

## INFORMAZIONI GENERALI SUL CREDITO IMMOBILIARE OFFERTO A CONSUMATORI sotto forma di Mutuo Chirografario FINO A 120 MESI SOCI

Le condizioni di seguito pubblicizzate 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](http://www.cassaruraleerchie.it) - Email: [segreteria@bccerchie.it](mailto:segreteria@bccerchie.it) - PEC: [creditocooperativoerchie@legalmail.it](mailto: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 fisso. La periodicità delle rate è mensile.

### I TIPI DI CREDITO IMMOBILIARE E I LORO RISCHI

#### Finanziamento a tasso fisso

Il tasso di interesse e l'importo delle singole rate rimangono fissi per tutta la durata del contratto. 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.

#### Rischi specifici legati alla tipologia di contratto

Il contratto 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 chirografario, 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.

### Che cos'è il credito immobiliare offerto ai consumatori sotto forma di mutuo chirografario

Il credito immobiliare nella forma del mutuo chirografario è destinato a finanziare l'acquisto o la conservazione del diritto di proprietà su un terreno o su un immobile edificato o progettato. Il

mutuo chirografario comporta l'erogazione di una somma di denaro al cliente, che si impegna a restituirla in un arco di tempo concordato con la banca. Il rimborso avviene mediante pagamento di rate periodiche comprensive di capitale e interessi, secondo un piano di ammortamento definito al momento della stipulazione del contratto. Il mutuo chirografario non è garantito da ipoteca su immobili. La Banca può tuttavia richiedere altri tipi di garanzia (ad esempio fideiussione, cambiale)..

## Principali condizioni economiche

### Quanto può costare il finanziamento

Importo totale del credito: 50.000,00 euro  
Costo totale del credito: 17.974,00 euro  
Importo totale dovuto dal cliente: 67.974,00 euro  
Tasso annuo effettivo globale (TAEG): 6,73750%

Oltre al TAEG possono esserci altri costi, quali le spese per il notaio e l'iscrizione dell'ipoteca ed eventuali penali.

Il TAEG è stato calcolato alla luce di informazioni ricavate per stima e secondo il seguente esempio rappresentativo: spesa di istruttoria di euro 200, spese per incasso rata di euro 4,00, spese per comunicazioni euro 1,00 e imposta sostitutiva di euro 250,00.

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: 1,000000% dell'importo finanziato, con un minimo di 320,00 euro e con un massimo di 720,00 euro

Imposta sostitutiva: 250,00 euro

Spese incasso rata: 4,00 euro

Commissioni incasso rata: 0,000000%

Spese invio quietanza: 0,00 euro

Spese per avviso scadenza rata: 1,00 euro

Spese per comunicazioni periodiche: 1,00 euro

### Tasso annuo effettivo globale (TAEG)

*Calcolato includendo anche la/e polizza/e assicurativa/e facoltativa/e: 8,54570%*

Oltre al TAEG possono esserci altri costi, quali le spese per il notaio e l'iscrizione dell'ipoteca ed eventuali penali.

Il TAEG è stato calcolato alla luce di informazioni ricavate per stima e secondo il seguente esempio rappresentativo: e' stato ipotizzato, oltre a quanto sopra indicato, anche la sottoscrizione della polizza assicurativa facoltativa "Formula Mutuo al Sicuro 3.0" di BCC Assicurazioni, con premio unico anticipato da corrispondere all'atto dell'erogazione del mutuo, di importo riportato di seguito, e durata pari a quella del finanziamento. Tale polizza, descritta in dettaglio nella sezione "Servizi accessori" del presente documento, offre coperture a tutela del rimborso del mutuo nei casi di decesso da infortunio o malattia, invalidita' totale permanente da infortunio o malattia pari o superiore al 60 per cento e perdita di impiego per un lavoratore dipendente di ente privato di 40 anni.

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: 1,000000% dell'importo finanziato, con un minimo di 320,00 euro e con un massimo di 720,00 euro

Imposta sostitutiva: 250,00 euro

Spese incasso rata: 4,00 euro

Commissioni incasso rata: 0,000000%

Spese invio quietanza: 0,00 euro

Spese per avviso scadenza rata: 1,00 euro

Spese per comunicazioni periodiche: 1,00 euro

Polizza assicurativa facoltativa: ASSIC.PPI 3.537,00 euro anticipato.

Voci	Costi
Importo massimo finanziabile	50 mila euro
Durata minima	19 MESI
Durata massima	120 MESI
Garanzie accettate	fideiussione
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 fisso	6,00000%
---	----------

## Spese

Spese per la stipula del contratto	
Istruttoria	1,00000% dell'importo finanziato, con un minimo di 320,00 euro e con un massimo di 720,00 euro
Imposta sostitutiva	0,25% oppure 2% della somma erogata

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	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
* La spesa effettivamente applicata dalla Banca coinciderà con l'importo associato alla modalità di spedizione da Lei/Voi selezionata in sede di sottoscrizione del rapporto contrattuale.	

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	Costante: la somma tra quota capitale e quota interessi rimane uguale per tutta la durata del mutuo.
Periodicità delle rate	mensile

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 per 100.000,00 euro di capitale
6,00000%	10	1.110,41 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](http://www.cassaruraleerchie.it)).

## Servizi accessori

<b>Polizza assicurativa facoltativa</b> 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.	Qualora il Cliente intenda associare al mutuo una copertura assicurativa del credito, la Banca propone la polizza "Formula Mutuo al Sicuro 3.0" di BCC Assicurazioni. La copertura tutela il rimborso del finanziamento in caso di decesso da infortunio o malattia, invalidità totale permanente da infortunio o malattia pari o superiore al 60 per cento, nonché in caso di perdita di impiego (per lavoratori dipendenti a tempo indeterminato non in periodo di prova). Possono aderire persone fisiche correntiste della Banca, intestatarie di un mutuo, di età compresa tra i 18 e i 65 anni e che, alla scadenza della copertura, non abbiano superato gli 80 anni. Per condizioni, esclusioni, massimali e ulteriori informazioni si rinvia al set informativo disponibile su <a href="http://www.bccassicurazioni.com">www.bccassicurazioni.com</a>
Polizza assicurativa facoltativa	Ipotizzando un finanziamento con le caratteristiche sopra indicate per il calcolo del TAEG ASSIC.PPI 3.537,00 euro anticipato.

Altre spese da sostenere non incluse nel Taeg	
Tasso di mora	2,00000 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](mailto:ufficio.controlli@bccerchie.it) e PEC [creditocooperativoerchie@legalmail.it](mailto: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](http://www.arbitrobancariofinanziario.it), chiedere presso le Filiali della Banca d'Italia, oppure chiedere alla banca
- Conciliatore BancarioFinanziario. 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 BancarioFinanziario (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)

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.

In ogni caso il cliente ha diritto di presentare esposti alla Banca d'Italia.

## 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.
Rata costante	La somma tra quota capitale e quota interessi rimane uguale per tutta la durata del mutuo.
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.
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.