

INFORMAZIONI GENERALI SUL CREDITO IMMOBILIARE OFFERTO A CONSUMATORI sotto forma di Mutuo Ipotecario LIQUIDITA' A TASSO MISTO NON SOCI

Le condizioni di seguito pubblicate non costituiscono offerta al pubblico

Informazioni sul finanziatore

CREDITO COOPERATIVO CASSA RURALE ED ARTIGIANA DI ERCHIE - Società Cooperativa

Via Roma 89 - 72020 - Erchie (BR)

Tel. : 0831 767067 - Fax: 0831 767591

Sito web: www.cassaruraleerchie.it - Email: segreteria@bccerchie.it - PEC: creditocooperativoerchie@legalmail.it

Codice Fiscale e numero di iscrizione al Registro Imprese di Brindisi n. 00082900747 - Partita IVA GBCI 015240741007

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. 4587-20, Cod. ABI: 08537

Iscritta all'Albo delle società cooperative n. A165446

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

(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 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 cadenze 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.

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.cassaruraleerchie.it.

CARATTERISTICHE SPECIFICHE DEL FINANZIAMENTO

Prodotto destinato a consumatori finalizzato ad esigenze di liquidità, consolidamento debiti presso la nostra banca e/o presso terzi o liquidità più consolidamento debiti presso la nostra banca e/o presso terzi. Le condizioni riservate ai soci della Banca sono estese a tutte le fattispecie di finanziamento concesse a clienti non soci che siano garantite da soci con garanzia personale o reale. Per conoscere tali condizioni si invita a consultare il foglio informativo del prodotto/servizio riservato ai soci della Banca.

Principali condizioni economiche

Quanto può costare il finanziamento

Importo totale del credito: 170.000,00 euro
Costo totale del credito: 179.443,81 euro
Importo totale dovuto dal cliente: 349.443,81 euro
Tasso annuo effettivo globale (TAEG): 9,31960%

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: spesa di istruttoria di euro 2.000,00, spese di perizia di euro 305,00, premio unico anticipato polizza obbligatoria scoppio e incendio FORMULA CASA E FAMIGLIA di BCC Assicurazioni euro 613,72 (calcolato per un immobile non residenziale di 150 metri quadri a garanzia del finanziamento con valore di ricostruzione a nuovo di 255 mila euro), spese per incasso rata di euro 2,00, spese per comunicazioni euro 1,00 e imposta sostitutiva di euro 425,00.

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: 1,20000% dell'importo finanziato, con un minimo di 1.200,00 euro e con un massimo di 2.200,00 euro
 Perizia tecnica: 0,25000% dell'importo finanziato, con un minimo di 325,00 euro e con un massimo di 1.000,00 euro
 Imposta sostitutiva: 425,00 euro
 Spese incasso rata: 2,00 euro
 Commissioni incasso rata: 0,00000%
 Spese invio quietanza: 0,00 euro
 Spese per avviso scadenza rata: 1,00 euro
 Spese per comunicazioni periodiche: 1,00 euro
 Polizza assicurativa obbligatoria: SCOPPIO/INCEND. 613,72 euro anticipato.
 Polizza assicurativa facoltativa: ASSIC.PPI 11.292,30 euro anticipato.

Voci	Costi
Importo massimo finanziabile	non superiore all' 80% del valore dell'immobile accertato dal perito e, comunque, non superiore a 300 mila euro
Durata minima	un anno e SEI mesi
Durata massima	VENTI anni
Garanzie accettate	La Banca richiede l'iscrizione di ipoteca sugli immobili oggetto del mutuo pari al 150% dell'importo finanziato. La Banca potrebbe elevare la predetta percentuale fino al 200%. L'ipoteca è iscritta sull'immobile oggetto del finanziamento che deve essere ubicato sul territorio nazionale. La banca procede alla valutazione dell'immobile oggetto di garanzia ipotecaria avvalendosi di periti qualificati ed accreditati. Il costo della valutazione dell'immobile è a carico del Cliente ed è indicato nella sezione "Perizia tecnica". Per la finalità surrogata, in presenza di ulteriori immobili in garanzia, il Cliente dovrà presentare una polizza sottoscritta con una Compagnia assicurativa di suo gradimento. La polizza dovrà rispettare i requisiti indicati nella sezione "Servizi Accessori". La Banca potrebbe chiedere ulteriori garanzie reali e/o personali.
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	Euribor 6 mesi base 360 puntuale rilevato il giorno 25 del mese precedente amministrato da EMMI amministrato dall'EUROPEAN MONEY MARKETS INSTITUTE (EMMI)

Valore attuale dell'indice di riferimento	+3,78000% Cio' significa che l'importo della rata potrà variare nel tempo assumendo un importo maggiore o minore rispetto a quello iniziale.
Spread	+ 3,90000%
Tasso Minimo	3,90000% Cio' significa che, indipendentemente dalle variazioni dell'indice di riferimento, il tasso di interesse non può scendere al di sotto del minimo.
Di conseguenza il tasso di interesse di ammortamento nominale annuo è pari al	7,68000%
Tasso di preammortamento nominale annuo variabile	
Indice di riferimento	Euribor 6 mesi base 360 puntuale rilevato il giorno 25 del mese precedente amministrato da EMMI amministrato dall'EUROPEAN MONEY MARKETS INSTITUTE (EMMI)
Valore attuale dell'indice di riferimento	+3,78000%
Spread	+ 3,90000%
Tasso Minimo	3,90000% Cio' significa che, indipendentemente dalle variazioni dell'indice di riferimento, il tasso di interesse non può scendere al di sotto del minimo.
Di conseguenza il tasso di interesse di preammortamento nominale annuo è pari al	7,68000%

Il parametro di indicizzazione è rilevato dal quotidiano IL SOLE 24 ORE il giorno 25 di calendario precedente la data di stipula del contratto. Il tasso di interesse è variato con decorrenza inizio di ogni mese solare, sulla base del parametro di indicizzazione rilevato il giorno 25 di calendario del mese solare precedente. Qualora il parametro di indicizzazione assumesse valore pari a zero o segno negativo, il tasso di interesse, in ragione d'anno, applicato al finanziamento sarà pari al valore della sola percentuale fissa (spread)

In caso di mutuo ipotecario a tasso misto, il contratto prevede che la struttura del tasso possa variare nel corso del rapporto. Il cliente potrà scegliere se modificare o meno la tipologia di tasso applicato a scadenze predeterminate. Il tasso iniziale (variabile) rimane invariato per i primi 5 anni; alla scadenza del quinto, del decimo, del quindicesimo, del ventesimo e del venticinquesimo anno il cliente potrà esercitare una tra le seguenti scelte:

- **Scelta A: proseguimento del mutuo a tasso variabile definito al momento della stipula del contratto.**
- **Scelta B: passaggio al tasso fisso. Il tasso fisso sarà determinato in base al valore dell'IRS a 5 anni (rilevato al momento dell'esercizio dell'opzione) maggiorato dello spread pari a 4 punti percentuali per i soci e 4,20 punti percentuali per i non soci.**

La suddetta scelta deve essere comunicata alla banca in forma scritta entro il giorno 15 del mese antecedente l'inizio della decorrenza del nuovo periodo di validità dell'opzione. In caso di mancato esercizio dell'opzione da parte del cliente ad ogni scadenza il mutuo prosegue, con l'indice definito al momento della stipula del contratto come indicato nella scelta A.

PARAMETRO DI RIFERIMENTO EURIBOR 6 MESI BASE 360

È il tasso d'interesse, applicato ai prestiti interbancari in euro non garantiti, calcolato giornalmente come media semplice delle quotazioni rilevate su un campione di banche con elevato merito di credito selezionato periodicamente dalla European Banking Federation e amministrato da EMMI - European Money Markets Institute (o altro soggetto che verrà nominato in sostituzione dello stesso).

Il tasso effettivo del mutuo verrà calcolato, ai fini della stipula e delle revisioni periodiche, come somma del valore del parametro di riferimento EURIBOR 360/6 mesi lettera puntuale rilevato il giorno 25 di calendario del mese precedente a quello di delibera o di inizio competenza della rata di riferimento e dello spread contrattuale.

Il valore dell' EURIBOR 360/6 mesi lettera puntuale verrà rilevato con periodicità mensile dal quotidiano "Il Sole 24 Ore", ovvero, nel caso detto quotidiano non fosse più pubblicato o ne omettesse la divulgazione, su altro primario foglio economico-finanziario ovvero ancora, in mancanza anche di quest'ultimo, sulla pagina del circuito telematico "Reuters" o, in ulteriore subordine, del circuito telematico MIFID.

L'eventuale variazione avrà efficacia dal primo giorno del mese successivo rispetto a quello in cui si è verificata la rilevazione.

Qualora il parametro di riferimento assumesse valore pari a zero o con segno negativo il tasso di interesse, in ragione d'anno, applicato al finanziamento sarà pari al valore della sola percentuale fissa (spread).

PARAMETRO DI RIFERIMENTO IRS (INTEREST RATE SWAP) A 5 ANNI

È il tasso di riferimento utilizzato per i mutui ipotecari a tasso fisso, calcolato giornalmente dalla Federazione delle banche europee, che indica il tasso di interesse medio al quale i principali istituti di credito europei stipulano swap a copertura del rischio di interesse.

Per i finanziamenti a tasso misto, ai fini dell'esercizio dell'opzione, il tasso fisso effettivo del mutuo verrà calcolato, come somma del valore del parametro di riferimento IRS a 5 anni lettera rilevato da "Il Sole 24 Ore" il giorno lavorativo precedente la data di formalizzazione dell'opzione e dello spread contrattuale. Nel caso detto quotidiano non fosse più pubblicato o ne omettesse la divulgazione, su altro primario foglio economico-finanziario ovvero ancora, in mancanza anche di quest'ultimo, sulla pagina del circuito telematico "Reuters" o, in ulteriore subordine, del circuito telematico MIFID.

Spese	
Spese per la stipula del contratto	
Istruttoria	1,20000% dell'importo finanziato, con un minimo di 1.200,00 euro e con un massimo di 2.200,00 euro
Perizia tecnica	0,25000% dell'importo finanziato, con un minimo di 325,00 euro e con un massimo di 1.000,00 euro Spese per ogni stato di avanzamento lavori (SAL) successivo alla perizia 600 euro

Spese per la stipula del contratto	
Imposta sostitutiva	0,25% oppure 2% della somma erogata

Spese per la gestione del rapporto	
Spese incasso rata	
- con addebito in c/c	2,00 euro
- mediante SDD	2,00 euro
- per cassa	2,00 euro
Commissioni incasso rata	0,00000%
Spese invio quietanza	
- cartaceo	0,00 euro
- in formato elettronico	Gratuito
Spese per avviso scadenza rata	
- cartaceo	1,00 euro
- in formato elettronico	Gratuito
Spese per comunicazioni periodiche	
- cartaceo	1,00 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 quotidiano "Il Sole 24 Ore")

Indice di riferimento	Data	Valore
Euribor 6 mesi base 360 puntuale rilevato il giorno 25 del mese precedente amministrato da EMMI	01/06/2024	+3,78000
Euribor 6 mesi base 360 puntuale rilevato il giorno 25 del mese precedente amministrato da EMMI	01/05/2024	+3,83300
Euribor 6 mesi base 360 puntuale rilevato il giorno 25 del mese precedente amministrato da EMMI	01/04/2024	+3,85500
Euribor 6 mesi base 360 puntuale rilevato il giorno 25 del mese precedente amministrato da EMMI	01/03/2024	+3,90700
Euribor 6 mesi base 360 puntuale rilevato il giorno 25 del mese precedente amministrato da EMMI	01/02/2024	+3,92200
Euribor 6 mesi base 360 puntuale rilevato il giorno 25 del mese precedente amministrato da EMMI	01/01/2024	+3,89500
Euribor 6 mesi base 360 puntuale rilevato il giorno 25 del mese precedente amministrato da EMMI	01/12/2023	+4,07400
Euribor 6 mesi base 360 puntuale rilevato il giorno 25 del mese precedente amministrato da EMMI	01/11/2023	+4,10200
Euribor 6 mesi base 360 puntuale rilevato il giorno 25 del mese precedente amministrato da EMMI	01/10/2023	+4,08200
Euribor 6 mesi base 360 puntuale rilevato il giorno 25 del mese precedente amministrato da EMMI	01/09/2023	+3,93200
Euribor 6 mesi base 360 puntuale rilevato il giorno 25 del mese precedente amministrato da EMMI	01/08/2023	+3,97200
Euribor 6 mesi base 360 puntuale rilevato il giorno 25 del mese precedente amministrato da EMMI	01/07/2023	+3,93300

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
7,68000%	10	1.196,86 euro	1.285,27 euro	1.112,10 euro
7,68000%	15	937,68 euro	1.042,87 euro	838,49 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.cassaruraleerchie.it).

Servizi accessori

Servizi accessori	
Polizza assicurativa obbligatoria Ai fini della concessione del finanziamento è richiesta la presenza di una polizza assicurativa avente i seguenti contenuti minimi: a carico del cliente contro i danni all'immobile oggetto della garanzia ipotecaria da incendio, esplosione, scoppio.. 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.	Qualora il Cliente non disponga di una polizza contro i danni all'immobile, avente le caratteristiche descritte, può aderire a "FORMULA CASA E FAMIGLIA" di BCC Assicurazioni.
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.	"FORMULA MUTUO AL SICURO" di BCC Assicurazioni. La polizza copre il rischio di invalidità totale permanente da infortunio o malattia pari o superiore al 60%, il rischio di perdita di impiego e il rischio di decesso.
Polizza assicurativa obbligatoria	Ipotizzando un finanziamento con le caratteristiche sopra indicate per il calcolo del TAEG SCOPPIO/INCEND. 613,72 euro anticipato.
Polizza assicurativa facoltativa	Ipotizzando un finanziamento con le caratteristiche sopra indicate per il calcolo del TAEG ASSIC.PPI 11.292,30 euro anticipato.

Altre spese da sostenere non incluse nel Taeg	
Tasso di mora	1,00000 in piu' rispetto al tasso del mutuo
Adempimenti notarili	Secondo la tariffa del notaio incaricato
Assicurazione immobile facoltativa	Si vedano le indicazioni presenti nel box servizi accessori
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	0,50000% , con un minimo di 200,00 euro e con un massimo di 500,00 euro
Spese per sollecito di pagamento	2,00 euro
Spese per altre comunicazioni	1,00 euro
Spese per altre comunicazione a mezzo raccomandata	3,90 euro
Spese per richiesta documentazione	Massimo 15,00 euro euro per ogni documento richiesto. Per i costi di dettaglio si rinvia allo specifico Foglio Informativo
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 trenta giorni dalla presentazione della documentazione completa.
- **Disponibilità dell'importo:** entro quindici giorni dalla stipula del contratto e comunque all'acquisizione delle garanzie previste.

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 15 giorni dalla richiesta.

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

Documentazione anagrafica	documento identificativo e codice fiscale in corso di validità del/dei richiedente/i e di eventuali garanti; certificato di residenza (o dichiarazione sostitutiva) del/dei richiedente/i; certificato dello Stato di Famiglia (o dichiarazione sostitutiva); certificato di stato civile e regime patrimoniale del/dei richiedente/i; dichiarazione di appartenenza a gruppo aziendale
Documentazione reddituale	dichiarazione dei redditi (Modello CUD, UNICO, 730) del/dei richiedente/i e copia delle ultime due buste paga del/dei richiedente/i e degli eventuali garanti; dichiarazione di esposizioni e affidamenti presso terzi; ultimo estratto conto corrente in essere presso altri istituti (se possibile); documentazione relativa ai redditi di partecipazione. La dichiarazione dei redditi deve essere corredata dalla ricevuta di invio all'Agenzia delle Entrate.

Documentazione immobiliare	visure catastali aggiornate; perizia tecnica estimativa relativa al bene immobile posto a garanzia del credito immobiliare redatta da un tecnico di fiducia della banca; Per i mutui fondiari: titolo/i attestanti le proprietà immobiliari oggetto di ipoteca (contratto e/o compromesso di acquisto); licenza edilizia e/o DIA; computo metrico dei lavori.
Giustificativi di spesa	(eventuale) documentazione comprovante la destinazione del finanziamento

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

Servizi di consulenza

Il cliente può ricevere un servizio di consulenza da parte di NON PREVISTA

Informazioni sul servizio di consulenza

Compenso dovuto dal consumatore per la consulenza	NON PREVISTA
---	--------------

Estinzione anticipata, portabilità e reclami

ESTINZIONE ANTICIPATA

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

PORTABILITA' 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 CASSA RURALE ED ARTIGIANA DI ERCHIE - Società Cooperativa - Via Roma 89 - 72020 - Erchie (BR), mail ufficio.controlli@bccerchie.it e PEC creditocooperativoerchie@legalmail.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 Bancario Finanziario. Le parti possono concordare, anche successivamente alla conclusione del contratto, di rivolgersi ad un organismo di mediazione diverso dal Conciliatore Bancario Finanziario 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.
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 tasso soglia dell'operazione e accertare che quanto richiesto dalla banca non sia superiore.