BCC MEDIOCRATI

GRUPPO BCC ICCREA

Foglio informativo relativo al Mutuo Fondiario non consumatori SOCI TASSO VARIABIILE EUR _NR 1791

Le condizioni di seguito pubblicizzate non costituiscono offerta al pubblico

Informazioni sulla banca

CREDITO COOPERATIVO MEDIOCRATI Societa' Cooperativa
Via Don Carlo De Cardona 4 - 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 mutuo fondiario

Il mutuo fondiario è un finanziamento a medio - lungo termine (superiore ai 18 mesi) il cui rimborso viene garantito da ipoteca su immobili.
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 tasso di interesse è variabile. La periodicità delle rate è mensile.
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).
Se il mutuo è concesso a persone fisiche, può ricorrere una polizza assicurativa a copertura del rimborso del credito in caso di morte, invalidità o disoccupazione del cliente.

Se il finanziamento è concesso nella forma del mutuo fondiario questo è garantito da ipoteca, normalmente di primo grado, su immobili e l'ammontare massimo della somma erogabile è pari all'80% del valore dei beni ipotecati. Tale percentuale può essere elevata fino al 100% qualora vengano prestate, da parte del cliente, delle garanzie aggiuntive (ad esempio: fideiussioni bancarie, polizze di assicurazione).
Nel caso in cui vi siano delle garanzie ipotecarie già esistenti, il limite dell'80% deve comprendere il capitale residuo del precedente finanziamento.
Il mutuo fondiario consente al cliente di godere di onorari notarili ridotti della metà.

Il presente foglio informativo riguarda esclusivamente mutui non rientranti nell'ambito applicativo del credito immobiliare ai consumatori, per i quali il consumatore può comunque consultare le informazioni generali sul credito immobiliare ai consumatori a disposizione presso le filiali e sul sito internet della banca www.mediocrati.it.

I TIPI DI MUTUO E I LORO RISCHI

Mutuo a tasso variabile

Rispetto al tasso iniziale, il tasso di interesse può variare, con cadenze 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 o del numero delle rate.
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 del parametro di indicizzazione, 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 la banca, in presenza di un giustificato motivo, possa modificare nel corso del rapporto le condizioni economiche applicate al cliente, ad eccezione del tasso di interesse. Solo se il mutuatario non è un consumatore o una micro-impresa, il contratto può prevedere la possibilità, per la Banca, di modificare in via unilaterale anche i tassi di interesse, al verificarsi di specifici eventi e condizioni predeterminati nel contratto medesimo.

Il mutuo fondiario può avere ad oggetto l'erogazione di somme in valuta estera, il cui il rimborso deve essere effettuato nella stessa valuta. In tal caso può verificarsi nel corso del rapporto un aumento del valore della valuta estera prescelta rispetto all'euro, con un conseguente aggravio di oneri (rischio di cambio) per il cliente.

REQUISITI MINIMI PER IL SERVIZIO DI FINANZIAMENTO

Il mutuo fondiario disciplinato nel presente foglio informativo puo' essere acceso da clienti non consumatori soci della Banca (Ditte Individuali, Societa' ,imprese, Professionisti ecc) , per scopi attinenti la propria attivita' imprenditoriale o professionale.

Condizioni economiche

QUANTO PUÒ COSTARE IL FINANZIAMENTO

Tasso annuo effettivo globale (TAEG): 6,47830%

riferito ad un mutuo fondiario di euro 100.000,00 della durata di QUINDICI anni, con rata mensile, al tasso indicizzato del 5,50000%

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 del parametro di indicizzazione.

Il TAEG è stato calcolato alla luce di informazioni ricavate per stima e secondo il seguente esempio rappresentativo: Mutuo ipotecario di euro 100.000,00 della durata di QUINDICI anni,con rata mensile al tasso nominale indicizzato del 5,50000%, spesa incasso rata euro 4,00, commissioni istruttoria euro 1.500,00, imposta sostitutiva euro 250,00, spese per perizia tecnica euro 650,00. Per la polizza obbligatoria Scoppio Incendio e Fulmine è stato ipotizzato un premio unico anticipato pari ad euro 2.104,24 relativo alla sottoscrizione della polizza 'Mutuo Incendio Protetto' di Bcc Assicurazioni Garanzia Base Incendio, bene assicurato fabbricato ad uso commerciale , valore assicurato 150.000,00 euro , durata copertura 15 anni, modalita' di pagamento del premio tramite SDD (Sepa Direct Debit) su conto corrente.

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: 0,10000% dell'importo finanziato, con un minimo di 650,00 euro

Imposta sostitutiva: 250,00 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 ASS.DANNI OBBL. SCOPPIO E INCENDIO: 2.104,24 euro corrisposto in modalità una tantum all'erogazione del mutuo

Indicatore del Costo Totale del Credito: 7,30170%

Indicatore finanziario, calcolato con le stesse modalità del TAEG, includendo anche la/e polizza/e assicurativa/e facoltativa/e illustrate nel presente Documento

riferito ad un mutuo fondiario di euro 100.000,00 della durata di QUINDICI anni, con rata mensile, al tasso indicizzato del 5,50000%

Oltre all'Indicatore del Costo Totale del Credito possono esserci altri costi, quali le spese per il notaio e l'iscrizione dell'ipoteca ed eventuali penali.

Per i finanziamenti a tasso variabile l'Indicatore del Costo Totale del Credito ha un valore meramente indicativo, in quanto può subire variazioni determinate dall'andamento del parametro di indicizzazione.

L'Indicatore del Costo Totale del Credito è stato calcolato alla luce di informazioni ricavate per stima e secondo il seguente esempio rappresentativo: Ai fini del calcolo del TAEG e' stato considerato un premio unico anticipato non finanziato pari a 4.534,22 euro, relativo alla sottoscrizione della polizza assicurativa facoltativa 'Formula Mutuo al sicuro 3.0', abbinata al finanziamento. L'esempio e' stato effettuato su un soggetto con eta' assicurativa pari a 40 anni e status occupazionale 'lavoratore autonomo'. Coperture offerte: Decesso- Invalidità totale e permanente e Inabilita' totale e temporanea. La durata della polizza e' pari a 15 anni, corrispondente alla durata del finanziamento. Il premio viene addebitato tramite SDD (Sepa Direct Debit) su conto corrente.

Sono stati inclusi nel calcolo dell'Indicatore del Costo Totale del Credito 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: 0,10000% dell'importo finanziato, con un minimo di 650,00 euro

Imposta sostitutiva: 250,00 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 ASS.DANNI OBBL. SCOPPIO E INCENDIO: 2.104,24 euro corrisposto in modalità una tantum all'erogazione del mutuo

Polizza assicurativa facoltativa CPI PREMIO UNICO: 4.534,22 euro corrisposto in modalità una tantum all'erogazione del mutuo

Voci	Costi
Importo massimo finanziabile	999.999.999,99 euro
Durata minima	un anno e SETTE mesi
Durata massima	VENTI anni
Modalità di calcolo degli interessi	Gli interessi sono calcolati con riferimento all'anno civile

Tassi massimi	
Tasso di interesse nominale annuo variabile	
Parametro di indicizzazione	Euribor 6M_360 rilevazione mensile arrotondato ai cinque centesimi percentuali superiori
Valore parametro di indicizzazione	+3,00000%
Spread	+ 2,50000%
Tasso Minimo	2,50000%
Di conseguenza il tasso di interesse di ammortamento nominale annuo è pari al	5,50000%
Tasso di mora	2,00000 punti in piu' del predetto tasso corrispettivo rilevato al momento dell'insorgenza dell'inadempimento e mantenuto fisso per tutto il periodo in cui maturano interessi di mora

TASSO DI PREAMMORTAMENTO NOMINALE ANNUO VARIABILE UGUALE AL TASSO DI INTERESSE NOMINALE ANNUO VARIABILE. Durata preammortamento: minimo 3 mesi massimo 24 mesi. E' prevista l'erogazione a SAL. I tassi variano mensilmente in base al seguente parametro di indicizzazione 'Euribor 6M_360 rilevazione mensile arrotondato ai cinque centesimi percentuali superiori ',riferito all'ultimo giorno lavorativo del mese precedente a quello di applicazione(ad esempio:ultimo giorno lavorativo di giugno per il tasso applicato nel mese di luglio),aumentato dello spread massimo applicabile sopra riportato.

Spese massime

Spese per la stipula del contratto	
Istruttoria	1,50000% dell'importo finanziato, con un minimo di 1.000,00 euro
Perizia tecnica	0,10000% dell'importo finanziato, con un minimo di 650,00 euro
	L'immobile posto a garanzia del mutuo sara' oggetto di valutazione,secondo standard affidabili, svolta da periti/soggetti dotati di adeguata professionalita' e indipendenti rispetto al processo di commercializzazione/erogazione del credito.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'.

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
- formato elettronico	gratuito
Spese per avviso scadenza rata*:	
- cartaceo	0,00 euro
- formato elettronico	gratuito
Spese per sollecito di pagamento*:	
- cartaceo	0,00 euro
- formato elettronico	gratuito
Spese per comunicazioni periodiche*:	
- cartaceo	0,00 euro
- formato elettronico	gratuito
Periodicità invio	Annuale al 31 dicembre e all'estinzione del rapporto
Spese per altre comunicazioni	0,00 euro
Spese per altre comunicazione a mezzo raccomandata	0,00 euro

Accollo mutuo	0,00 euro
Rinegoziazione mutuo	0,00 euro
Frazionamento e ripartizione mutuo	0,00 euro
Compenso per estinzione anticipata	2,00000% del debito residuo in caso di estinzione totale, 2,00000% del capitale rimborsato in caso di estinzione parziale
* 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	Variabile: l'ammontare della rata varia in funzione dell'andamento del parametro di riferimento.
Periodicità delle rate	mensile

Ultime rilevazioni del parametro di indicizzazione (fonte FONTE DI RILEVAZIONE DEL TASSO APPLICATO:'Il Sole 24 ORE' e/o riviste equipollenti, o in mancanza sull'apposita pagina del circuito telematico 'Reuters' o in altro circuito similare.)

Parametro di indicizzazione	Data	Valore
Euribor 6M_360 rilevazione mensile arrotondato ai cinque centesimi percentuali superiori	01/11/2026	+3,00000
Euribor 6M_360 rilevazione mensile arrotondato ai cinque centesimi percentuali superiori	01/10/2026	+3,10000
Euribor 6M_360 rilevazione mensile arrotondato ai cinque centesimi percentuali superiori	01/09/2026	+2,80000
Euribor 6M_360 rilevazione mensile arrotondato ai cinque centesimi percentuali superiori	01/08/2026	+2,75000
Euribor 6M_360 rilevazione mensile arrotondato ai cinque centesimi percentuali superiori	01/07/2026	+2,60000
Euribor 6M_360 rilevazione mensile arrotondato ai cinque centesimi percentuali superiori	01/05/2026	+2,55000
Euribor 6M_360 rilevazione mensile arrotondato ai cinque centesimi percentuali superiori	01/04/2026	+2,50000
Euribor 6M_360 rilevazione mensile arrotondato ai cinque centesimi percentuali superiori	01/03/2026	+2,15000
Euribor 6M_360 rilevazione mensile arrotondato ai cinque centesimi percentuali superiori	01/02/2026	+2,20000
Euribor 6M_360 rilevazione mensile arrotondato ai cinque centesimi percentuali superiori	01/11/2025	+2,15000
Euribor 6M_360 rilevazione mensile arrotondato ai cinque centesimi percentuali superiori	01/08/2025	+2,10000
Euribor 6M_360 rilevazione mensile arrotondato ai cinque centesimi percentuali superiori	01/07/2025	+2,05000

Il tasso applicato al singolo contratto può essere diverso, a seconda del parametro al momento della stipula.

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

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 24 mesi	Se il tasso di interesse diminuisce del 2% dopo 24 mesi
5,50000%	10	1.085,38 euro	1.168,21 euro	1.006,18 euro
5,50000%	15	817,23 euro	914,26 euro	726,39 euro
5,50000%	20	688,05 euro	796,09 euro	588,49 euro

Il Tasso Effettivo Globale Medio (TEGM) previsto dall'art. 2 della legge sull'usura (legge numero 108/1996), relativo ai mutui fondiari, può essere consultato in filiale e sul sito internet (www.mediocrati.it).

Servizi accessori	
Polizza assicurativa obbligatoria Ai fini della concessione del finanziamento e' richiesta la presenza di una polizza assicurativa avente i seguenti contenuti minimi: 1)la polizza obbligatoria Incendio e Scoppio deve assicurare l'immobile oggetto di ipoteca almeno dai seguenti rischi: incendio, fulmine, esplosione, scoppio, implosione, fumo, gas, vapori;2) il contratto di polizza deve riportare l'esatta indicazione dell'immobile oggetto di ipoteca, comprensiva dei dati catastali; 3)la polizza deve essere prestata da primaria compagnia di assicurazione italiana o in alternativa , da compagnia con sede legale in stato comunitario ; 3)il valore assicurato deve essere: a) per polizze a primo rischio assoluto, minimo pari al valore assicurabile dell'immobile, oggetto di ipoteca, indicato nella perizia tecnica, b) per polizze a valore intero, minimo pari al 150% del valore assicurabile dell'immobile, oggetto di ipoteca, indicato nella perizia tecnica ; 5)la durata della polizza 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) deve prevedere il vincolo (c.d. appendice di vincolo in originale) a favore della Banca, nel caso di sottoscrizione di una polizza di una compagnia assicurativa scelta liberamente sul mercato. Il cliente è libero di scegliere la polizza sul mercato o di richiedere espressamente alla Banca una polizza assicurativa tra quelle indicate nel presente Foglio Informativo. 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.	Nel caso in oggetto il mutuatario puo' sottoscrivere una delle seguenti polizze Scoppio Incendio e Fulmine di Bcc Assicurazioni SpA collocate dalla Banca: 'MUTUO INCENDIO PROTETTO' è una polizza rivolta ai mutuatari, persone fisiche o giuridiche (PMI con numero addetti minore o uguale a 250 e fatturato minore o uguale a 50 mln di euro). Sono assicurabili fabbricati ubicati in Italia con destinazione d'uso civile non abitativa (esclusa quindi la civile abitazione), commerciale, agricola e laboratori; sono compresi anche fabbricati in corso di costruzione o ristrutturazione nonché vuoti e inoccupati. La garanzia base Incendio copre i danni materiali e diretti causati da incendio, fulmine, esplosione e scoppio (non da ordigni), caduta di aeromobili o loro parti, urto di veicoli di terzi in transito sulla pubblica via, onda sonica, fumo derivante da guasto improvviso degli impianti e implosione. Per ulteriori dettagli su limitazioni, franchigie e altre condizioni contrattuali si rimanda al Set Informativo disponibile sul sito: www.bccassicurazioni.com sezione: Prodotti - Per Aziende - Mutuo Incendio Protetto. La polizza 'CASA PROTETTA' è destinata alle persone fisiche o giuridiche, che abbiano un interesse diretto sul bene assicurato (ad esempio proprietari, o altri soggetti titolari di diritti sull'immobile).Sono assicurabili esclusivamente fabbricati ad uso civile abitazione, quali abitazioni principali o secondarie, nonché immobili in costruzione o ristrutturazione, purché non abbandonati o in cattivo stato di manutenzione. La Garanzia base Incendio e altri danni ai beni (ADB) prevede la copertura dei danni materiali e diretti al fabbricato assicurato causati da eventi quali: incendio,fulmine, esplosione e scoppio, implosione, urto di veicoli o caduta di aeromobili,onda sonica e sviluppo di fumi, gas e vapori. La garanzia comprende anche il risarcimento dei danni materiali causati a terzi (ricorso terzi) derivanti da un sinistro indennizzabile, entro i limiti previsti in polizza. Per ulteriori dettagli su limitazioni, franchigie e altre condizioni contrattuali si rimanda al Set Informativo disponibile sul sito: www.bccassicurazioni.com sezione: Prodotti - Privati - Patrimonio
Polizza assicurativa obbligatoria ASS.DANNI OBBL. SCOPPIO E INCENDIO	Ipotizzando un finanziamento con le caratteristiche sopra indicate per il calcolo del TAEG 2.104,24 euro; Modalità di pagamento: una tantum all'erogazione del mutuo

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 nel presente Foglio Informativo il cliente può consultare i rispettivi Set Informativi disponibili presso tutte le filiali e sul sito internet della Banca.	Nel caso in oggetto il mutuatario puo' sottoscrivere la polizza facoltativa 'MUTUO AL SICURO 3.0' di BCCASSICURAZIONI. Coperture Minime:Invalidita'Totale Permanente, maggiore/uguale 60%,da infortunio o malattia ; Decesso da infortunio o malattia. Inoltre, in base allo status lavorativo dell'Assicurato, sono previste le seguenti coperture aggiuntive(garanzie di rata):Perdita Involontaria d'Impiego solo per i Dipendenti Privati; Inabilita' temporanea totale per i Lavoratori Autonomi/ key Man; Ricovero ospedaliero per i Non lavoratori, Dipendenti pubblici, Dipendenti privati di aziende familiari. Eta' assicurabile: alla sottoscrizione 18 - 65 anni; alla scadenza massimo 80 anni. Nessun requisito di anzianita' lavorativa alla sosttoscrizione. Per maggiori dettagli su limitazioni,franchigie e altre condizioni contrattuali si rimanda al Set Informativo disponibile sul sito: www.bccassicurazioni.com - sez: Prodotti - Per privati - Persona PPI
Polizza assicurativa facoltativa CPI PREMIO UNICO	Ipotizzando un finanziamento con le caratteristiche sopra indicate per il calcolo dell'ICTC 4.534,22 euro; Modalità di pagamento: una tantum all'erogazione del mutuo

Altre spese da sostenere

Al momento della stipula del mutuo il cliente deve sostenere costi relativi a servizi prestati da soggetti terzi:

Perizia tecnica	Secondo la tariffa del perito incaricato
Imposta sostitutiva	Nella misura e nei casi previsti dalla normativa tempo per tempo vigente
Adempimenti notarili	Secondo la tariffa del notaio incaricato

Tempi di erogazione

- Durata dell'istruttoria: entro novanta dalla presentazione della documentazione completa.

- Disponibilità dell'importo: entro trenta giorni dalla stipula del contratto e comunque all'acquisizione delle garanzie previste.

Estinzione anticipata, portabilità e reclami

ESTINZIONE ANTICIPATA

Il cliente può estinguere anticipatamente in tutto o in parte il mutuo con un preavviso di almeno zero giorni pagando un compenso stabilito dal contratto, non superiore al 2,00000% del debito residuo in caso di estinzione totale, 2,00000% del capitale rimborsato in caso di estinzione parziale.
Il compenso omnicomprensivo non è dovuto:

- se il mutuo è concesso a persone fisiche per acquisto, costruzione o ristrutturazione di unità immobiliari adibite ad abitazione ovvero allo svolgimento della propria attività economica o professionale;
- se l'estinzione anticipata totale avviene nell'ambito di un'operazione di portabilità.

L'estinzione totale comporta la chiusura del rapporto contrattuale con la restituzione del capitale ancora dovuto – tutto insieme – prima della scadenza del mutuo.

RISOLUZIONE DEL CONTRATTO E DECADENZA DAL BENEFICIO DEL TERMINE

In determinate ipotesi (ad es.: mancato pagamento della rata; vicende riguardanti il cliente o gli eventuali garanti che – incidendo sulla loro situazione patrimoniale, finanziaria o economica – pongono in pericolo la restituzione delle somme alla banca), il contratto si scioglie a richiesta della banca, che, conseguentemente, ha diritto di ottenere l'immediato pagamento di quanto dovutole.

PORTABILITA' DEL MUTUO

Nel caso in cui, per rimborsare il mutuo, il cliente ottenga un nuovo finanziamento da un'altra banca/intermediario, il cliente non deve sostenere neanche indirettamente alcun costo (ad esempio commissioni, spese, oneri e penali). Il nuovo contratto mantiene i diritti e le garanzie del vecchio.

TEMPI MASSIMI DI CHIUSURA DEL RAPPORTO

La banca conclude gli adempimenti connessi alla richiesta del mutuatario entro 5 giorni decorrenti dalla data di integrale pagamento di quanto dovutole a seguito del recesso.

RECLAMI

I reclami vanno inviati all' Ufficio Reclami della banca (CREDITO COOPERATIVO MEDIOCRATI Societa' Cooperativa - Via Don Carlo De Cardona 4 - 87036 - Rende (CS), mail ufficio. reclami@mediocrati.bcc.it e PEC 07062.bcc@actaliscertymail.it), che risponde, di norma, entro 60 giorni dal ricevimento.

Per i soli servizi di pagamento, l'Ufficio Reclami risponde entro 15 giornate operative dalla ricezione del reclamo. Se, in situazioni eccezionali e per motivi indipendenti dalla sua volontà, l'Ufficio Reclami non può rispondere, invia al cliente una risposta interlocutoria indicando le ragioni del ritardo e il termine entro cui il cliente riceverà la risposta definitiva, che non potrà comunque essere superiore a 35 giornate lavorative. Qualora il reclamo abbia ad oggetto l'esercizio del diritto di rimborso di somme relative a operazioni di pagamento autorizzate e disposte ad iniziativa del beneficiario o per il suo tramite il predetto termine è ridotto a 10 giornate lavorative dal ricevimento della richiesta di rimborso. In questi casi, la Banca rimborserà entro tale termine l'intero importo dell'operazione di pagamento ovvero fornirà una giustificazione per il rifiuto del rimborso medesimo.

Se il Cliente non è soddisfatto o non ha ricevuto risposta entro i termini predetti 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 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.

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.

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'acquisito/costruzione/ristrutturazione di immobili ad uso abitativo diversi dalla prima casa, per i quali l'imposta sostitutiva è pari al 2% della somma erogata.
Istruttoria	Pratiche e formalità necessarie alla erogazione del mutuo.
Parametro di indicizzazione	Parametro di mercato o di politica monetaria preso a riferimento per determinare il tasso di interesse.
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 ai parametri 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 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.