potrà aderire alle polizze collettive stipulate da CheBanca! con Genetel: polizza "Assicurazione Lavoro" e polizza "Assicurazione Casa".

CheBanca!, inoltre, per meglio tutelare il mutuatario, propone la copertura assicurativa contro il rischio di decesso.

(I Fascicoli Informativi relativi alle polizze assicurative sono disponibili sul sito web di CheBanca!).

### QUANTO PUO' COSTARE IL MUTUO Tasso Annuo Effettivo Globale (TAEG)

- 1) **TAEG applicato nel caso in cui il mutuatario non aderisca alle polizze "Assicurazione Casa" e "Assicurazione Lavoro" di Genetel** calcolato considerando le spese di istruttoria, le spese di perizia, l'imposta sostitutiva prevista per l'acquisto della prima casa, pari allo 0,25% del capitale finanziato.

Importo	Durata (anni)	Tasso	TAEG
€ 100.000	20	3,71%	3,95%
€ 100.000	25	3,71%	3,92%
€ 100.000	30	3,71%	3,90%

Oltre al TAEG vanno considerati altri costi, quali le spese e le imposte per la stipula del contratto e per l'iscrizione dell'ipoteca, nonché le spese di assicurazione contro i danni all'immobile e contro i rischi disoccupazione e inabilità temporanea.

- 1) **TAEG applicato nel caso in cui il mutuatario aderisca alle polizze "Assicurazione Casa" e "Assicurazione Lavoro" di Genetel** calcolato considerando le spese di istruttoria, le spese di perizia, le spese di assicurazione contro i danni all'immobile oggetto della garanzia ipotecaria, l'imposta sostitutiva prevista per l'acquisto della prima casa, pari allo 0,25% del capitale finanziato, il costo della polizza "Assicurazione Lavoro".

Importo	Durata (anni)	Tasso	TAEG
€ 100.000	20	3,71%	4,15%
€ 100.000	25	3,71%	4,09%
€ 100.000	30	3,71%	4,06%

Oltre al TAEG vanno considerati altri costi, quali le spese e le imposte per la stipula del contratto e per l'iscrizione dell'ipoteca.

	VOCI	COSTI
	<b>Importo massimo finanziabile</b>	<p>Importo massimo finanziabile espresso come percentuale del valore dell'immobile (per "valore dell'immobile" si intende il minore tra il prezzo di acquisto dell'immobile come risultante dal preliminare di vendita (compromesso) o dalla proposta di acquisto accettata dal venditore ed il valore dell'immobile accertato tramite perizia disposta dalla Banca):</p> <p>80% in caso di mutuo per acquisto prima casa.</p> <p>75% in caso di mutuo per acquisto seconda casa.</p> <p>80% in caso di mutuo per surroga (sostituzione del mutuo a costo zero).</p> <p>70% in caso di mutuo per rifinanziamento (sostituzione + liquidità). La liquidità aggiuntiva non potrà eccedere i 50.000 euro.</p> <p>Importo massimo: 1.000.000 euro Importo minimo: 50.000 euro (Finalità Surroga: 100.000 euro).</p>
	<b>Durata</b>	<p>Da 10 a 30 anni. Da 10 a 20 anni (acquisto seconda casa).</p>
<b>TASSI</b>	<b>Tasso di interesse nominale annuo</b>	<p>Il tasso applicato al mutuo è determinato sulla base del valore del parametro Euribor 3 Mesi/365 arrotondato al centesimo e maggiorato di una percentuale fissa (spread), secondo la seguente modalità: Euribor 3 mesi/365 + spread</p> <p>Il tasso effettivo del mutuo verrà calcolato in sede di delibera, come somma del valore del parametro di indicizzazione (Euribor) rilevato il giorno 20 del mese precedente a quello di delibera e lo spread.</p>

	<b>Tasso massimo applicabile (CAP)</b>		6,30%
	<b>Parametro di indicizzazione</b>		Euribor 3 mesi/365.
	<b>Spread</b>		<p><b>Le condizioni riportate sono valide per richieste pervenute dal 1 novembre 2012 al 5 dicembre 2012 e stipulate entro il 5 febbraio 2013.</b></p> <p><b>Finalità acquisto (prima e seconda casa):</b> 3,50% per tutte le durate e gli importi.  <b>Finalità rifinanziamento:</b> + 0,25% rispetto agli spread per l'acquisto.  <b>Finalità surroga:</b> + 0,40% rispetto agli spread per l'acquisto.</p>
	<b>Tasso di interesse di preammortamento</b>		<p>La prima rata di ammortamento sarà comprensiva degli interessi maturati nel periodo che intercorre tra la data di stipula del contratto e quella di inizio decorrenza del piano di ammortamento.</p> <p>Il tasso di preammortamento è pari al tasso applicato alla prima rata ed è calcolato come somma del valore del parametro di indicizzazione (Euribor) rilevato il giorno 20 del mese precedente a quello di delibera e lo spread.</p>
	<b>Tasso di mora</b>		Tasso applicato al mutuo più due punti percentuali.
<b>SPESE</b>	<b>Spese per la stipula del contratto</b>	<b>Istruttoria</b>	€ 1.000 (trattenute dall'importo erogato). In caso di Surroga le spese sono a carico di CheBanca!.
		<b>Perizia Tecnica</b>	€ 250 (trattenute dall'importo erogato). In caso di Surroga le spese sono a carico di CheBanca!.
	<b>Spese per la gestione del rapporto</b>	<b>Gestione pratica</b>	Zero
		<b>Incasso rata</b>	Zero
		<b>Invio comunicazioni</b>	Zero
		<b>Variazione/restrizione ipoteca</b>	€ 100
		<b>Cancellazione ipoteca</b>	€ 150 Previste unicamente nel caso in cui la parte mutuataria non intenda avvalersi della cancellazione prevista dall'Art. 40-bis del D.Lgs. 01/09/1993 n°385 (TUB) e richieda espressamente la cancellazione con atto notarile.
		<b>Accollo mutuo</b>	Zero
	<b>Sospensione pagamento rate</b>	Non previsto.	
<b>PIANO DI AMMORTAMENTO</b>	<b>Tipo di ammortamento</b>		Progressivo "Francese".
	<b>Tipologia di rata</b>		<p>Rata composta di capitale ed interessi (per il Mutuo Variabile con CAP l'importo della rata varia in base all'andamento del valore di mercato del parametro di riferimento).</p> <p>La quota capitale di ciascuna rata è calcolata in fase di erogazione, applicando il tasso di interesse della prima rata, e rimane definita per tutta la durata del mutuo.                      La quota interessi della rata è aggiornata ogni mese, sulla base del tasso di interesse di volta in volta applicato.</p>
	<b>Periodicità delle rate</b>		Mensile.

## ULTIME RILEVAZIONI DEL PARAMETRO DI RIFERIMENTO

Tipo parametro	Data	Valore
Euribor 3 mesi/365	20/10/2012	0,21%
	20/09/2012	0,24%

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

Mutuo	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*
<b>Mutuo Variabile con CAP</b>	3,71%	10	€ 998,73	€ 1.136,81	
	3,71%	15	€ 725,24	€ 874,66	
	3,71%	20	€ 590,81	€ 745,80	
	3,71%	25	€ 511,96	€ 670,22	

\*Alla luce del tasso di interesse applicato non è possibile una diminuzione del tasso del mutuo pari al 2%.

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.chebanca.it](http://www.chebanca.it)

## SERVIZI ACCESSORI

<p><b>Assicurazione Casa</b></p>	<p>La polizza assicurativa contro i danni all'immobile deve avere le seguenti caratteristiche:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• rischio assicurato: danni all'immobile oggetto della garanzia ipotecaria da incendio, esplosione, scoppio;</li> <li>• durata copertura: pari alla durata del mutuo;</li> <li>• prestazione assicurata: indennizzo massimo pari al debito residuo del mutuo al momento del sinistro;</li> <li>• massimale assicurato: pari a 1.000.000 euro per singolo immobile assicurato.</li> <li>• tipo premio: unico, anticipato per tutta la durata della copertura</li> <li>• beneficiario: la polizza dovrà essere vincolata a favore di CheBanca!</li> </ul> <p><b><u>“ASSICURAZIONE CASA GENERTEL”</u></b></p> <p>Qualora il mutuatario non disponga di una polizza contro i danni all'immobile, avente le caratteristiche descritte, può aderire all'“Assicurazione Casa” di Genertel.</p> <p>In questo caso, il premio assicurativo potrà essere corrisposto con le seguenti modalità:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ premio unico, trattenuto dall'importo erogato, pari allo 0,15 per mille per ciascun anno di durata del mutuo, calcolato sull'importo finanziato;</li> <li>▪ premio mensile, addebitato con la rata del mutuo, pari allo 0,20 per mille per importo finanziato, diviso dodici.</li> </ul> <p><b>Per i mutui con finalità surroga l'assicurazione immobile è a carico di CheBanca!</b></p>
<p><b>Assicurazione Lavoro</b></p>	<p>La copertura assicurativa richiesta contro il rischio di disoccupazione a seguito di licenziamento o inabilità temporanea totale al lavoro derivante da malattia e/o infortunio deve avere durata di 10 anni e deve garantire il rimborso delle rate del mutuo scadenti nel periodo di inabilità o disoccupazione.</p> <p><b><u>“ASSICURAZIONE LAVORO GENERTEL”</u></b></p> <p>Il mutuatario, qualora non disponga della copertura assicurativa descritta, può aderire alla polizza collettiva “Assicurazione Lavoro” Genertel.</p> <p>La polizza ha le seguenti caratteristiche:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• rischio assicurato:             <ul style="list-style-type: none"> <li>○ disoccupazione a seguito di licenziamento del mutuatario assicurato (garanzia valida per gli assicurati che, al momento dell'evento, siano dipendenti del settore privato);</li> <li>○ inabilità temporanea totale al lavoro dipendente da malattia e/o infortunio del mutuatario assicurato (garanzia valida per gli assicurati che, al momento del sinistro, siano lavoratori autonomi o dipendenti del settore pubblico).</li> </ul> </li> <li>• durata copertura: primi 10 anni di durata del mutuo;</li> <li>• età dell'assicurato al momento dell'adesione: minima 18 anni, massima 60 anni; prestazione assicurata: indennizzo pari alle rate del mutuo scadenti nel periodo di inabilità o disoccupazione comunque non superiore a 12 rate per evento e 36 rate complessive durante l'intera durata dell'assicurazione (massimo rimborsabile per singola rata pari a 2.000 euro).</li> </ul>
<p><b>Assicurazione Vita</b></p>	<p><b><u>“ASSICURAZIONE VITA GENERTEL Life”</u></b></p> <p>La polizza ha le seguenti caratteristiche:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• rischio assicurato: decesso del mutuatario assicurato</li> <li>• durata copertura: pari alla durata del mutuo (la copertura assicurativa scade al compimento dell'80° anno di età dell'assicurato);</li> <li>• età dell'assicurato al momento dell'adesione: minima 18 anni, massima 70 anni;</li> <li>• prestazione assicurata: la polizza prevede il rimborso di un importo pari al debito residuo del mutuo alla data di decesso dell'assicurato;</li> <li>• massimale assicurato: se il mutuatario ha più di 60 anni e/o l'importo del mutuo è superiore a 250.000 euro è necessaria la visita medica.</li> </ul>

**Per ulteriori informazioni sulle coperture previste dalle polizze assicurative si rinvia ai relativi Fascicoli Informativi, disponibili sul sito web di CheBanca!**

## ALTRE SPESE DA SOSTENERE

<b>Adempimenti notarili</b>	Sono a carico del mutuatario le spese notarili, incluse quelle relative all'iscrizione, svincolo, cancellazione o rinnovo di ipoteca. Per i mutui con finalità Surroga le spese notarili sono a carico di CheBanca!, come previsto dalla legge 40/2007.
<b>Imposta sostitutiva</b>	Imposta sostitutiva ai sensi del DPR 601/1973 <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ 0,25% del capitale erogato in caso di finanziamento per acquisto della "prima casa" di abitazione ai sensi del DPR 131/1986</li> <li>▪ 2% del capitale erogato nel caso in cui il finanziamento sia stato concesso per finalità diverse dall'acquisto della prima casa di abitazione.</li> </ul>

## TEMPI DI EROGAZIONE

### Durata dell'istruttoria

Il tempo massimo che intercorre tra la data di presentazione di tutta la documentazione completa da parte del cliente e la data in cui CheBanca! è in grado di procedere alla stipula del contratto è di 60 giorni.

### Disponibilità dell'importo

L'erogazione della somma finanziata avviene di norma contestualmente alla stipula dell'atto notarile.

In casi particolari, il tempo massimo che intercorre tra la data di stipula e la data effettiva di messa a disposizione della somma è 15 giorni.

## ALTRO

### Finalità di Mutuo Variabile con CAP

- acquisto di immobili residenziali (prima e seconda casa);
- surroga (il mutuatario può trasferire il suo mutuo presso CheBanca!, senza alcun addebito di penali o altri oneri di qualsiasi natura da parte dell'Istituto con cui il mutuo è in essere. Non sono a carico del mutuatario le spese d'istruttoria, di perizia, di accertamenti catastali e neppure gli oneri notarili per il trasferimento del mutuo);
- rifinanziamenti di mutui ipotecari in essere (ovvero sostituzione di mutui in essere con contestuale erogazione di liquidità aggiuntiva).

### Garanzie richieste

CheBanca! chiede l'iscrizione di ipoteca di primo grado sugli immobili oggetto del mutuo, pari al 150% dell'importo finanziato.

CheBanca! potrebbe chiedere ulteriori garanzie reali e/o personali.

## ESTINZIONE ANTICIPATA, PORTABILITÀ E RECLAMI

### Estinzione anticipata

Il cliente può estinguere anticipatamente in tutto o in parte il mutuo con un preavviso di almeno 30 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.

Anche per i contratti di mutuo ipotecario stipulati per finalità diverse dall'acquisto o dalla ristrutturazione di immobili adibiti ad abitazione o allo svolgimento di attività economica o professionale, il cliente può estinguere anticipatamente in tutto o in parte senza dover pagare alcun compenso o penale.

### Portabilità del mutuo

Nel caso in cui, per rimborsare il mutuo, ottenga un nuovo finanziamento da un'altra banca/intermediario, 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

In caso di richiesta di chiusura anticipata del rapporto, il tempo massimo previsto è di 30 giorni.

### Reclami

Il cliente può contestare comportamenti o omissioni di CheBanca! rivolgendosi:

1. prima all'Ufficio Reclami di CheBanca! all'indirizzo di Milano viale Bodio 37, Palazzo 4 - CAP 20158 o all'indirizzo e-mail: [soluzioni@chebanca.it](mailto:soluzioni@chebanca.it)

2. successivamente, in caso di risposta insoddisfacente o fornita oltre il termine di 30 giorni, all'Arbitro Bancario Finanziario (ABF), utilizzando la modulistica disponibile su [www.arbitrobancariofinanziario.it](http://www.arbitrobancariofinanziario.it) o presso le filiali di Banca d'Italia.

Per maggiori informazioni il cliente può consultare la Guida pratica all'Arbitro Bancario Finanziario disponibile sul sito [www.chebanca.it](http://www.chebanca.it) o presso le filiali di CheBanca!

## Tentativo di conciliazione

Il cliente e CheBanca! prima di ricorrere all'Autorità Giudiziaria tentano la conciliazione come previsto dalla vigente normativa sulla mediazione.

Il cliente e CheBanca! concordano di tentare la conciliazione davanti al Conciliatore Bancario Finanziario, organismo diffuso sul territorio nazionale ed in possesso di esperienza in materia bancaria. Per maggiori informazioni sulle modalità di attivazione del Conciliatore Bancario Finanziario consulta il sito [www.conciliatorebancario.it](http://www.conciliatorebancario.it).

Il cliente e CheBanca! possono, anche successivamente alla conclusione del contratto, concordare per iscritto di rivolgersi ad altro soggetto purché registrato nell'apposito albo tenuto dal Ministero della Giustizia.

## LEGENDA

<b>Accollo</b>	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.
<b>CAP</b>	Livello massimo, previsto contrattualmente, del tasso di interesse: il tasso di interesse applicato al mutuo non potrà mai superare tale livello massimo.
<b>Imposta sostitutiva</b>	Imposta pari allo 0,25% (prima casa) o al 2% (seconda casa) della somma erogata in caso di acquisto, costruzione, ristrutturazione dell'immobile.
<b>Ipoteca</b>	Garanzia su un bene, normalmente un immobile. Se il debitore non può più pagare il suo debito, il creditore può ottenere l'espropriazione del bene e farlo vendere.
<b>Istruttoria</b>	Pratiche e formalità necessarie all'erogazione del mutuo.
<b>Parametro di indicizzazione</b>	Parametro di mercato o di politica monetaria preso a riferimento per determinare il tasso di interesse.
<b>Perizia</b>	Relazione di un tecnico che attesta il valore dell'immobile da ipotecare.
<b>Piano di ammortamento</b>	Piano di rimborso del mutuo con l'indicazione della composizione delle singole rate (quota capitale e quota interessi), calcolato al tasso definito nel contratto.
<b>Piano di ammortamento "francese"</b>	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.
<b>Quota capitale</b>	Quota della rata costituita dall'importo del finanziamento restituito.
<b>Quota interessi</b>	Quota della rata costituita dagli interessi maturati.
<b>Spread</b>	Maggiorazione applicata ai parametri di riferimento o di indicizzazione
<b>Tasso Annuo Effettivo Globale (TAEG)</b>	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.
<b>Tasso di interesse di preammortamento</b>	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.
<b>Tasso di interesse nominale annuo</b>	Rapporto percentuale, calcolato su base annua, tra l'interesse (quale compenso del capitale prestato) e il capitale prestato.
<b>Tasso di mora</b>	Maggiorazione del tasso di interesse applicata in caso di ritardo nel pagamento delle rate.
<b>Tasso effettivo Globale Medio (TEGM)</b>	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, aumentarlo della metà e accettare che quanto richiesto dalla banca/intermediario non sia superiore.