

INFORMAZIONI GENERALI SUL CREDITO IMMOBILIARE OFFERTO A CONSUMATORI sotto forma di Mutuo Ipotecario NON SOCI TASSO TASSO VARIABILE BCE _nr 1404

Le condizioni di seguito pubblicate non costituiscono offerta al pubblico

Informazioni sul finanziatore

CREDITO COOPERATIVO MEDIOCRATI Società Cooperativa

Via V. Alfieri - 87036 - Rende (CS)

Tel. : + 39 0984.841811 - Fax: + 39 0984.841805

Sito web: www.mediocrati.it - Email: credito.cooperativo@mediocrati.bcc.it - PEC: 07062.bcc@actaliscertymail.it

Codice Fiscale e numero di iscrizione al Registro Imprese di Cosenza n. 02300410780

Aderente al Gruppo Bancario Cooperativo Iccrea iscritto all'Albo dei Gruppi Bancari con capogruppo Iccrea Banca S.p.A., che ne esercita la direzione e il coordinamento.

Società partecipante al Gruppo IVA Gruppo Bancario Cooperativo Iccrea - Partita IVA 15240741007, Cod. SDI 9GHPHLV. Iscritta all'Albo delle banche n. 5419, Cod. ABI: 07062.3

Iscritta all'Albo delle società cooperative n. A160927

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

Dati e qualifica soggetto incaricato dell'offerta fuori sede/a distanza

(da compilare a cura del soggetto che effettua l'offerta e che entra in contatto con il Cliente)

(Cognome e Nome/Ragione Sociale)

(Indirizzo)

(Recapito telefonico e indirizzo e-mail)

(Iscrizione ad Albo o Elenco)

(Numero di iscrizione all'Albo o Elenco)

(Qualifica)

Che cos'è il credito immobiliare

Il credito immobiliare 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 contratti di credito immobiliare già ottenuti per le stesse finalità.

Il credito immobiliare può essere garantito da ipoteca su un immobile e in questo caso si chiama "ipotecario". La durata medio – lunga del prestito permette di beneficiare di un regime fiscale agevolato (imposta sostitutiva ai sensi del D.P.R. 29/9/1973, n. 601).

Il capitale viene erogato in un'unica soluzione o in più tranches e il cliente rimborsa il credito con il pagamento periodico di rate, comprensive di capitale e interessi, secondo un tasso variabile. La periodicità delle rate è mensile.

I TIPI DI CREDITO IMMOBILIARE E I LORO RISCHI

Finanziamento a tasso variabile

Rispetto al tasso iniziale, il tasso di interesse può variare, con scadenze prestabilite, secondo l'andamento di uno o più indici di riferimento fissati nel contratto (ad es., Euribor, Eurirs, etc.).

Il rischio principale è l'aumento imprevedibile e consistente dell'importo o del numero delle rate, determinato dalla variazione in aumento dell'indice di riferimento rilevato periodicamente.

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.

Mutuo a stato di avanzamento lavori (s.a.l.)

Il mutuo è destinato per la costruzione, l'acquisto e la ristrutturazione di immobili ad uso abitativo e non abitativo che, di norma, è garantito da ipoteca di 1° grado sull'immobile oggetto dell'intervento. Nel limite dell'importo concesso sono previste delle erogazioni successive alla prima correlate allo stato avanzamento dei lavori rilevato dalla banca. Il cliente rimborsa rate di soli interessi per il periodo di completamento dei lavori e rate di capitale e interessi nel periodo di ammortamento ordinario. La durata massima entro la quale devono essere completati i lavori è prevista contrattualmente.

Rischi specifici legati alla tipologia di contratto

Nei mutui che prevedono un tasso variabile può essere stabilito un tasso minimo (*floor*) o massimo (*cap*). In questi casi, indipendentemente dalle variazioni dell'indice di riferimento, il tasso di interesse non può scendere al di sotto del minimo o salire al di sopra del massimo.

Il contratto inoltre può prevedere che il finanziatore, in presenza di un giustificato motivo, possa modificare nel corso del rapporto le condizioni economiche applicate al cliente, ad eccezione del tasso di interesse.

Il mutuo ipotecario, anche se denominato in euro, è considerato mutuo "in valuta estera" quando tale valuta è diversa dalla valuta nazionale del cliente, intendendo per essa quella in cui, al momento della conclusione del contratto, il cliente percepisce il proprio reddito o detiene le attività con le quali dovrà rimborsare il finanziamento ovvero la valuta diversa da quella avente corso legale nello Stato membro dell'Unione europea in cui il cliente ha la residenza al momento della conclusione del contratto.

Nel caso in cui la variazione del tasso di cambio tra la valuta in cui è denominato il mutuo e la valuta nazionale del cliente è pari o superiore al venti per cento rispetto a quello rilevato al momento della conclusione del contratto, il cliente può esercitare il "diritto di conversione" nella valuta nazionale secondo quanto previsto dall'articolo 120-*quaterdecies* del Testo Unico Bancario. Per l'esercizio del diritto di conversione al cliente può essere richiesto di pagare al finanziatore, ove previsto dal contratto, un compenso onnicomprensivo che tenga conto della natura e dell'entità degli oneri finanziari che il finanziatore può essere tenuto a sostenere in relazione alla conversione della valuta.

Per saperne di più:

La Guida pratica "Comprare una casa. Il mutuo ipotecario in parole semplici", che aiuta a orientarsi nella scelta, è disponibile sul sito www.bancaditalia.it e sul sito del finanziatore www.mediocrediti.it.

REQUISITI MINIMI

Il mutuo ipotecario disciplinato nel presente documento rientra nell'ambito applicativo del credito immobiliare ai consumatori. È rivolto ai clienti consumatori per le seguenti finalità: 1) acquisto/costruzione/ ristrutturazione di un immobile ad uso residenziale; 2) acquisto/costruzione/ristrutturazione di un immobile ad uso diverso da quello residenziale; 3) esigenze di liquidità. È previsto il seguente limite di età: alla fine della durata del finanziamento il cliente non dovrà avere più di 75 anni.

Principali condizioni economiche

Quanto può costare il finanziamento

Importo totale del credito: 100.000,00 euro
Costo totale del credito: 92.658,94 euro
Importo totale dovuto dal cliente: 192.658,94 euro
Tasso annuo effettivo globale (TAEG): 8,10910%

Oltre al TAEG possono esserci altri costi, quali le spese per il notaio e l'iscrizione dell'ipoteca ed eventuali penali. Per i finanziamenti a tasso variabile il TAEG ha un valore meramente indicativo, in quanto può subire variazioni determinate dall'andamento dell'indice di riferimento.

Il TAEG è stato calcolato alla luce di informazioni ricavate per stima e secondo il seguente esempio rappresentativo: finanziamento di euro 100.000,00 durata complessiva 20 anni tasso nominale annuo variabile 7,00%, spesa incasso rata euro 4,00, commissione istruttoria euro 1.500,00, imposta sostitutiva euro 250,00, per la polizza obbligatoria scoppio incendio e fulmine e' stato ipotizzato un premio unico anticipato pari ad euro 388,54, spese perizia tecnica euro 450,00, eventuali oneri di mediazione euro 3.000,00 (nel caso in cui il finanziamento e' intermediato da KIRON PARTNER SPA o EUROANSA SPA).

Sono stati inclusi nel calcolo del TAEG i seguenti oneri calcolati secondo i criteri sotto indicati accanto a ciascuna voce di costo e sulla base dell'esempio rappresentativo prescelto:

Istruttoria: 1,50000% dell'importo finanziato, con un minimo di 1.000,00 euro

Perizia tecnica iniziale ed eventuali perizie successive: 0,10000% dell'importo finanziato, con un minimo di 450,00 euro e con un massimo di 99.999,99 euro

Imposta sostitutiva: 250,00 euro

Oneri per mediazione: 3.000,00 euro

Spese incasso rata: 4,00 euro

Commissioni incasso rata: 0,00000%

Spese invio quietanza: 0,00 euro

Spese per avviso scadenza rata: 0,00 euro

Spese per comunicazioni periodiche: 0,00 euro

Polizza assicurativa obbligatoria: SPESE ASSICURAZ 388,54 euro anticipato.

Tasso annuo effettivo globale (TAEG)

Calcolato includendo anche la/e polizza/e assicurativa/e facoltativa/e: 9,57460%

Oltre al TAEG possono esserci altri costi, quali le spese per il notaio e l'iscrizione dell'ipoteca ed eventuali penali. Per i finanziamenti a tasso variabile il TAEG ha un valore meramente indicativo, in quanto può subire variazioni determinate dall'andamento dell'indice di riferimento.

Il TAEG è stato calcolato alla luce di informazioni ricavate per stima e secondo il seguente esempio rappresentativo: Ai fini del calcolo del taeg e' stato ipotizzato un premio unico anticipato, non finanziato, della polizza assicurativa facoltativa di euro 8.891,98 su soggetto con status occupazionale lavoratore dipendente da almeno 12 mesi e con almeno 16 ore a settimana - aderente persona fisica età assicurativa anni 40.

Sono stati inclusi nel calcolo del TAEG i seguenti oneri calcolati secondo i criteri sotto indicati accanto a ciascuna voce di costo e sulla base dell'esempio rappresentativo prescelto:

Istruttoria: 1,50000% dell'importo finanziato, con un minimo di 1.000,00 euro

Perizia tecnica iniziale ed eventuali perizie successive: 0,10000% dell'importo finanziato, con un minimo di 450,00 euro e con un massimo di 99.999,99 euro

Imposta sostitutiva: 250,00 euro

Oneri per mediazione: 3.000,00 euro

Spese incasso rata: 4,00 euro

Commissioni incasso rata: 0,00000%

Spese invio quietanza: 0,00 euro

Spese per avviso scadenza rata: 0,00 euro

Spese per comunicazioni periodiche: 0,00 euro
 Polizza assicurativa obbligatoria: SPESE ASSICURAZ 388,54 euro anticipato.
 Polizza assicurativa facoltativa: SPESE ASS NO OB 8.891,98 euro anticipato.

Voci	Costi
Importo massimo finanziabile	1)per acquisto/costruzione/ristrutturazione immobile ad uso residenziale non superiore all'80% del valore di mercato dell'immobile oggetto di ipoteca accertato dal perito ;2)per acquisto/costruzione/ristrutturazione di immobile ad uso diverso da quello residenziale non superiore al 70% del valore di mercato dell'immobile oggetto di ipoteca accertato dal perito; 3)per esigenze di liquidita'non superiore al 50% del valore di mercato dell'immobile oggetto di ipoteca accertato dal perito.Tali percentuali possono essere elevate fino al 100% qualora vengano prestate garanzie reali integrative (ad es. pegno). Puo' essere prevista l'erogazione a S.A.L. in questo caso , si finanzia massimo l'80% delle spese sostenute, documentate e accertate dal perito, con eventuale concessione della parte residuale post perizia/collaudofine lavori.
Durata minima	un anno e SETTE mesi
Durata massima	TRENTA anni
Garanzie accettate	1) per acquisto e costruzione immobile ad uso residenziale e non residenziale:ipoteca di 1° grado su immobile di tipo residenziale e non residenziale ubicato in Italia; 2) per ristrutturazione immobile di tipo residenziale e non residenziale ed esigenze di liquidita':ipoteca di 1° grado su immobile di tipo residenziale ubicato in Italia. 3)Altre garanzie integrative: fidejussione, pegno. L'immobile posto a garanzia del mutuo sara' oggetto di valutazione (Perizia Tecnica),secondo standard affidabili, svolta da periti/soggetti dotati di adeguata professionalita' e indipendenti rispetto al processo di commercializzazione/erogazione del credito.Per le valutazioni degli immobili posti a garanzia la Banca si avvale di societa' terze delegate. La perizia tecnica e' obbligatoria ed e' a carico del cliente. Al momento della richiesta del finanziamento il cliente dovra' sostenere i costi della perizia tecnica .Per il dettaglio si rinvia al foglio informativo'Spese Perizia Tecnica'.
Valute disponibili	Euro Per gli effetti dei finanziamenti denominati in valuta estera si rinvia al paragrafo "Rischi specifici legati alla tipologia di contratto".
Modalità di calcolo degli interessi	Gli interessi sono calcolati con riferimento all'anno civile

Tassi disponibili

Tasso di interesse nominale annuo variabile	
Indice di riferimento	TASSO BCE amministrato dalla BANCA CENTRALE EUROPEA (BCE)
Valore attuale dell'indice di riferimento	+4,50000% Cio' significa che l'importo della rata potra' variare nel tempo assumendo un importo maggiore o minore rispetto a quello iniziale.
Spread	+ 2,50000%
Tasso Minimo	2,50000% Cio' significa che, indipendentemente dalle variazioni dell'indice di riferimento, il tasso di interesse non puo' scendere al di sotto del minimo.
Di conseguenza il tasso di interesse di ammortamento nominale annuo è pari al	7,00000%

TASSO DI PREAMMORTAMENTO NOMINALE ANNUO VARIABILE UGUALE AL TASSO DI INTERESSE NOMINALE ANNUO VARIABILE. Durata preammortamento: fino a 24 mesi per costruzione/completamento immobile ; fino a 12 mesi per le altre casistiche .E' prevista l'erogazione a SAL. L'indice di riferimento sopra riportato e' amministrato dalla Banca Centrale Europea . Il tasso varia ogni qualvolta la Banca Centrale Europea modifica il tasso sulle operazioni di rifinanziamento principale assunto quale indice di riferimento. Il rischio principale di un finanziamento a tasso variabile e' l'aumento imprevedibile e consistente dell'importo delle rate determinato dalla variazione in aumento dell'indice di riferimento fissato di volta in volta dalla Banca Centrale Europea

Spese

Spese per la stipula del contratto

Istruttoria	1,50000% dell'importo finanziato, con un minimo di 1.000,00 euro
Perizia tecnica iniziale ed eventuali perizie successive	0,10000% dell'importo finanziato, con un minimo di 450,00 euro e con un massimo di 99.999,99 euro La perizia tecnica e' obbligatoria ed e' a carico del cliente. Al momento della richiesta del finanziamento il cliente dovra' sostenere i costi della perizia tecnica. Se il finanziamento e' erogato a S.A.L. la spesa della perizia tecnica si applica per ogni sopralluogo effettuato dal perito. La banca inoltre, al fine di monitorare il valore dell'immobile posto a garanzia del finanziamento, effettua verifiche periodiche i cui costi sono a carico del mutuatario.Per il dettaglio si rinvia al foglio informativo'Spese Perizia Tecnica'.
Imposta sostitutiva	0,25% oppure 2% della somma erogata

Spese per la stipula del contratto		
Oneri per mediazione		3,00% dell'importo del finanziamento, nel caso di finanziamento intermediato da KIRON PARTENR SPA o EUROANSA SPA. Per ulteriori informazioni si rimanda agli specifici Fogli Informativi disponibili su: https://www.kiron.it/trasparenza o https://www.euroansa.it/trasparenza-euroansa/

Spese per la gestione del rapporto		
Spese incasso rata		
- con addebito in c/c		4,00 euro
- mediante SDD		4,00 euro
- per cassa		4,00 euro
Commissioni incasso rata		0,00000%
Spese invio quietanza		
- cartaceo		0,00 euro
- in formato elettronico		Gratuito
Spese per avviso scadenza rata		
- cartaceo		0,00 euro
- in formato elettronico		Gratuito
Spese per comunicazioni periodiche		
- cartaceo		0,00 euro
- in formato elettronico		Gratuito
Periodicità di invio		Annuale al 31 dicembre e all'estinzione del rapporto

Piano di ammortamento	
Tipo di ammortamento	Francese. La rata del piano di ammortamento francese 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.
Tipologia di rata	Variabile: l'ammontare della rata varia in funzione dell'andamento dell'indice di riferimento.
Periodicità delle rate	mensile

Ultime rilevazioni dell'indice di riferimento (fonte 'Il Sole 24 ORE' e/o riviste equipollenti, o in mancanza sull'apposita pagina del circuito telematico 'Reuters' o in altro circuito similare.)

Indice di riferimento	Data	Valore
TASSO BCE	20/09/2023	+4,50000
TASSO BCE	02/08/2023	+4,25000
TASSO BCE	21/06/2023	+4,00000
TASSO BCE	10/05/2023	+3,75000
TASSO BCE	22/03/2023	+3,50000
TASSO BCE	08/02/2023	+3,00000
TASSO BCE	21/12/2022	+2,50000
TASSO BCE	02/11/2022	+2,00000
TASSO BCE	14/09/2022	+1,25000
TASSO BCE	27/07/2022	+0,50000
TASSO BCE	16/03/2016	+0,00000
TASSO BCE	10/09/2014	+0,05000

Il tasso applicato al singolo contratto può essere diverso, a seconda del valore dell'indice di riferimento al momento della stipula.

Prima della conclusione del contratto è consigliabile prendere visione del piano di ammortamento personalizzato contenuto nel Prospetto Informativo Europeo Standardizzato, quando previsto.

Calcolo esemplificativo dell'importo della rata

Tasso di interesse applicato	Durata del finanziamento (anni)	Importo della rata mensile per 100.000,00 euro di capitale	Se il tasso di interesse aumenta del 2% dopo 2 anni	Se il tasso di interesse diminuisce del 2% dopo 2 anni
7,00000%	10	1.161,15 euro	1.247,68 euro	1.078,25 euro
7,00000%	15	898,95 euro	1.001,51 euro	802,44 euro
7,00000%	20	775,46 euro	890,45 euro	668,51 euro
7,00000%	25	706,97 euro	832,24 euro	591,21 euro

Il **Tasso Effettivo Globale Medio (TEGM)** previsto dall'art. 2 della legge sull'usura (legge numero 108/1996), relativo alle rispettive classi di operazioni omogenee, può essere consultato in filiale e sul sito internet (www.mediocrati.it).

Servizi accessori	
Polizza assicurativa obbligatoria Ai fini della concessione del finanziamento è richiesta la presenza di una polizza assicurativa avente i seguenti contenuti minimi: 1) deve riportare l'esatta indicazione dell'immobile a garanzia, comprensiva dei dati catastali; 2) deve essere prestata da primaria compagnia di assicurazione italiana o con sede legale in stato comunitario; 3) deve assicurare almeno i seguenti rischi: incendio, fulmine, esplosione, scoppio, implosione, fumo, gas, vapori; 4) Il valore assicurato deve essere, per polizze a primo rischio assoluto, minimo pari al valore assicurabile indicato nella perizia tecnica riferito all'immobile oggetto di ipoteca, per polizze a valore intero, minimo pari al 150% del valore assicurabile indicato nella perizia tecnica riferito all'immobile oggetto di ipoteca; 5) la durata deve essere almeno pari a quella del mutuo; 6) la copertura deve essere a premio unico anticipato e deve essere fornita la quietanza di pagamento; 7) nel caso di polizza rilasciata da una compagnia scelta sul mercato deve prevedere il vincolo (c.d. appendice di vincolo in originale), a favore della Banca. Il cliente è libero di scegliere la polizza sul mercato o di richiedere espressamente alla Banca una polizza assicurativa tra quelle indicate nelle presenti Informazioni Generali. Per maggiori informazioni relative a tali polizze distribuite dalla Banca, il cliente può consultare i rispettivi Set Informativi disponibili presso tutte le filiali e sul sito internet della Banca. In tale ipotesi, la Banca non sarà né beneficiaria né vincolataria delle prestazioni assicurative.	Polizza Scoppio Incendio e Fulmine collocata dalla banca: 'Formula Casa e Famiglia' - mutuatario di BCC Assicurazioni. LA POLIZZA E' A CARICO DEL MUTUATARIO
Polizza assicurativa facoltativa La/e polizza/e assicurativa/e accessoria/e al finanziamento è/sono facoltativa/e e non indispensabile/i per ottenere il finanziamento o per ottenerlo alle condizioni proposte. Pertanto, il cliente può scegliere di non sottoscrivere alcuna polizza assicurativa o sottoscrivere una polizza scelta liberamente sul mercato. Per maggiori informazioni relative alle polizze indicate nelle presenti Informazioni Generali il cliente può consultare i rispettivi Set Informativi disponibili presso tutte le filiali e sul sito internet della Banca.	Nel caso in oggetto il cliente può sottoscrivere la polizza facoltativa denominata 'Formula Mutuo al sicuro 1.0' di Bcc Assicurazioni
Polizza assicurativa obbligatoria	Ipotizzando un finanziamento con le caratteristiche sopra indicate per il calcolo del TAEG prendendo a riferimento la polizza Formula Casa e Famiglia - profilo mutuatario di Bcc Assicurazioni commercializzata dalla Banca. Il premio sotto riportato è esemplificativo di un appartamento di 100 mq, adibito ad abitazione, durata copertura assicurativa 20 anni, valore assicurato euro 120.000,00 SPESE ASSICURAZ 388,54 euro anticipato.
Polizza assicurativa facoltativa	Ipotizzando un finanziamento con le caratteristiche sopra indicate per il calcolo del TAEG: premio unico anticipato non finanziato, prendendo a riferimento la polizza Formula Mutuo al sicuro 1.0. di BCC Assicurazioni commercializzata dalla Banca- Pacchetto dipendenti privati con perdita d'impiego - Garanzia commerciale Invalidità Totale Permanente, Perdita di Impiego, Morte SPESE ASS NO OB 8.891,98 euro anticipato.

Il cliente può recedere dai contratti relativi ai servizi accessori acquistati insieme al mutuo senza dover recedere dal mutuo stesso.

L'Assicurato può recedere dal contratto Formula Mutuo al Sicuro 1.0' entro 60 giorni dalla data di decorrenza o dalla data iniziale, inviando una lettera Raccomandata AR, direttamente alla Compagnia, la quale rimborserà il premio al netto delle spese sostenute e delle imposte versate. Nel caso di recesso esercitato entro 30 giorni, la Compagnia rimborserà totalmente il premio corrisposto, senza applicare alcun onere a carico dell'Assicurato. L'Assicurato può recedere dal contratto 'Le Rate Protette' entro 60 giorni dal momento in cui lo stesso si è concluso, inviando una lettera Raccomandata AR direttamente alla Compagnia. Entro 30 giorni dal ricevimento della comunicazione di recesso la Compagnia rimborserà il premio al netto delle imposte, delle spese e della parte relativa al rischio corso per il periodo in cui il contratto ha avuto effetto. Per conoscere in dettaglio le modalità e i riferimenti per l'invio della richiesta di recesso si rinvia ai rispettivi Set Informativi.

Laddove il servizio accessorio sia previsto come obbligatorio, resta ferma la necessaria permanenza dello stesso per tutta la durata del mutuo.

Altre spese da sostenere non incluse nel Taeg	
Tasso di mora	2,00000 punti in più del predetto tasso corrispettivo rilevato al momento dell'insorgenza dell'inadempimento e mantenuto fisso per tutto il periodo in cui maturano interessi di mora
Adempimenti notarili	Secondo la tariffa del notaio incaricato
Assicurazione immobile facoltativa	Si vedano le indicazioni presenti nel box servizi accessori

Altre spese da sostenere non incluse nel Taeg	
Imposta di registro sul contratto per il quale non è stata esercitata l'opzione dell'imposta sostitutiva	Nella misura e nei casi previsti dalla normativa tempo per tempo vigente
Imposta ipotecaria/catastale sul contratto per il quale non è stata esercitata l'opzione dell'imposta sostitutiva	Nella misura e nei casi previsti dalla normativa tempo per tempo vigente
Rinegoziazione mutuo	0,00 euro
Spese per sollecito di pagamento	0,00 euro
Spese per altre comunicazioni	0,00 euro
Spese per altre comunicazione a mezzo raccomandata	0,00 euro
Accollo mutuo	0,00 euro
Frazionamento e ripartizione mutuo	0,00 euro
Compenso per estinzione anticipata	0,00000%

Tempi di erogazione

- **Durata dell'istruttoria:** entro centoventi giorni dalla presentazione della documentazione completa.

- **Disponibilità dell'importo:** entro trenta giorni dalla stipula del contratto e comunque all'acquisizione delle garanzie previste per la prima erogazione e, per le erogazioni successive, in base allo stato avanzamento dei lavori rilevato dalla banca secondo quanto stabilito nel contratto.

Informazioni e documenti per la verifica del merito di credito

Per consentire al finanziatore di valutare il merito di credito, il cliente deve fornire le informazioni e i documenti indicati entro 20 giorni dalla richiesta.

Il credito non può essere concesso se il cliente non fornisce le informazioni e i documenti richiesti.

DOCUMENTI DI RICONOSCIMENTO/ANAGRAFICI	1) Documento d'identità valido e codice fiscale/Tessera sanitaria del/i richiedente/i e o del/i garante/i 2) Stato di famiglia, certificato di residenza
DOCUMENTI REDDITUALI	Dichiarazione dei redditi del/i richiedente/i e o del/i garante/i (modello 730, modello Unico, CUD); ultime due buste paga del/i richiedente/i e o del/i Garante/i
CONSENSI	Privacy e modulo consenso alle visure (CRIF, CR, CRA, CRIBIS, ecc) richiedente/i e/o garante/i
DOCUMENTI RELATIVI ALL'IMMOBILE	Perizia estimativa dell'immobile da ipotecare, con allegato l'atto di provenienza (titolo di proprietà) e l'estratto catastale del bene. Per il servizio di valutazione degli immobili la Banca si avvale di società terze delegate.
ALTRA DOCUMENTAZIONE	Eventuali altre informazioni reddituali/patrimoniali o altri documenti specifici richiesti dalla filiale

Per la verifica del merito di credito, il finanziatore si avvale di informazioni ottenute tramite la consultazione di banche dati.

Estinzione anticipata, portabilità e reclami

ESTINZIONE ANTICIPATA

Il cliente può estinguere anticipatamente in tutto o in parte il finanziamento con un preavviso di almeno zero 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. Dal giorno di estinzione anticipata non saranno dovuti alla Banca gli interessi e tutti gli altri costi che sarebbero stati dovuti dalla parte mutuataria per la vita residua del contratto. In caso di parziale restituzione, gli interessi e tutti gli altri costi saranno calcolati e dovuti dalla parte mutuataria, per la vita residua del contratto, solo per quota di capitale non pagato anticipatamente.

PORTABILITÀ DEL FINANZIAMENTO

Nel caso in cui, per rimborsare il finanziamento, ottenga un nuovo finanziamento da un altro finanziatore, 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

Il fornitore conclude gli adempimenti connessi alla richiesta del cliente entro 5 giorni decorrenti dalla data di integrale pagamento di quanto dovute a seguito del recesso.

RECLAMI

I reclami vanno inviati all'Ufficio Reclami della banca (CREDITO COOPERATIVO MEDIOCRATI Società Cooperativa - Via V. Alfieri - 87036 - Rende (CS), mail ufficio.reclami@mediocrati.bcc.it e PEC 07062.bcc@actalis-certmail.it), che risponde entro 60 giorni dal ricevimento. Se il cliente non è soddisfatto o non ha ricevuto risposta entro il predetto termine 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 mediazione finalizzata alla 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.

Resta salva la facoltà di rivolgersi al giudice nel caso in cui il Cliente non fosse soddisfatto della decisione dell'ABF o la mediazione si dovesse concludere senza raggiungimento di un accordo.

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 BancarioFinanziario. Le parti possono concordare, anche successivamente alla conclusione del contratto, di rivolgersi ad un organismo di mediazione diverso dal Conciliatore BancarioFinanziario purché iscritto nell'apposito registro ministeriale.

Conseguenze dell'inadempimento per il cliente

Se il cliente non adempie gli obblighi previsti dal contratto, può andare incontro a conseguenze negative.

Per esempio, in caso di ritardo nel pagamento delle rate il finanziatore applica il tasso di mora.

Se l'inadempimento è grave, il finanziatore può risolvere il contratto e assumere iniziative per soddisfare il proprio credito. Per esempio, se il finanziamento è garantito da un'ipoteca, può far vendere l'immobile e soddisfarsi sul ricavato.

Glossario

Accollo	Contratto tra un debitore e una terza persona che si impegna a pagare il debito al creditore.
Imposta sostitutiva	Imposta sui mutui di durata superiore a 18 mesi, pari allo 0,25% della somma erogata, ad eccezione dei mutui richiesti da persone fisiche e destinati all'acquisto/costruzione/ristrutturazione di immobili ad uso abitativo diversi dalla prima casa, per i quali l'imposta sostitutiva è pari al 2% della somma erogata.
Ipoteca	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.
Istruttoria	Pratiche e formalità necessarie alla erogazione del mutuo.
Indice di riferimento	Indice di mercato o di politica monetaria preso a riferimento per determinare il tasso di interesse.
Perizia	Relazione di un tecnico che attesta il valore dell'immobile da ipotecare.
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.
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.
Rinegoziazione	Accordo con cui si modificano alcune clausole rispetto a quanto previsto nel contratto originario quali ad esempio tasso d'interesse o durata del finanziamento oppure si concorda una sospensione totale o parziale del pagamento delle rate del mutuo.
Spread	Maggiorazione applicata agli indici di riferimento o di indicizzazione.
Stato avanzamento lavori (SAL)	L'erogazione del finanziamento concesso avviene in più tranches sulla base dello stato di avanzamento dei lavori effettuati secondo criteri pattuiti tra le parti.
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 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 tasso soglia dell'operazione e accertare che quanto richiesto dalla banca non sia superiore.