

# INFORMAZIONI GENERALI SUL CREDITO IMMOBILIARE OFFERTO A CONSUMATORI sotto forma di Mutuo Fondiario A TASSO VARIABILE BCE

Le condizioni di seguito pubblicizzate non costituiscono offerta al pubblico

## Informazioni sul finanziatore

Cassa Rurale ed Artigiana di Rivarolo Mantovano (Mantova) Credito Cooperativo Società Cooperativa  
Via Mazzini 33 - 46017 - Rivarolo Mantovano (Mn)

Tel. : 037699581 - Fax: 037699145

Sito web: [www.bccrivarolo.it](http://www.bccrivarolo.it) - Email: [segreteria@rivarolo.bcc.it](mailto:segreteria@rivarolo.bcc.it) - PEC: [08770.dg@actaliscertymail.it](mailto:08770.dg@actaliscertymail.it)

Codice Fiscale e numero di iscrizione al Registro Imprese di Mantova n. 15485

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. 08770, Cod. ABI: 08770

Iscritta all'Albo delle società cooperative n. A159251

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

## 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 mensili.

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: fidejussioni 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 notariali ridotti della metà.

## 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 fondiario, 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](http://www.bancaditalia.it) e sul sito del finanziatore [www.bccrivarolo.it](http://www.bccrivarolo.it).

## GARANZIE

Il mutuo può essere assistito da garanzia personale o reale (pegno).

## Principali condizioni economiche

### Quanto può costare il finanziamento

Importo totale del credito: 100.000,00 euro

Costo totale del credito: 155.673,89 euro

Importo totale dovuto dal cliente: 255.673,89 euro

Tasso annuo effettivo globale (TAEG): 10,10250%

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: spese di istruttoria euro 1.500,00 spese incasso rata euro 5,00 spese di perizia euro 3.500,00 premio polizza assicurativa incendio e scoppio euro 148,88 (sottoscrizione di polizza Formula Casa e Famiglia BCC ASSICURAZIONI, valore assicurato 125.000,00 euro) oneri di mediazione 800,00.

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: 1,50000% dell'importo finanziato, con un minimo di 200,00 euro e con un massimo di 99.999,99 euro

Perizia tecnica: 3.500,00 euro

Imposta sostitutiva: 250,00 euro

Tassa ipotecaria: 35,00 euro

Oneri per mediazione: 800,00 euro

Spese per stipula atto fuori dai locali della banca: 1.000,00 euro

Spese incasso rata: 5,00 euro

Commissioni incasso rata: 0,000000%

Spese invio quietanza: 0,00 euro

Spese per avviso scadenza rata: 0,00 euro

Spese per comunicazioni periodiche: 0,00 euro

Polizza assicurativa obbligatoria: PREMIO POLIZZA 148,88 euro annuale anticipato.

**Tasso annuo effettivo globale (TAEG)**

*Calcolato includendo anche la/e polizza/e assicurativa/e facoltativa/e: 10,25120%*

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: premio polizza facoltativa FORMULA MUTUO AL SICURO 1.0 a premio unico euro 1.000,00.

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: 1,50000% dell'importo finanziato, con un minimo di 200,00 euro e con un massimo di 99.999,99 euro

Perizia tecnica: 3.500,00 euro

Imposta sostitutiva: 250,00 euro

Tassa ipotecaria: 35,00 euro

Oneri per mediazione: 800,00 euro

Spese per stipula atto fuori dai locali della banca: 1.000,00 euro

Spese incasso rata: 5,00 euro

Commissioni incasso rata: 0,000000%

Spese invio quietanza: 0,00 euro

Spese per avviso scadenza rata: 0,00 euro

Spese per comunicazioni periodiche: 0,00 euro

Polizza assicurativa obbligatoria: PREMIO POLIZZA 148,88 euro annuale anticipato.

Polizza assicurativa facoltativa: FORMULA M SICUR 1.000,00 euro anticipato.

Voci	Costi
Importo massimo finanziabile	non superiore al 80% del valore dell'immobile accertato dal perito
Durata minima	un anno e SEI mesi
Durata massima	TRENTA anni
Garanzie accettate	Personalì e reali
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	B.C.E.
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	+ 4,00000%
Tasso Minimo	4,00000% 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	8,50000%
Tasso di preammortamento nominale annuo variabile	
Indice di riferimento	B.C.E.
Valore attuale dell'indice di riferimento	+4,50000%
Spread	+ 4,00000%
Tasso Minimo	4,00000% 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 preammortamento nominale annuo è pari al	8,50000%

Il tasso BCE è il Tasso Ufficiale stabilito dalla Banca Centrale Europea (BCE)

### Spese

#### Spese per la stipula del contratto

Istruttoria	1,50000% dell'importo finanziato, con un minimo di 200,00 euro e con un massimo di 99.999,99 euro
Perizia tecnica	3.500,00 euro
Imposta sostitutiva	0,25% oppure 2% della somma erogata
Tassa ipotecaria	35,00 euro
Oneri per mediazione	0,80% dell'importo del finanziamento
Spese per stipula atto fuori dai locali della banca	1.000,00 euro

#### Spese per la gestione del rapporto

Spese incasso rata	
- con addebito in c/c	5,00 euro
- mediante SDD	10,00 euro
- per cassa	10,00 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)

Indice di riferimento	Data	Valore
B.C.E.	20/09/2023	+4,50000
B.C.E.	02/08/2023	+4,25000
B.C.E.	16/06/2023	+4,00000
B.C.E.	05/05/2023	+3,75000

B.C.E.	17/03/2023	+3,50000
B.C.E.	03/02/2023	+3,00000
B.C.E.	21/12/2022	+2,50000
B.C.E.	27/10/2022	+2,00000
B.C.E.	01/10/2022	+1,25000
B.C.E.	21/07/2022	+0,50000
B.C.E.	10/03/2016	+0,00000
B.C.E.	10/09/2014	+0,05000

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
8,50000%	10	1.240,18 euro	1.330,56 euro	1.153,42 euro
8,50000%	15	985,08 euro	1.093,15 euro	882,91 euro
8,50000%	20	868,19 euro	989,82 euro	754,12 euro
8,50000%	25	805,62 euro	938,12 euro	681,68 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.bccrivarolo.it](http://www.bccrivarolo.it)).

**Servizi accessori**

<p><b>Polizza assicurativa obbligatoria</b></p> <p>Ai fini della concessione del finanziamento è richiesta la presenza di una polizza assicurativa avente i seguenti contenuti minimi: Copertura a primo rischio assoluto, per tutta la durata del finanziamento, contro i danni causati all'immobile da incendio, scoppio e fulmine, stipulata in modalità individuale (non condominiale) con Compagnia assicurativa avente sede legale in Italia o in altro Stato comunitario, con massimali pari almeno al valore di ricostruzione a nuovo dell'immobile, con pagamento annuo del premio e rinnovo tacito, o premio unico per tutta la durata del finanziamento, con presenza di vincolo di primo grado a favore della Banca, nel caso di polizza diversa da quella proposta dalla Banca..</p> <p>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.</p> <p>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.</p>	<p>La Banca offre prodotti Bcc Assicurazioni (Formula Casa e Famiglia), Assimoco Spa (Protezione Mutuo Incendio)</p>
<p><b>Polizza assicurativa facoltativa</b></p> <p>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.</p> <p>Pertanto, il cliente può scegliere di non sottoscrivere alcuna polizza assicurativa o sottoscrivere una polizza scelta liberamente sul mercato.</p> <p>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.</p>	<p>BCC VITA, BCC ASSICURAZIONI (prodotti offerti PPI: Formula Mutuo al Sicuro 1.0), ASSIMOCO VITA SPA (prodotti offerti TCM: PiuProtezione). Si rimanda ai set informativi per la verifica delle somme massime assicurabili.</p>
<p>Polizza assicurativa obbligatoria</p>	<p>Ipotizzando un finanziamento con le caratteristiche sopra indicate per il calcolo del TAEG PREMIO POLIZZA 148,88 euro annuale anticipato.</p>
<p>Polizza assicurativa facoltativa</p>	<p>Ipotizzando un finanziamento con le caratteristiche sopra indicate per il calcolo del TAEG FORMULA M SICUR 1.000,00 euro anticipato.</p>

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

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	1,90000 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
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

Altre spese da sostenere non incluse nel Taeg	
Rinegoziazione mutuo	500,00 euro
Spese per sollecito di pagamento	0,00 euro
Spese per altre comunicazioni	0,65 euro
Spese per altre comunicazione a mezzo raccomandata	10,00 euro
Spese per richiesta documentazione	Massimo 35,00 euro euro per ogni documento richiesto. Per i costi di dettaglio si rinvia allo specifico Foglio Informativo
Variazione/restrizione/trasferimento di ipoteca	200,00 euro
Rinnovazione ipoteca	250,00 euro
Spese per cancellazione ipotecarie ordinarie (non semplificate ex art. 40 bis del TUB)	200,00 euro
Accollo mutuo	200,00 euro
Frazionamento e ripartizione mutuo	200,00 euro
Compenso per estinzione anticipata	0,00000%

### Tempi di erogazione

- **Durata dell'istruttoria:** entro novanta giorni dalla presentazione della documentazione completa.
- **Disponibilità dell'importo:** entro 1 giorno 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 30 giorni dalla richiesta.

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

DOCUMENTO N. 1	Documento identificativo e codice fiscale
DOCUMENTO N. 2	Certificato di residenza
DOCUMENTO N. 3	Stato civile e regime patrimoniale (in caso di soggetto coniugato) e Componenti nucleo familiare
DOCUMENTO N. 4	Dichiarazione dei redditi e o documenti attestanti il reddito (ultime buste paga, CUD) del richiedente e degli eventuali garanti. Per redditi da attività autonoma/stagionale/saltuaria attestazione sussistenza reddito
DOCUMENTO VERIFICA N. 5	Eventuali garanzie rilasciate a favore di terzi
DOCUMENTO VERIFICA N. 6	Titoli attestanti le proprietà immobiliari (contratto e o compromesso di acquisto) con particolare riferimento al loro valore, alla quota posseduta ed agli eventuali gravami
DOCUMENTO VERIFICA N. 7	Documentazione comprovante la destinazione del finanziamento
DOCUMENTO VERIFICA N. 8	Tipologia Contratto di Lavoro
DOCUMENTO VERIFICA N. 9	Altri documenti e informazioni necessarie per l'alimentazione del Sistema di Classificazione dei rischi di credito (CRC)
DOCUMENTO VERIFICA N. 10	Simulazione della pensione calcolabile sul sito dell INPS se la durata del prestito si estende oltre l'attesa età pensionabile del consumatore

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 30 giorni senza dover pagare alcuna penale, compenso od onere aggiuntivo. L'estinzione totale comporta la chiusura del rapporto contrattuale con la restituzione del capitale ancora dovuto - tutto insieme - prima della scadenza del mutuo. 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 10 giorni decorrenti dalla data di integrale pagamento di quanto dovutole a seguito del recesso.

## RECLAMI

I reclami vanno inviati all'Ufficio Reclami della banca (Cassa Rurale ed Artigiana di Rivarolo Mantovano (Mantova) Credito Cooperativo Società Cooperativa - Via Mazzini 33 - 46017 - Rivarolo Mantovano (MN), mail [ispettorato@rivarolo.bcc.it](mailto:ispettorato@rivarolo.bcc.it) e PEC [08770.legale@actaliscertymail.it](mailto:08770.legale@actaliscertymail.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 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](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 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.

In caso di inadempimento grave il finanziatore può acquisire l'immobile dato in garanzia senza ricorrere alle procedure giudiziarie: l'inadempimento è grave in caso di mancato pagamento delle rate per un ammontare equivalente a diciotto rate mensili. Se il valore dell'immobile come stimato dal perito o il ricavato della vendita è superiore al debito residuo, il consumatore ha diritto a ricevere la differenza. L'acquisizione dell'immobile da parte del finanziatore può essere più rapida della procedura davanti al giudice e, per questa ragione, le condizioni del finanziamento potrebbero essere più favorevoli rispetto a quelle di un finanziamento che non prevede questa possibilità.

## 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.

# INFORMAZIONI GENERALI SUL CREDITO IMMOBILIARE OFFERTO A CONSUMATORI sotto forma di Mutuo Fondiario A TASSO VARIABILE BCE A STATO AVANZAMENTO LAVORI

Le condizioni di seguito pubblicizzate non costituiscono offerta al pubblico

## Informazioni sul finanziatore

Cassa Rurale ed Artigiana di Rivarolo Mantovano (Mantova) Credito Cooperativo Società Cooperativa  
Via Mazzini 33 - 46017 - Rivarolo Mantovano (Mn)

Tel. : 037699581 - Fax: 037699145

Sito web: [www.bccrivarolo.it](http://www.bccrivarolo.it) - Email: [segreteria@rivarolo.bcc.it](mailto:segreteria@rivarolo.bcc.it) - PEC: [08770.dg@actaliscertymail.it](mailto:08770.dg@actaliscertymail.it)

Codice Fiscale e numero di iscrizione al Registro Imprese di Mantova n. 15485

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. 08770, Cod. ABI: 08770

Iscritta all'Albo delle società cooperative n. A159251

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

## 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 fisso. La periodicità delle rate è mensili.

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: fidejussioni 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 notari ridotti della metà.

## 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.

### 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

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 fondiario, 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](http://www.bancaditalia.it) e sul sito del finanziatore [www.bccrivarolo.it](http://www.bccrivarolo.it).

## GARANZIE

Il mutuo può essere assistito da garanzia personale o reale (pegno).

## Principali condizioni economiche

### Quanto può costare il finanziamento



Importo totale del credito: 100.000,00 euro  
 Costo totale del credito: 156.673,89 euro  
 Importo totale dovuto dal cliente: 256.673,89 euro  
 Tasso annuo effettivo globale (TAEG): 10,25120%

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: spese di istruttoria euro 1.500,00 spese incasso rata euro 5,00 spese di perizia euro 3.500,00 premio polizza assicurativa incendio e scoppio euro 148,88 (sottoscrizione di polizza Formula Casa e Famiglia BCC ASSICURAZIONI, valore assicurato 125.000,00 euro) oneri di mediazione 800,00.

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: 1,50000% dell'importo finanziato, con un minimo di 200,00 euro e con un massimo di 99.999,99 euro

Perizia tecnica iniziale ed eventuali perizie successive: massimo 3.500,00 euro ciascuna

Imposta sostitutiva: 250,00 euro

Tassa ipotecaria: 35,00 euro

Oneri per mediazione: 800,00 euro

Spese per stipula atto fuori dai locali della banca: 1.000,00 euro

Spese incasso rata: 5,00 euro

Commissioni incasso rata: 0,00000%

Commissione per ogni stato di avanzamento lavori: 1,00000% , con un minimo di 75,00 euro

Spese invio quietanza: 0,00 euro

Spese per avviso scadenza rata: 0,00 euro

Spese per comunicazioni periodiche: 0,00 euro

Polizza assicurativa obbligatoria: PREMIO POLIZZA 148,88 euro annuale anticipato.

**Tasso annuo effettivo globale (TAEG)**

*Calcolato includendo anche la/e polizze assicurativa/e facoltativa/e: 10,40270%*

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: premio polizza facoltativa FORMULA MUTUO AL SICURO 1.0 a premio unico euro 1.000,00.

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: 1,50000% dell'importo finanziato, con un minimo di 200,00 euro e con un massimo di 99.999,99 euro

Perizia tecnica iniziale ed eventuali perizie successive: massimo 3.500,00 euro ciascuna

Imposta sostitutiva: 250,00 euro

Tassa ipotecaria: 35,00 euro

Oneri per mediazione: 800,00 euro

Spese per stipula atto fuori dai locali della banca: 1.000,00 euro

Spese incasso rata: 5,00 euro

Commissioni incasso rata: 0,00000%

Commissione per ogni stato di avanzamento lavori: 1,00000% , con un minimo di 75,00 euro

Spese invio quietanza: 0,00 euro

Spese per avviso scadenza rata: 0,00 euro

Spese per comunicazioni periodiche: 0,00 euro

Polizza assicurativa obbligatoria: PREMIO POLIZZA 148,88 euro annuale anticipato.

Polizza assicurativa facoltativa: FORMULA M SICUR 1.000,00 euro anticipato.

Voci	Costi
Importo massimo finanziabile	non superiore al 80% del valore dell'immobile accertato dal perito
Durata minima	un anno e SEI mesi
Durata massima	TRENTA anni
Garanzie accettate	Personali e reali

Voci	Costi
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	B.C.E.
Valore attuale dell'indice di riferimento	+4,50000% Cio' significa che l'importo della rata potrà variare nel tempo assumendo un importo maggiore o minore rispetto a quello iniziale.
Spread	+ 4,00000%
Tasso Minimo	4,00000% 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	8,50000%
Tasso di preammortamento nominale annuo variabile	
Indice di riferimento	B.C.E.
Valore attuale dell'indice di riferimento	+4,50000%
Spread	+ 4,00000%
Tasso Minimo	4,00000% 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	8,50000%

Il tasso BCE è il Tasso Ufficiale stabilito dalla Banca Centrale Europea (BCE)

Spese	
Spese per la stipula del contratto	
Istruttoria	1,50000% dell'importo finanziato, con un minimo di 200,00 euro e con un massimo di 99.999,99 euro
Perizia tecnica iniziale ed eventuali perizie successive	massimo 3.500,00 euro ciascuna
Imposta sostitutiva	0,25% oppure 2% della somma erogata
Tassa ipotecaria	35,00 euro
Oneri per mediazione	0,80% dell'importo del finanziamento
Spese per stipula atto fuori dai locali della banca	1.000,00 euro

Spese per la gestione del rapporto	
Spese incasso rata	
- con addebito in c/c	5,00 euro
- mediante SDD	10,00 euro
- per cassa	10,00 euro
Commissioni incasso rata	0,00000%
Commissione per ogni stato di avanzamento lavori	1,00000% , con un minimo di 75,00 euro
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)**

Indice di riferimento	Data	Valore
B.C.E.	20/09/2023	+4,50000
B.C.E.	02/08/2023	+4,25000
B.C.E.	16/06/2023	+4,00000
B.C.E.	05/05/2023	+3,75000
B.C.E.	17/03/2023	+3,50000
B.C.E.	03/02/2023	+3,00000
B.C.E.	21/12/2022	+2,50000
B.C.E.	27/10/2022	+2,00000
B.C.E.	01/10/2022	+1,25000
B.C.E.	21/07/2022	+0,50000
B.C.E.	10/03/2016	+0,00000
B.C.E.	10/09/2014	+0,05000

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
8,50000%	10	1.240,18 euro	1.330,56 euro	1.153,42 euro
8,50000%	15	985,08 euro	1.093,15 euro	882,91 euro
8,50000%	20	868,19 euro	989,82 euro	754,12 euro
8,50000%	25	805,62 euro	938,12 euro	681,68 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.bccrivarolo.it](http://www.bccrivarolo.it)).

**Servizi accessori**

<p><b>Polizza assicurativa obbligatoria</b></p> <p>Ai fini della concessione del finanziamento è richiesta la presenza di una polizza assicurativa avente i seguenti contenuti minimi: Copertura a primo rischio assoluto, per tutta la durata del finanziamento, contro i danni causati all'immobile da incendio, scoppio e fulmine, stipulata in modalità individuale (non condominiale) con Compagnia assicurativa avente sede legale in Italia o in altro Stato comunitario, con massimali pari almeno al valore di ricostruzione a nuovo dell'immobile, con pagamento annuo del premio e rinnovo tacito, o premio unico per tutta la durata del finanziamento, con presenza di vincolo di primo grado a favore della Banca, nel caso di polizza diversa da quella proposta dalla Banca..</p> <p>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.</p> <p>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.</p>	<p>La Banca offre prodotti Bcc Assicurazioni (Formula Casa e Famiglia), Assimoco Spa (Protezione Mutuo Incendio)</p>
<p><b>Polizza assicurativa facoltativa</b></p> <p>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.</p> <p>Pertanto, il cliente può scegliere di non sottoscrivere alcuna polizza assicurativa o sottoscrivere una polizza scelta liberamente sul mercato.</p> <p>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.</p>	<p>BCC VITA, BCC ASSICURAZIONI (prodotti offerti PPI: Formula Mutuo al Sicuro 1.0), ASSIMOCO VITA SPA (prodotti offerti TCM: PiuProtezione). Si rimanda ai set informativi per la verifica delle somme massime assicurabili.</p>
<p>Polizza assicurativa obbligatoria</p>	<p>Ipotizzando un finanziamento con le caratteristiche sopra indicate per il calcolo del TAEG PREMIO POLIZZA 148,88 euro annuale anticipato.</p>
<p>Polizza assicurativa facoltativa</p>	<p>Ipotizzando un finanziamento con le caratteristiche sopra indicate per il calcolo del TAEG FORMULA M SICUR 1.000,00 euro anticipato.</p>

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

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	1,90000 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
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	500,00 euro
Spese per sollecito di pagamento	0,00 euro
Spese per altre comunicazioni	0,65 euro
Spese per altre comunicazione a mezzo raccomandata	10,00 euro
Spese per richiesta documentazione	Massimo 35,00 euro euro per ogni documento richiesto. Per i costi di dettaglio si rinvia allo specifico Foglio Informativo
Variazione/restrizione/trasferimento di ipoteca	200,00 euro
Rinnovazione ipoteca	250,00 euro
Spese per cancellazione ipotecarie ordinarie (non semplificate ex art. 40 bis del TUB)	200,00 euro
Accollo mutuo	200,00 euro
Frazionamento e ripartizione mutuo	200,00 euro
Compenso per estinzione anticipata	0,00000%

#### Tempi di erogazione

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

- **Disponibilità dell'importo:** entro 1 giorno 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 30 giorni dalla richiesta.

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

DOCUMENTO N. 1	Documento identificativo e codoce fiscale
DOCUMENTO N. 2	Certificato di residenza
DOCUMENTO N. 3	Stato civile e regime patrimoniale (in caso di soggetto coniugato) e Componenti nucleo familiare
DOCUMENTO N. 4	Dichiarazione dei redditi e o documenti attestanti il reddito (ultime buste paga, CUD) del richiedente e degli eventuali garanti. Per redditi da attività autonoma/stagionale/saltuaria attestazione sussistenza reddito
DOCUMENTO VERIFICA N. 5	Eventuali garanzie rilasciate a favore di terzi
DOCUMENTO VERIFICA N. 6	Titoli attestanti le proprietà immobiliari (contratto e o compromesso di acquisto) con particolare riferimento al loro valore, alla quota posseduta ed agli eventuali gravami
DOCUMENTO VERIFICA N. 7	Documentazione comprovante la destinazione del finanziamento
DOCUMENTO VERIFICA N. 8	Tipologia Contratto di Lavoro
DOCUMENTO VERIFICA N. 9	Altri documenti e informazioni necessarie per l'alimentazione del Sistema di Classificazione dei rischi di credito (CRC)
DOCUMENTO VERIFICA N. 10	Simulazione della pensione calcolabile sul sito dell'INPS se la durata del prestito si estende oltre l'attesa età pensionabile del consumatore

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 30 giorni senza dover pagare alcuna penale, compenso od onere aggiuntivo. L'estinzione totale comporta la chiusura del rapporto contrattuale con la restituzione del capitale ancora dovuto - tutto insieme - prima della scadenza del mutuo. 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 10 giorni decorrenti dalla data di integrale pagamento di quanto dovute a seguito del recesso.

### RECLAMI

I reclami vanno inviati all'Ufficio Reclami della banca (Cassa Rurale ed Artigiana di Rivarolo Mantovano (Mantova) Credito Cooperativo Società Cooperativa - Via Mazzini 33 - 46017 - Rivarolo Mantovano (MN), mail [ispettorato@rivarolo.bcc.it](mailto:ispettorato@rivarolo.bcc.it) e PEC [08770.legale@actaliscertymail.it](mailto:08770.legale@actaliscertymail.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 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](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 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.

In caso di inadempimento grave il finanziatore può acquisire l'immobile dato in garanzia senza ricorrere alle procedure giudiziarie; l'inadempimento è grave in caso di mancato pagamento delle rate per un ammontare equivalente a diciotto rate mensili. Se il valore dell'immobile come stimato dal perito o il ricavato della vendita è superiore al debito residuo, il consumatore ha diritto a ricevere la differenza. L'acquisizione dell'immobile da parte del finanziatore può essere più rapida della procedura davanti al giudice e, per questa ragione, le condizioni del finanziamento potrebbero essere più favorevoli rispetto a quelle di un finanziamento che non prevede questa possibilità.

## 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 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.