

## INFORMAZIONI GENERALI SUL CREDITO IMMOBILIARE OFFERTO A CONSUMATORI sotto forma di Mutuo Ipotecario FONDIARIO / IPOTECARIO TASSO FISSO

Le condizioni di seguito pubblicizzate non costituiscono offerta al pubblico

### Informazioni sul finanziatore

**Banca di Credito Cooperativo dell'Adriatico Teramano s.c.**

**Corso Elio Adriano 1/3 - 64032 - Atri (TE)**

Tel. : 085/8071544 - Fax: 085/8071535

Sito web: <http://www.bccadriaticoteramano.it> - Email: [info@bccadriaticoteramano.it](mailto:info@bccadriaticoteramano.it) - PEC: 07086.bcc@actaliscertmail.it

Codice Fiscale e numero di iscrizione al Registro Imprese di Teramo n. 01469670671

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. 5507.9, Cod. ABI: 7086

Iscritta all'Albo delle società cooperative n. A159780

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.

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

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

Per saperne di più:

La Guida pratica "Comprare una casa. Il mutuo ipotecario in parole semplici", che aiuta a orientarsi nella scelta, è disponibile sul sito [www.bancaditalia.it](http://www.bancaditalia.it) e sul sito del finanziatore <http://www.bccadriaticoteramano.it>.

### Principali condizioni economiche

#### Quanto può costare il finanziamento

**Importo totale del credito: 100.000,00 euro**

**Costo totale del credito: 42.770,80 euro**

**Importo totale dovuto dal cliente: 142.770,80 euro**

**Tasso annuo effettivo globale (TAEG): 7,91860%**

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: importo 100.000,00 EURO; durata 10 ANNI; tasso pari al valore indicato nella sezione "Tassi disponibili". Nel TAEG sono incluse le spese di istruttoria, incasso rata e perizia; ai fini del calcolo sono state ipotizzate spese di iscrizione ipotecaria per Euro 35,00, un valore del premio annuo per la sottoscrizione della polizza obbligatoria (incendio e scoppio) su immobile pari ad Euro 230,00 (determinato su un valore dell'immobile pari ad Euro 200.000 con un valore di ricostruzione pari al 70%) e spese di perizia pari ad Euro 215,00 (riportate sotto alla voce "Oneri a favore di terzi che rientrano nel TAEG"). Oltre al TAEG possono esserci altri costi, quali le eventuali penali derivanti dalla mancata esecuzione di uno degli obblighi previsti nel contratto, gli interessi di mora e i costi relativi a servizi accessori non obbligatori per la concessione del finanziamento, nonché le spese notarili e l'iscrizione dell'ipoteca.

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: 0,70000% dell'importo finanziato  
 Imposta sostitutiva: 250,00 euro  
 Tassa ipotecaria: 35,00 euro  
 Oneri a favore di terzi che rientrano nel TAEG: 215,00 euro a carico del cliente  
 Spese incasso rata: 3,00 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: PREMIO 230,00 euro anticipato.

**Tasso annuo effettivo globale (TAEG)**  
**Calcolato includendo anche la/e polizza/e assicurativa/e facoltativa/e: 8,05560%**

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: importo 100.000,00 EURO; durata 10 ANNI; tasso pari al valore indicato nella sezione "Tassi disponibili". Nel TAEG sono incluse le spese di Istruttoria, incasso rata e perizia; ai fini del calcolo sono state ipotizzate spese di iscrizione ipotecaria per Euro 35,00, un valore del premio annuo per la sottoscrizione della polizza obbligatoria (incendio e scoppio) su immobile pari ad Euro 230,00 (determinato su un valore dell'immobile pari ad Euro 200.000 con un valore di ricostruzione pari al 70%), un valore premio polizza facoltativa pari ad Euro 550,00 e spese di perizia pari ad Euro 215,00 (riportate sotto alla voce "Oneri a favore di terzi che rientrano nel TAEG"). Oltre al TAEG possono esserci altri costi, quali le eventuali penali derivanti dalla mancata esecuzione di uno degli obblighi previsti nel contratto, gli interessi di mora e i costi relativi a servizi accessori non obbligatori per la concessione del finanziamento, nonché le spese notarili e l'iscrizione dell'ipoteca.

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: 0,70000% dell'importo finanziato  
 Imposta sostitutiva: 250,00 euro  
 Tassa ipotecaria: 35,00 euro  
 Oneri a favore di terzi che rientrano nel TAEG: 215,00 euro a carico del cliente  
 Spese incasso rata: 3,00 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: PREMIO 230,00 euro anticipato.  
 Polizza assicurativa facoltativa: PREMIO 550,00 euro anticipato.

| Voci                                | Costi                                                                                                                                                     |
|-------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Importo massimo finanziabile        | non superiore all'80% del valore dell'immobile accertato dal perito                                                                                       |
| Durata minima                       | CINQUE anni                                                                                                                                               |
| Durata massima                      | VENTICINQUE anni                                                                                                                                          |
| Garanzie accettate                  | Ipoteca su immobili ubicati nel territorio nazionale; Fideiussioni; Pegni di titoli e/o valori (eccetto Pegni di crediti derivanti da polizze vita IBIPs) |
| Valute disponibili                  | Euro<br><br>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 | 7,26000%                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| Indice di riferimento                   | Eurirs ad es. 10 anni amministrato da ICE Benchmark Administration<br><br>Valore attuale 2,19%<br><br>Il valore dell'indice di riferimento è quello rilevato alla data di aggiornamento delle Informazioni Generali. Il tasso di interesse fisso applicato al singolo contratto potrà essere maggiore o minore rispetto al valore attuale indicato in relazione all'andamento dell'indice al momento della stipula. |
| Spread                                  | + 4,00 punti percentuali                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |

## Spese

| Spese per la stipula del contratto             |                                      |
|------------------------------------------------|--------------------------------------|
| Istruttoria                                    | 0,70000% dell'importo finanziato     |
| Imposta sostitutiva                            | 0,25% oppure 2% della somma erogata  |
| Tassa ipotecaria                               | 35,00 euro                           |
| Oneri a favore di terzi che rientrano nel TAEG | 0,25% dell'importo del finanziamento |

| Spese per la gestione del rapporto   |                                                      |
|--------------------------------------|------------------------------------------------------|
| Spese incasso rata                   |                                                      |
| - con addebito in c/c                | 3,00 euro                                            |
| - mediante SDD                       | 3,00 euro                                            |
| - per cassa                          | 3,00 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 |

\* 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                                                                                                                                                                                                                                                                                         |

Ultime rilevazioni dell'indice di riferimento (fonte Quotidiano "Il Sole 24 Ore" ovvero, nel caso detto quotidiano non fosse più pubblicato o ne omettesse la divulgazione, su altro primario foglio economico-finanziario)

| Indice di riferimento                                                                                                    | Data       | Valore |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|--------|
| IRS di pari durata (nell'esempio 10 anni), rilevato all'ultimo giorno lavorativo del mese precedente la data di stipula. | 31/10/2024 | 2,46   |
| IRS di pari durata (nell'esempio 10 anni), rilevato all'ultimo giorno lavorativo del mese precedente la data di stipula. | 30/09/2024 | 2,38   |

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 |
|------------------------------|---------------------------------|----------------------------------------------------|
| 7,26000%                     | 10                              | 1.174,84 euro                                      |
| 7,26000%                     | 15                              | 913,75 euro                                        |
| 7,26000%                     | 20                              | 791,32 euro                                        |
| 7,26000%                     | 25                              | 723,80 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 (<http://www.bccadriaticoteramano.it>).

| Servizi accessori                 |  |
|-----------------------------------|--|
| Polizza assicurativa obbligatoria |  |

| Servizi accessori                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>Ai fini della concessione del finanziamento è richiesta la presenza di una polizza assicurativa avente i seguenti contenuti minimi: COMPAGNIA: primaria Compagnia italiana / con sede legale in Stato C.E.; DURATA: pari alla durata del mutuo o a tacito rinnovo con disdetta da inviare con Raccomandata A.R./PEC almeno 30 gg prima della scadenza; VINCOLO: obbligatorio a favore della BCC per polizze non intermedie dalla Banca; MASSIMALI: valore di ricostruzione a nuovo indicato in perizia; GARANZIE: incendio; fulmine; esplosione e scoppio; caduta di aeromobili, loro parti o cose trasportate; urto di veicoli non appartenenti al Contraente/ Assicurato in transito sulla pubblica via; onda sonora; implosione; sviluppo di fumi, gas, vapori; spese per demolire, sgomberare, trasportare e smaltire i residui.</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>Per maggiori informazioni relative a tali polizze, il cliente può consultare i seguenti siti <a href="http://www.bccassicurazioni.com">www.bccassicurazioni.com</a> e <a href="http://www.assimoco.it">www.assimoco.it</a></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>La Banca propone polizze assicurative facoltative prestate da BCC Assicurazioni Spa e da Assimoco Spa, con polizze finalizzate a far fronte all'impegno economico mensile, rappresentato dalla rata del finanziamento, anche in presenza di una grave avversità, quali infortunio, interruzione del rapporto di lavoro, ricovero ospedaliero, oppure in caso di eventi definitivi quali decesso o invalidità permanente dell'assicurato. Per maggiori informazioni relative a tali polizze, il cliente può consultare i seguenti siti <a href="http://www.bccassicurazioni.com">www.bccassicurazioni.com</a> e <a href="http://www.assimoco.it">www.assimoco.it</a>.</p> |
| Polizza assicurativa obbligatoria                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | Ipotizzando un finanziamento con le caratteristiche sopra indicate per il calcolo del TAEG PREMIO 230,00 euro anticipato.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| Polizza assicurativa facoltativa                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | Ipotizzando un finanziamento con le caratteristiche sopra indicate per il calcolo del TAEG PREMIO 550,00 euro anticipato.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |

| Altre spese da sostenere non incluse nel Taeg                                                                     |                                                                          |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------|
| Tasso di mora                                                                                                     | 1,00000%                                                                 |
| 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                                                                                              | 0,00 euro                                                                |
| Spese per sollecito di pagamento                                                                                  | 0,00 euro                                                                |
| Spese per altre comunicazioni                                                                                     | 0,00 euro                                                                |
| Spese per altre comunicazione a mezzo raccomandata                                                                | 0,00 euro                                                                |
| Accollo mutuo                                                                                                     | 0,00 euro                                                                |
| Frazionamento e ripartizione mutuo                                                                                | 0,00 euro                                                                |
| Compenso per estinzione anticipata                                                                                | 0,00000%                                                                 |

### Tempi di erogazione

- **Durata dell'istruttoria:** entro 90 dalla presentazione della documentazione completa.

- **Disponibilità dell'importo:** entro 15 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.**

|                                                               |                                                                               |
|---------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------|
| Documento identificativo                                      | Carta di identità, Codice Fiscale                                             |
| Dichiarazione dei redditi e/o documenti attestanti il reddito | Ultime buste paga, CUD (del richiedente e degli eventuali garanti)            |
| Garanzie di terzi                                             | Eventuali garanzie rilasciate a favore di terzi                               |
| Affidamenti in corso                                          | Elenco degli affidamenti in essere con Banche o altre istituzioni finanziarie |
| Certificazione destinazione del finanziamento                 | Documentazione comprovante la destinazione del finanziamento (se di scopo)    |

|                  |                                                  |
|------------------|--------------------------------------------------|
| Consenso Privacy | Consenso al trattamento dei dati (privacy, Crif) |
| Perizia immobile | Perizia tecnica sull'immobile oggetto d'ipoteca  |

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 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 dovutole a seguito del recesso.

### RECLAMI

I reclami vanno inviati all'Ufficio Reclami della banca (Banca di Credito Cooperativo dell'Adriatico Teramano s.c. - Via Nazionale per Teramo, 14 - 64023 - Mosciano Sant'Angelo (TE), mail reclami.07086@bccadriaticoteramano.it e PEC 07086.bcc@actalisertmail.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.                                                                                                                                                                                                                                                  |

|                                             |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
|---------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Piano di ammortamento “francese”</b>     | 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.                                                  |
| <b>Quota capitale</b>                       | Quota della rata costituita dall'importo del finanziamento restituito.                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| <b>Quota interessi</b>                      | Quota della rata costituita dagli interessi maturati.                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| <b>Rata costante</b>                        | La somma tra quota capitale e quota interessi rimane uguale per tutta la durata del mutuo.                                                                                                                                                                                                                                                          |
| <b>Rimborso in un'unica soluzione</b>       | L'intero capitale viene restituito tutto insieme alla scadenza del contratto. Durante il rapporto le rate sono costituite dai soli interessi.                                                                                                                                                                                                       |
| <b>Rinegoziazione</b>                       | 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.                                                                                            |
| <b>Tasso annuo effettivo globale (TAEG)</b> | 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.                                                                                            |
| <b>Tasso di interesse nominale annuo</b>    | Rapporto percentuale, calcolato su base annua, tra l'interesse (quale compenso del capitale prestato) e il capitale prestato.                                                                                                                                                                                                                       |
| <b>Tasso di mora</b>                        | Maggiorazione del tasso di interesse applicata in caso di ritardo nel pagamento delle rate.                                                                                                                                                                                                                                                         |
| <b>Tasso effettivo globale medio (TEGM)</b> | 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. |

## Foglio informativo relativo al MUTUO FONDIARIO TV EUR 3M

Le condizioni di seguito pubblicizzate non costituiscono offerta al pubblico

### Informazioni sulla banca

**Banca di Credito Cooperativo dell'Adriatico Teramano s.c.**

**Corso Elio Adriano 1/3 - 64032 - Atri (TE)**

Tel. : 085/8071544 - Fax: 085/8071535

Sito web: <http://www.bccadriaticoteramano.it> - Email: [info@bccadriaticoteramano.it](mailto:info@bccadriaticoteramano.it) - PEC: 07086.bcc@actaliscertymail.it

Codice Fiscale e numero di iscrizione al Registro Imprese di Teramo n. 01469670671

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. 5507.9, Cod. ABI: 7086

Iscritta all'Albo delle società cooperative n. A159780

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

### 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: 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.

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 <http://www.bccadriaticoteramano.it>.

### I TIPI DI MUTUO E I LORO RISCHI

#### Mutuo a tasso variabile

Rispetto al tasso iniziale, il tasso di interesse può variare, con scadenze 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.

### Condizioni economiche

#### QUANTO PUÒ COSTARE IL MUTUO FONDIARIO

**Tasso annuo effettivo globale (TAEG): 6,88410%**

*rispetto ad un mutuo fondiario di euro 100.000,00 della durata di DIECI anni, con rata mensile, al tasso indicizzato del 6,25000%*

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: importo 100.000,00 EURO; durata 10 ANNI; tasso pari al valore indicato nella sezione "Tassi disponibili". Nel TAEG sono incluse le spese di Istruttoria, incasso rata e perizia; ai fini del calcolo sono state ipotizzate spese di iscrizione ipotecaria per Euro 35,00, un valore del premio annuo per la sottoscrizione della polizza obbligatoria (incendio e scoppio) su immobile pari ad Euro 230,00 (determinato su un valore dell'immobile pari ad Euro 200.000 con un valore di ricostruzione pari al 70%) e spese di perizia pari ad Euro 215,00 (riportate sotto alla voce "Oneri a favore di terzi che rientrano nel TAEG"). Oltre al TAEG possono esserci altri costi, quali le eventuali penali derivanti dalla mancata esecuzione di uno degli obblighi previsti nel contratto, gli interessi di mora e i costi relativi a servizi accessori non obbligatori per la concessione del finanziamento, nonché le spese notariali e l'iscrizione dell'ipoteca.

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: 0,70000% dell'importo finanziato

Imposta sostitutiva: 250,00 euro

Oneri a favore di terzi che rientrano nel TAEG: 450,00 euro a carico del cliente

Spese incasso rata: 3,00 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: PREMIO 230,00 euro anticipato.

#### Tasso annuo effettivo globale (TAEG)

**Calcolato includendo anche la/e polizza/e assicurativa/e facoltativa/e: 7,01770%**

*rispetto ad un mutuo fondiario di euro 100.000,00 della durata di DIECI anni, con rata mensile, al tasso indicizzato del 6,25000%*

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: importo 100.000,00 EURO; durata 10 ANNI; tasso pari al valore indicato nella sezione "Tassi disponibili". Nel TAEG sono incluse le spese di Istruttoria, incasso rata e perizia; ai fini del calcolo sono state ipotizzate spese di iscrizione ipotecaria per Euro 35,00, un valore del premio annuo per la sottoscrizione della polizza obbligatoria (incendio e scoppio) su immobile pari ad Euro 230,00 (determinato su un valore dell'immobile pari ad Euro 200.000 con un valore di ricostruzione pari al 70%), un valore premio polizza facoltativa pari ad Euro 550,00 e spese di perizia pari ad Euro 215,00 (riportate sotto alla voce "Oneri a favore di terzi che rientrano nel TAEG"). Oltre al TAEG possono esserci altri costi, quali le eventuali penali derivanti dalla mancata esecuzione di uno degli obblighi previsti nel contratto, gli interessi di mora e i costi relativi a servizi accessori non obbligatori per la concessione del finanziamento, nonché le spese notarili e l'iscrizione dell'ipoteca.

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: 0,70000% dell'importo finanziato

Imposta sostitutiva: 250,00 euro

Oneri a favore di terzi che rientrano nel TAEG: 450,00 euro a carico del cliente

Spese incasso rata: 3,00 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: PREMIO 230,00 euro anticipato.

Polizza assicurativa facoltativa: PREMIO 550,00 euro anticipato.

| Voci                                | Costi                                                        |
|-------------------------------------|--------------------------------------------------------------|
| Importo massimo finanziabile        | 1.000.000,00 euro                                            |
| Durata minima                       | CINQUE anni                                                  |
| Durata massima                      | VENTICINQUE 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 3 MESI 360 GG ARROTONDATO ALLO 0,25% SUPERIORE                                                                     |
| Valore parametro di indicizzazione                                            | +3,00000%                                                                                                                  |
| Spread                                                                        | + 3,25000%                                                                                                                 |
| Tasso Minimo                                                                  | 3,25000% pari al valore dello spread nel caso in cui il valore del parametro di indicizzazione sia pari o inferiore a zero |
| Di conseguenza il tasso di interesse di ammortamento nominale annuo è pari al | 6,25000%                                                                                                                   |
| Tasso di mora                                                                 | 1,00000%                                                                                                                   |

#### Spese massime

| Spese per la stipula del contratto |                                  |
|------------------------------------|----------------------------------|
| Istruttoria                        | 0,70000% dell'importo finanziato |

| Spese per la gestione del rapporto                                                                                                                                                         |                                                      |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------|
| Spese incasso rata                                                                                                                                                                         |                                                      |
| - con addebito in c/c                                                                                                                                                                      | 3,00 euro                                            |
| - mediante SDD                                                                                                                                                                             | 3,00 euro                                            |
| - per cassa                                                                                                                                                                                | 3,00 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                                                                                                                                                         | 0,00000%                                             |
| * 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)

| Parametro di indicizzazione                            | Data       | Valore   |
|--------------------------------------------------------|------------|----------|
| EURIBOR 3 MESI 360 GG ARROTONDATO ALLO 0,25% SUPERIORE | 01/12/2024 | +3,00000 |
| EURIBOR 3 MESI 360 GG ARROTONDATO ALLO 0,25% SUPERIORE | 01/11/2024 | +3,25000 |
| EURIBOR 3 MESI 360 GG ARROTONDATO ALLO 0,25% SUPERIORE | 01/10/2024 | +3,50000 |
| EURIBOR 3 MESI 360 GG ARROTONDATO ALLO 0,25% SUPERIORE | 01/09/2024 | +3,50000 |
| EURIBOR 3 MESI 360 GG ARROTONDATO ALLO 0,25% SUPERIORE | 01/08/2024 | +3,75000 |
| EURIBOR 3 MESI 360 GG ARROTONDATO ALLO 0,25% SUPERIORE | 01/07/2024 | +3,75000 |
| EURIBOR 3 MESI 360 GG ARROTONDATO ALLO 0,25% SUPERIORE | 01/06/2024 | +4,00000 |
| EURIBOR 3 MESI 360 GG ARROTONDATO ALLO 0,25% SUPERIORE | 01/05/2024 | +4,00000 |
| EURIBOR 3 MESI 360 GG ARROTONDATO ALLO 0,25% SUPERIORE | 01/04/2024 | +4,00000 |
| EURIBOR 3 MESI 360 GG ARROTONDATO ALLO 0,25% SUPERIORE | 01/03/2024 | +4,00000 |
| EURIBOR 3 MESI 360 GG ARROTONDATO ALLO 0,25% SUPERIORE | 01/02/2024 | +4,00000 |
| EURIBOR 3 MESI 360 GG ARROTONDATO ALLO 0,25% SUPERIORE | 01/01/2024 | +4,00000 |

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 |
|------------------------------|---------------------------------|------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------|
| 6,25000%                     | 18                              | 5.834,80 euro                                              | 5.868,78 euro                                        | 5.800,90 euro                                           |
| 6,25000%                     | 24                              | 4.443,44 euro                                              | 4.491,05 euro                                        | 4.396,12 euro                                           |
| 6,25000%                     | 36                              | 3.053,61 euro                                              | 3.116,04 euro                                        | 2.991,94 euro                                           |
| 6,25000%                     | 48                              | 2.360,08 euro                                              | 2.430,96 euro                                        | 2.290,49 euro                                           |
| 6,25000%                     | 60                              | 1.945,06 euro                                              | 2.021,81 euro                                        | 1.870,12 euro                                           |
| 6,25000%                     | 72                              | 1.669,26 euro                                              | 1.750,59 euro                                        | 1.590,28 euro                                           |
| 6,25000%                     | 84                              | 1.473,02 euro                                              | 1.558,18 euro                                        | 1.390,74 euro                                           |
| 6,25000%                     | 96                              | 1.326,51 euro                                              | 1.415,03 euro                                        | 1.241,39 euro                                           |
| 6,25000%                     | 108                             | 1.213,14 euro                                              | 1.304,72 euro                                        | 1.125,51 euro                                           |
| 6,25000%                     | 120                             | 1.122,98 euro                                              | 1.217,36 euro                                        | 1.033,04 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 (<http://www.bccadriaticoteramano.it>).

**Servizi accessori**

**Polizza assicurativa obbligatoria**

Ai fini della concessione del finanziamento è richiesta la presenza di una polizza assicurativa avente i seguenti contenuti minimi: COMPAGNIA: primaria Compagnia italiana / con sede legale in Stato C.E.; DURATA: pari alla durata del mutuo o a tacito rinnovo con disdetta da inviare con Raccomandata A.R./PEC almeno 30 gg prima della scadenza; VINCOLO: obbligatorio a favore della BCC per polizze non intermedie dalla Banca; MASSIMALI: valore di ricostruzione a nuovo indicato in perizia; GARANZIE: incendio; fulmine; esplosione e scoppio; caduta di aeromobili, loro parti o cose trasportate; urto di veicoli non appartenenti al Contraente/Assicurato in transito sulla pubblica via; onda sonora; implosione; sviluppo di fumi, gas, vapori; spese per demolire, sgomberare, trasportare e smaltire i residui.

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 alle 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.

Per maggiori informazioni relative a tali polizze, il cliente può consultare i seguenti siti [www.bccassicurazioni.com](http://www.bccassicurazioni.com) e [www.assimoco.it](http://www.assimoco.it)

**Polizza assicurativa facoltativa**

La/e polizza/e assicurativa/e accessoria/e al finanziamento è/sono facoltativa/e e non indispensabile/i per ottenere il finanziamento o per ottenerlo alle condizioni proposte. Pertanto, il cliente può scegliere di non sottoscrivere alcuna polizza assicurativa o sottoscrivere una polizza scelta liberamente sul mercato.

Per maggiori informazioni relative alle polizze indicate nelle presenti Informazioni Generali il cliente può consultare i rispettivi Set Informativi disponibili presso tutte le filiali e sul sito internet del Finanziatore.

La Banca propone polizze assicurative facoltative prestate da BCC Assicurazioni Spa e da Assimoco Spa, con polizze finalizzate a far fronte all'impegno economico mensile, rappresentato dalla rata del finanziamento, anche in presenza di una grave avversità, quali infortunio, interruzione del rapporto di lavoro, ricovero ospedaliero, oppure in caso di eventi definitivi quali decesso o invalidità permanente dell'assicurato. Per maggiori informazioni relative a tali polizze, il cliente può consultare i seguenti siti [www.bccassicurazioni.com](http://www.bccassicurazioni.com) e [www.assimoco.it](http://www.assimoco.it).

Polizza assicurativa obbligatoria

Ipotizzando un finanziamento con le caratteristiche sopra indicate per il calcolo del TAEG PREMIO 230,00 euro anticipato.

Polizza assicurativa facoltativa

Ipotizzando un finanziamento con le caratteristiche sopra indicate per il calcolo del TAEG PREMIO 550,00 euro anticipato.

**Altre spese da sostenere**

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

|                                                |                                                                          |
|------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------|
| Imposta sostitutiva                            | Nella misura e nei casi previsti dalla normativa tempo per tempo vigente |
| Adempimenti notarili                           | Secondo la tariffa del notaio incaricato                                 |
| Oneri a favore di terzi che rientrano nel TAEG | 0,50% dell'importo del finanziamento                                     |

**Tempi di erogazione**

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

- **Disponibilità dell'importo:** entro trenta 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 7 giorni pagando un compenso stabilito dal contratto, non superiore al 0,00000%.

Il compenso omnicomprendente 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 dovute.

### 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

n. 5 giorni dal ricevimento della richiesta del cliente.

### RECLAMI

I reclami vanno inviati all' Ufficio Reclami della banca (Banca di Credito Cooperativo dell'Adriatico Teramano s.c. - Via Nazionale per Teramo, 14 - 64023 - Mosciano Sant'Angelo (TE), mail reclami.07086@bccadriaticoteramano.it e PEC 07086.bcc@actaliscertmail.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](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 ministeriale.

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

## Glossario

|                                         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
|-----------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Accollo</b>                          | Contratto tra un debitore e una terza persona che si impegna a pagare il debito al creditore.                                                                                                                                                                                                                              |
| <b>Imposta sostitutiva</b>              | 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. |
| <b>Istruttoria</b>                      | Pratiche e formalità necessarie alla erogazione del mutuo.                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| <b>Parametro di indicizzazione</b>      | Parametro di mercato o di politica monetaria preso a riferimento per determinare il tasso di interesse.                                                                                                                                                                                                                    |
| <b>Piano di ammortamento "francese"</b> | 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.                         |
| <b>Quota capitale</b>                   | Quota della rata costituita dall'importo del finanziamento restituito.                                                                                                                                                                                                                                                     |
| <b>Quota interessi</b>                  | Quota della rata costituita dagli interessi maturati.                                                                                                                                                                                                                                                                      |

|                                             |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
|---------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Rimborso in un'unica soluzione</b>       | L'intero capitale viene restituito tutto insieme alla scadenza del contratto. Durante il rapporto le rate sono costituite dai soli interessi.                                                                                                                                                                                                       |
| <b>Rinegoziazione</b>                       | 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.                                                                                            |
| <b>Spread</b>                               | Maggiorazione applicata ai parametri di riferimento o di indicizzazione.                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| <b>Tasso annuo effettivo globale (TAEG)</b> | 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.                                                                                            |
| <b>Tasso di interesse nominale annuo</b>    | Rapporto percentuale, calcolato su base annua, tra l'interesse (quale compenso del capitale prestato) e il capitale prestato.                                                                                                                                                                                                                       |
| <b>Tasso di mora</b>                        | Maggiorazione del tasso di interesse applicata in caso di ritardo nel pagamento delle rate.                                                                                                                                                                                                                                                         |
| <b>Tasso effettivo globale medio (TEGM)</b> | 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. |

## Foglio informativo relativo al MUTUO FONDIARIO TASSO FISSO

Le condizioni di seguito pubblicizzate non costituiscono offerta al pubblico

### Informazioni sulla banca

**Banca di Credito Cooperativo dell'Adriatico Teramano s.c.**

**Corso Elio Adriano 1/3 - 64032 - Atri (TE)**

Tel. : 085/8071544 - Fax: 085/8071535

Sito web: <http://www.bccadriaticoteramano.it> - Email: [info@bccadriaticoteramano.it](mailto:info@bccadriaticoteramano.it) - PEC: 07086.bcc@actaliscertymail.it

Codice Fiscale e numero di iscrizione al Registro Imprese di Teramo n. 01469670671

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. 5507.9, Cod. ABI: 7086

Iscritta all'Albo delle società cooperative n. A159780

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

### 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 fisso. 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: 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.

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 <http://www.bccadriaticoteramano.it>.

### I TIPI DI MUTUO E I LORO RISCHI

#### Mutuo a tasso fisso

Rimangono fissi per tutta la durata del mutuo sia il tasso di interesse sia l'importo delle singole rate.

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 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.

### Condizioni economiche

#### QUANTO PUÒ COSTARE IL MUTUO FONDIARIO

**Tasso annuo effettivo globale (TAEG): 7,96850%**

*riferito ad un mutuo fondiario di euro 100.000,00 della durata di DIECI anni, con rata mensile, al tasso nominale fisso del 7,26000%*

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: importo 100.000,00 EURO; durata 10 ANNI; tasso pari al valore indicato nella sezione "Tassi disponibili". Nel TAEG sono incluse le spese di Istruttoria, incasso rata e perizia; ai fini del calcolo sono state ipotizzate spese di iscrizione ipotecaria per Euro 35,00, un valore del premio annuo per la sottoscrizione della polizza obbligatoria (incendio e scoppio) su immobile pari ad Euro 230,00 (determinato su un valore dell'immobile pari ad Euro 200.000 con un valore di ricostruzione pari al 70%) e spese di perizia pari ad Euro 215,00 (riportate sotto alla voce "Oneri a favore di terzi che rientrano nel TAEG"). Oltre al TAEG possono esserci altri costi, quali le eventuali penali derivanti dalla mancata esecuzione di uno degli obblighi previsti nel contratto, gli interessi di mora e i costi relativi a servizi accessori non obbligatori per la concessione del finanziamento, nonché le spese notarili e l'iscrizione dell'ipoteca.

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: 0,70000% dell'importo finanziato

Imposta sostitutiva: 250,00 euro

Oneri a favore di terzi che rientrano nel TAEG: 450,00 euro a carico del cliente

Spese incasso rata: 3,00 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: PREMIO 230,00 euro anticipato.

#### Tasso annuo effettivo globale (TAEG)

**Calcolato includendo anche la/e polizza/e assicurativa/e facoltativa/e: 8,10600%**

*riferito ad un mutuo fondiario di euro 100.000,00 della durata di DIECI anni, con rata mensile, al tasso nominale fisso del 7,26000%*

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: importo 100.000,00 EURO; durata 10 ANNI; tasso pari al valore indicato nella sezione "Tassi disponibili". Nel TAEG sono incluse le spese di Istruttoria, incasso rata e perizia; ai fini del calcolo sono state ipotizzate spese di iscrizione ipotecaria per Euro 35,00, un valore del premio annuo per la sottoscrizione della polizza obbligatoria (incendio e scoppio) su immobile pari ad Euro 230,00 (determinato su un valore dell'immobile pari ad Euro 200.000 con un valore di ricostruzione pari al 70%), un valore premio polizza facoltativa pari ad Euro 550,00 e spese di perizia pari ad Euro 215,00 (riportate sotto alla voce "Oneri a favore di terzi che rientrano nel TAEG"). Oltre al TAEG possono esserci altri costi, quali le eventuali penali derivanti dalla mancata esecuzione di uno degli obblighi previsti nel contratto, gli interessi di mora e i costi relativi a servizi accessori non obbligatori per la concessione del finanziamento, nonché le spese notarili e l'iscrizione dell'ipoteca.

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: 0,70000% dell'importo finanziato

Imposta sostitutiva: 250,00 euro

Oneri a favore di terzi che rientrano nel TAEG: 450,00 euro a carico del cliente

Spese incasso rata: 3,00 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: PREMIO 230,00 euro anticipato.

Polizza assicurativa facoltativa: PREMIO 550,00 euro anticipato.

| Voci                                | Costi                                                        |
|-------------------------------------|--------------------------------------------------------------|
| Importo massimo finanziabile        | 1.000.000,00 euro                                            |
| Durata minima                       | CINQUE anni                                                  |
| Durata massima                      | VENTICINQUE anni                                             |
| Modalità di calcolo degli interessi | Gli interessi sono calcolati con riferimento all'anno civile |

#### Tassi massimi

|                                         |                                                                                                                                                                                                                                                           |
|-----------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Tasso di interesse nominale annuo fisso | 7,26000%                                                                                                                                                                                                                                                  |
| Parametro di riferimento                | Eurirs ad es. 10 anni<br>Valore attuale 2,19%<br>Rilevato alla data di aggiornamento del Foglio Informativo. Il tasso di interesse applicato al singolo contratto potrà essere diverso in relazione all'andamento del parametro al momento della stipula. |
| Spread                                  | + 4,00 punti percentuali                                                                                                                                                                                                                                  |
| Tasso di mora                           | 1,00000%                                                                                                                                                                                                                                                  |

Eurirs durata pari al finanziamento ad es. 10 anni amministrato da ICE Benchmark Administration. Il valore dell'indice di riferimento è quello rilevato alla data di aggiornamento delle Informazioni Generali. Il tasso di interesse fisso applicato al singolo contratto potrà essere maggiore o minore rispetto al valore attuale indicato in relazione all'andamento dell'indice al momento della stipula.

#### Spese massime

##### Spese per la stipula del contratto

|             |                                  |
|-------------|----------------------------------|
| Istruttoria | 0,70000% dell'importo finanziato |
|-------------|----------------------------------|

| Spese per la gestione del rapporto                                                                                                                                                         |                                                      |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------|
| Spese incasso rata                                                                                                                                                                         |                                                      |
| - con addebito in c/c                                                                                                                                                                      | 3,00 euro                                            |
| - mediante SDD                                                                                                                                                                             | 3,00 euro                                            |
| - per cassa                                                                                                                                                                                | 3,00 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                                                                                                                                                         | 0,00000%                                             |
| * 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                                                                                                                                                                                                                                                                                         |

Ultime rilevazioni del parametro di riferimento (fonte Quotidiano "Il Sole 24 Ore" ovvero, nel caso detto quotidiano non fosse più pubblicato o ne omettesse la divulgazione, su altro primario foglio economico-finanziario)

| Parametro di riferimento                                                                                                 | Data       | Valore |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|--------|
| IRS di pari durata (nell'esempio 10 anni), rilevato all'ultimo giorno lavorativo del mese precedente la data di stipula. | 31/10/2024 | 2,46   |
| IRS di pari durata (nell'esempio 10 anni), rilevato all'ultimo giorno lavorativo del mese precedente la data di stipula. | 30/09/2024 | 2,38   |

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 per 100.000,00 euro di capitale |
| 7,26000%                                        | 18                              | 5.880,69 euro                                      |
| 7,26000%                                        | 24                              | 4.489,18 euro                                      |
| 7,26000%                                        | 36                              | 3.099,70 euro                                      |
| 7,26000%                                        | 48                              | 2.406,82 euro                                      |
| 7,26000%                                        | 60                              | 1.992,57 euro                                      |
| 7,26000%                                        | 72                              | 1.717,58 euro                                      |
| 7,26000%                                        | 84                              | 1.522,18 euro                                      |
| 7,26000%                                        | 96                              | 1.376,53 euro                                      |
| 7,26000%                                        | 108                             | 1.264,04 euro                                      |
| 7,26000%                                        | 120                             | 1.174,74 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 (<http://www.bccadriaticoteramano.it>).

#### Servizi accessori

##### Polizza assicurativa obbligatoria

Ai fini della concessione del finanziamento è richiesta la presenza di una polizza assicurativa avente i seguenti contenuti minimi: COMPAGNIA: primaria Compagnia italiana / con sede legale in Stato C.E.; DURATA: pari alla durata del mutuo o a tacito rinnovo con disdetta da inviare con Raccomandata A.R./PEC almeno 30 gg prima della scadenza; VINCOLO: obbligatorio a favore della BCC per polizze non intermedie dalla Banca; MASSIMALI: valore di ricostruzione a nuovo indicato in perizia; GARANZIE: incendio; fulmine; esplosione e scoppio; caduta di aeromobili, loro parti o cose trasportate; urto di veicoli non appartenenti al Contraente/Assicurato in transito sulla pubblica via; onda sonora; implosione; sviluppo di fumi, gas, vapori; spese per demolire, sgomberare, trasportare e smaltire i residui.

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 alle 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.

Per maggiori informazioni relative a tali polizze, il cliente può consultare i seguenti siti [www.bccassicurazioni.com](http://www.bccassicurazioni.com) e [www.assimoco.it](http://www.assimoco.it).

##### Polizza assicurativa facoltativa

La/e polizza/e assicurativa/e accessoria/e al finanziamento è/sono facoltativa/e e non indispensabile/i per ottenere il finanziamento o per ottenerlo alle condizioni proposte. Pertanto, il cliente può scegliere di non sottoscrivere alcuna polizza assicurativa o sottoscrivere una polizza scelta liberamente sul mercato.

Per maggiori informazioni relative alle polizze indicate nelle presenti Informazioni Generali il cliente può consultare i rispettivi Set Informativi disponibili presso tutte le filiali e sul sito internet del Finanziatore.

La Banca propone polizze assicurative facoltative prestate da BCC Assicurazioni Spa e da Assimoco Spa, con polizze finalizzate a far fronte all'impegno economico mensile, rappresentato dalla rata del finanziamento, anche in presenza di una grave avversità, quali infortunio, interruzione del rapporto di lavoro, ricovero ospedaliero, oppure in caso di eventi definitivi quali decesso o invalidità permanente dell'assicurato. Per maggiori informazioni relative a tali polizze, il cliente può consultare i seguenti siti [www.bccassicurazioni.com](http://www.bccassicurazioni.com) e [www.assimoco.it](http://www.assimoco.it).

Polizza assicurativa obbligatoria

Ipotizzando un finanziamento con le caratteristiche sopra indicate per il calcolo del TAEG PREMIO 230,00 euro anticipato.

Polizza assicurativa facoltativa

Ipotizzando un finanziamento con le caratteristiche sopra indicate per il calcolo del TAEG PREMIO 550,00 euro anticipato.

#### Altre spese da sostenere

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

|                                                |                                                                          |
|------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------|
| Imposta sostitutiva                            | Nella misura e nei casi previsti dalla normativa tempo per tempo vigente |
| Adempimenti notarili                           | Secondo la tariffa del notaio incaricato                                 |
| Oneri a favore di terzi che rientrano nel TAEG | 0,50% dell'importo del finanziamento                                     |

#### Tempi di erogazione

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

- **Disponibilità dell'importo:** entro trenta 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 7 giorni pagando un compenso stabilito dal contratto, non superiore al 0,00000%.

Il compenso onnicomprensivo 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 dovuto.

##### 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

n. 5 giorni dal ricevimento della richiesta del cliente.

#### RECLAMI

I reclami vanno inviati all' Ufficio Reclami della banca (Banca di Credito Cooperativo dell'Adriatico Teramano s.c. - Via Nazionale per Teramo, 14 - 64023 - Mosciano Sant'Angelo (TE), mail [reclami.07086@bccadriaticoteramano.it](mailto:reclami.07086@bccadriaticoteramano.it) e PEC [07086.bcc@actaliscertmail.it](mailto:07086.bcc@actaliscertmail.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](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.

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

| Glossario                                   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
|---------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Accollo</b>                              | Contratto tra un debitore e una terza persona che si impegna a pagare il debito al creditore.                                                                                                                                                                                                                                                       |
| <b>Imposta sostitutiva</b>                  | 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.                          |
| <b>Istruttoria</b>                          | Pratiche e formalità necessarie alla erogazione del mutuo.                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| <b>Parametro di riferimento</b>             | Parametro di mercato o di politica monetaria preso a riferimento per determinare il tasso di interesse.                                                                                                                                                                                                                                             |
| <b>Piano di ammortamento "francese"</b>     | 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.                                                  |
| <b>Quota capitale</b>                       | Quota della rata costituita dall'importo del finanziamento restituito.                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| <b>Quota interessi</b>                      | Quota della rata costituita dagli interessi maturati.                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| <b>Rata costante</b>                        | La somma tra quota capitale e quota interessi rimane uguale per tutta la durata del mutuo.                                                                                                                                                                                                                                                          |
| <b>Rimborso in un'unica soluzione</b>       | L'intero capitale viene restituito tutto insieme alla scadenza del contratto. Durante il rapporto le rate sono costituite dai soli interessi.                                                                                                                                                                                                       |
| <b>Rinegoziazione</b>                       | 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.                                                                                            |
| <b>Tasso annuo effettivo globale (TAEG)</b> | 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.                                                                                            |
| <b>Tasso di interesse nominale annuo</b>    | Rapporto percentuale, calcolato su base annua, tra l'interesse (quale compenso del capitale prestato) e il capitale prestato.                                                                                                                                                                                                                       |
| <b>Tasso di mora</b>                        | Maggiorazione del tasso di interesse applicata in caso di ritardo nel pagamento delle rate.                                                                                                                                                                                                                                                         |
| <b>Tasso effettivo globale medio (TEGM)</b> | 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. |

## Foglio informativo relativo al MUTUO IPOTECARIO TASSO VARIABILE

Le condizioni di seguito pubblicizzate non costituiscono offerta al pubblico

### Informazioni sulla banca

**Banca di Credito Cooperativo dell'Adriatico Teramano s.c.**

**Corso Elio Adriano 1/3 - 64032 - Atri (TE)**

Tel.: 085/8071544 - Fax: 085/8071535

Sito web: <http://www.bccadriaticoteramano.it> - Email: [info@bccadriaticoteramano.it](mailto:info@bccadriaticoteramano.it) - PEC: 07086.bcc@actaliscertymail.it

Codice Fiscale e numero di iscrizione al Registro Imprese di Teramo n. 01469670671

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. 5507.9, Cod. ABI: 7086

Iscritta all'Albo delle società cooperative n. A159780

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

### Che cos'è il mutuo ipotecario

Il mutuo ipotecario 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 non può scendere al di sotto del minimo o salire al di sopra del massimo.

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.

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 <http://www.bccadriaticoteramano.it>.

### I TIPI DI MUTUO E I LORO RISCHI

#### Mutuo a tasso variabile

Rispetto al tasso iniziale, il tasso di interesse può variare, con scadenze 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 ipotecario può avere ad oggetto l'erogazione di somme in valuta estera, il cui 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.

### Condizioni economiche

#### QUANTO PUÒ COSTARE IL MUTUO IPOTECARIO

**Tasso annuo effettivo globale (TAEG): 7,45700%**

*rispetto ad un mutuo ipotecario di euro 100.000,00 della durata di DIECI anni, con rata mensile, al tasso indicizzato del 7,00000%*

Oltre al TAEG vanno considerati 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: importo 100.000,00 EURO; durata 10 ANNI; tasso pari al valore indicato nella sezione "Tassi disponibili". Nel TAEG sono incluse le spese di Istruttoria, incasso rata e perizia; ai fini del calcolo sono state ipotizzate spese di iscrizione ipotecaria per Euro 35,00, un valore del premio annuo per la sottoscrizione della polizza obbligatoria (incendio e scoppio) su immobile pari ad Euro 230,00 (determinato su un valore dell'immobile pari ad Euro 200.000 con un valore di ricostruzione pari al 70%) e spese di perizia pari ad Euro 215,00 (riportate sotto alla voce "Oneri a favore di terzi che rientrano nel TAEG"). Oltre al TAEG possono esserci altri costi, quali le eventuali penali derivanti dalla mancata esecuzione di uno degli obblighi previsti nel contratto, gli interessi di mora e i costi relativi a servizi accessori non obbligatori per la concessione del finanziamento, nonché le spese notarili e l'iscrizione dell'ipoteca.

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: 0,70000% dell'importo finanziato

Imposta sostitutiva: 250,00 euro

Oneri a favore di terzi che rientrano nel TAEG: 450,00 euro

Spese incasso rata: 3,00 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 230,00 euro anticipato.

**Tasso annuo effettivo globale (TAEG)**  
**Calcolato includendo anche la/e polizza/e assicurativa/e facoltativa/e: 7,59270%**

*riferito ad un mutuo ipotecario di euro 100.000,00 della durata di DIECI anni, con rata mensile, al tasso indicizzato del 7,000000%*

Oltre al TAEG vanno considerati 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: importo 100.000,00 EURO; durata 10 ANNI; tasso pari al valore indicato nella sezione "Tassi disponibili". Nel TAEG sono incluse le spese di Istruttoria, incasso rata e perizia; ai fini del calcolo sono state ipotizzate spese di iscrizione ipotecaria per Euro 35,00, un valore del premio annuo per la sottoscrizione della polizza obbligatoria (incendio e scoppio) su immobile pari ad Euro 230,00 (determinato su un valore dell'immobile pari ad Euro 200.000 con un valore di ricostruzione pari al 70%), un valore premio polizza facoltativa pari ad Euro 550,00 e spese di perizia pari ad Euro 215,00 (riportate sotto alla voce "Oneri a favore di terzi che rientrano nel TAEG"). Oltre al TAEG possono esserci altri costi, quali le eventuali penali derivanti dalla mancata esecuzione di uno degli obblighi previsti nel contratto, gli interessi di mora e i costi relativi a servizi accessori non obbligatori per la concessione del finanziamento, nonché le spese notarili e l'iscrizione dell'ipoteca.

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: 0,700000% dell'importo finanziato  
 Imposta sostitutiva: 250,00 euro  
 Oneri a favore di terzi che rientrano nel TAEG: 450,00 euro  
 Spese incasso rata: 3,00 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 230,00 euro anticipato.  
 Polizza assicurativa facoltativa: PREMIO 550,00 euro anticipato.

| Voci                                | Costi                                                        |
|-------------------------------------|--------------------------------------------------------------|
| Importo massimo finanziabile        | 800.000,00 euro                                              |
| Durata minima                       | CINQUE anni                                                  |
| Durata massima                      | VENTICINQUE 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 3 MESI 360 GG ARROTONDATO ALLO 0,25% SUPERIORE                                                                      |
| Valore parametro di indicizzazione                                            | +3,000000%                                                                                                                  |
| Spread                                                                        | + 4,000000%                                                                                                                 |
| Tasso Minimo                                                                  | 4,000000% pari al valore dello spread nel caso in cui il valore del parametro di indicizzazione sia pari o inferiore a zero |
| Di conseguenza il tasso di interesse di ammortamento nominale annuo è pari al | 7,000000%                                                                                                                   |
| Tasso di mora                                                                 | 1,000000%                                                                                                                   |

**Spese massime**

**Spese per la stipula del contratto**

|             |                                   |
|-------------|-----------------------------------|
| Istruttoria | 0,700000% dell'importo finanziato |
|-------------|-----------------------------------|

**Spese per la gestione del rapporto**

|                       |           |
|-----------------------|-----------|
| Spese incasso rata    |           |
| - con addebito in c/c | 3,00 euro |
| - mediante SDD        | 3,00 euro |

| Spese per la gestione del rapporto                                                                                                                                                         |                                                      |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------|
| - per cassa                                                                                                                                                                                | 3,00 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                                                                                                                                                         | 0,00000%                                             |
| * 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)

| Parametro di indicizzazione                            | Data       | Valore   |
|--------------------------------------------------------|------------|----------|
| EURIBOR 3 MESI 360 GG ARROTONDATO ALLO 0,25% SUPERIORE | 01/12/2024 | +3,00000 |
| EURIBOR 3 MESI 360 GG ARROTONDATO ALLO 0,25% SUPERIORE | 01/11/2024 | +3,25000 |
| EURIBOR 3 MESI 360 GG ARROTONDATO ALLO 0,25% SUPERIORE | 01/10/2024 | +3,50000 |
| EURIBOR 3 MESI 360 GG ARROTONDATO ALLO 0,25% SUPERIORE | 01/09/2024 | +3,50000 |
| EURIBOR 3 MESI 360 GG ARROTONDATO ALLO 0,25% SUPERIORE | 01/08/2024 | +3,75000 |
| EURIBOR 3 MESI 360 GG ARROTONDATO ALLO 0,25% SUPERIORE | 01/07/2024 | +3,75000 |
| EURIBOR 3 MESI 360 GG ARROTONDATO ALLO 0,25% SUPERIORE | 01/06/2024 | +4,00000 |
| EURIBOR 3 MESI 360 GG ARROTONDATO ALLO 0,25% SUPERIORE | 01/05/2024 | +4,00000 |
| EURIBOR 3 MESI 360 GG ARROTONDATO ALLO 0,25% SUPERIORE | 01/04/2024 | +4,00000 |
| EURIBOR 3 MESI 360 GG ARROTONDATO ALLO 0,25% SUPERIORE | 01/03/2024 | +4,00000 |
| EURIBOR 3 MESI 360 GG ARROTONDATO ALLO 0,25% SUPERIORE | 01/02/2024 | +4,00000 |
| EURIBOR 3 MESI 360 GG ARROTONDATO ALLO 0,25% SUPERIORE | 01/01/2024 | +4,00000 |

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 |
|------------------------------|---------------------------------|------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------|
| 6,78497%                     | 10                              | 1.150,22 euro                                              | 1.236,34 euro                                        | 1.067,75 euro                                           |
| 6,78497%                     | 15                              | 887,07 euro                                                | 988,94 euro                                          | 791,29 euro                                             |
| 6,78497%                     | 20                              | 762,69 euro                                                | 876,80 euro                                          | 656,71 euro                                             |
| 6,78497%                     | 25                              | 693,38 euro                                                | 817,66 euro                                          | 578,78 euro                                             |

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

#### Servizi accessori

##### Polizza assicurativa obbligatoria

Ai fini della concessione del finanziamento è richiesta la presenza di una polizza assicurativa avente i seguenti contenuti minimi: COMPAGNIA: primaria Compagnia italiana / con sede legale in Stato C.E.; DURATA: pari alla durata del mutuo o a tacito rinnovo con disdetta da inviare con Raccomandata A.R./PEC almeno 30 gg prima della scadenza; VINCOLO: obbligatorio a favore della BCC per polizze non intermedie dalla Banca; MASSIMALI: valore di ricostruzione a nuovo indicato in perizia; GARANZIE: incendio; fulmine; esplosione e scoppio; caduta di aeromobili, loro parti o cose trasportate; urto di veicoli non appartenenti al Contraente/Assicurato in transito sulla pubblica via; onda sonora; implosione; sviluppo di fumi, gas, vapori; spese per demolire, sgomberare, trasportare e smaltire i residui.

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 alle 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.

Per maggiori informazioni relative a tali polizze, il cliente può consultare i seguenti siti [www.bccassicurazioni.com](http://www.bccassicurazioni.com) e [www.assimoco.it](http://www.assimoco.it).

##### Polizza assicurativa facoltativa

La/e polizza/e assicurativa/e accessoria/e al finanziamento è/sono facoltativa/e e non indispensabile/i per ottenere il finanziamento o per ottenerlo alle condizioni proposte.

Pertanto, il cliente può scegliere di non sottoscrivere alcuna polizza assicurativa o sottoscrivere una polizza scelta liberamente sul mercato.

Per maggiori informazioni relative alle polizze indicate nelle presenti Informazioni Generali il cliente può consultare i rispettivi Set Informativi disponibili presso tutte le filiali e sul sito internet del Finanziatore.

La Banca propone polizze assicurative facoltative prestate da BCC Assicurazioni Spa e da Assimoco Spa, con polizze finalizzate a far fronte all'impegno economico mensile, rappresentato dalla rata del finanziamento, anche in presenza di una grave avversità, quali infortunio, interruzione del rapporto di lavoro, ricovero ospedaliero, oppure in caso di eventi definitivi quali decesso o invalidità permanente dell'assicurato. Per maggiori informazioni relative a tali polizze, il cliente può consultare i seguenti siti [www.bccassicurazioni.com](http://www.bccassicurazioni.com) e [www.assimoco.it](http://www.assimoco.it).

Polizza assicurativa obbligatoria

Ipotizzando un finanziamento con le caratteristiche sopra indicate per il calcolo del TAEG PREMIO 230,00 euro anticipato.

Polizza assicurativa facoltativa

Ipotizzando un finanziamento con le caratteristiche sopra indicate per il calcolo del TAEG PREMIO 550,00 euro anticipato.

#### Altre spese da sostenere

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

|                                                |                                                                          |
|------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------|
| Imposta sostitutiva                            | Nella misura e nei casi previsti dalla normativa tempo per tempo vigente |
| Adempimenti notarili                           | Secondo la tariffa del notaio incaricato                                 |
| Oneri a favore di terzi che rientrano nel TAEG | 0,50% dell'importo del finanziamento                                     |

#### Tempi di erogazione

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

- **Disponibilità dell'importo:** entro trenta 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 7 giorni pagando un compenso stabilito dal contratto, non superiore al 0,00000%.

Il compenso onnicomprensivo 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 dovuto.

#### 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 dovuto a seguito del recesso.

#### RECLAMI

I reclami vanno inviati all' Ufficio Reclami della banca (Banca di Credito Cooperativo dell'Adriatico Teramano s.c. - Via Nazionale per Teramo, 14 - 64023 - Mosciano Sant'Angelo (TE), mail [reclami.07086@bccadriaticoteramano.it](mailto:reclami.07086@bccadriaticoteramano.it) e PEC [07086.bcc@actaliscertymail.it](mailto:07086.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](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.

| Glossario                                   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
|---------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Accollo</b>                              | Contratto tra un debitore e una terza persona che si impegna a pagare il debito al creditore.                                                                                                                                                                                                                              |
| <b>Imposta sostitutiva</b>                  | 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. |
| <b>Istruttoria</b>                          | Pratiche e formalità necessarie alla erogazione del mutuo.                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| <b>Parametro di indicizzazione</b>          | Parametro di mercato o di politica monetaria preso a riferimento per determinare il tasso di interesse.                                                                                                                                                                                                                    |
| <b>Piano di ammortamento "francese"</b>     | 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.                         |
| <b>Quota capitale</b>                       | Quota della rata costituita dall'importo del finanziamento restituito.                                                                                                                                                                                                                                                     |
| <b>Quota interessi</b>                      | Quota della rata costituita dagli interessi maturati.                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| <b>Rimborso in un'unica soluzione</b>       | L'intero capitale viene restituito tutto insieme alla scadenza del contratto. Durante il rapporto le rate sono costituite dai soli interessi.                                                                                                                                                                              |
| <b>Rinegoziazione</b>                       | 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.                                                                   |
| <b>Spread</b>                               | Maggiorazione applicata ai parametri di riferimento o di indicizzazione.                                                                                                                                                                                                                                                   |
| <b>Tasso annuo effettivo globale (TAEG)</b> | 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.                                                                   |
| <b>Tasso di interesse nominale annuo</b>    | Rapporto percentuale, calcolato su base annua, tra l'interesse (quale compenso del capitale prestato) e il capitale prestato.                                                                                                                                                                                              |

|                                             |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
|---------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Tasso di mora</b>                        | Maggiorazione del tasso di interesse applicata in caso di ritardo nel pagamento delle rate.                                                                                                                                                                                                                                                         |
| <b>Tasso effettivo globale medio (TEGM)</b> | 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. |

## Foglio informativo relativo al MUTUO IPOTECARIO TASSO FISSO

Le condizioni di seguito pubblicizzate non costituiscono offerta al pubblico

### Informazioni sulla banca

**Banca di Credito Cooperativo dell'Adriatico Teramano s.c.**

**Corso Elio Adriano 1/3 - 64032 - Atri (TE)**

Tel.: 085/8071544 - Fax: 085/8071535

Sito web: <http://www.bccadriaticoteramano.it> - Email: [info@bccadriaticoteramano.it](mailto:info@bccadriaticoteramano.it) - PEC: 07086.bcc@actaliscertymail.it

Codice Fiscale e numero di iscrizione al Registro Imprese di Teramo n. 01469670671

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. 5507.9, Cod. ABI: 7086

Iscritta all'Albo delle società cooperative n. A159780

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

### Che cos'è il mutuo ipotecario

Il mutuo ipotecario 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 fisso. 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.

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 <http://www.bccadriaticoteramano.it>.

### I TIPI DI MUTUO E I LORO RISCHI

#### Mutuo a tasso fisso

Rimangono fissi per tutta la durata del mutuo sia il tasso di interesse sia l'importo delle singole rate.

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 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 ipotecario può avere ad oggetto l'erogazione di somme in valuta estera, il cui 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.

### Condizioni economiche

#### QUANTO PUÒ COSTARE IL MUTUO IPOTECARIO

**Tasso annuo effettivo globale (TAEG): 7,96850%**

*riferito ad un mutuo ipotecario di euro 100.000,00 della durata di DIECI anni, con rata mensile, al tasso nominale fisso del 7,26000%*

Oltre al TAEG vanno considerati 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: importo 100.000,00 EURO; durata 10 ANNI; tasso pari al valore indicato nella sezione "Tassi disponibili". Nel TAEG sono incluse le spese di Istruttoria, incasso rata e perizia; ai fini del calcolo sono state ipotizzate spese di iscrizione ipotecaria per Euro 35,00, un valore del premio annuo per la sottoscrizione della polizza obbligatoria (incendio e scoppio) su immobile pari ad Euro 230,00 (determinato su un valore dell'immobile pari ad Euro 200.000 con un valore di ricostruzione pari al 70%) e spese di perizia pari ad Euro 215,00 (riportate sotto alla voce "Oneri a favore di terzi che rientrano nel TAEG"). Oltre al TAEG possono esserci altri costi, quali le eventuali penali derivanti dalla mancata esecuzione di uno degli obblighi previsti nel contratto, gli interessi di mora e i costi relativi a servizi accessori non obbligatori per la concessione del finanziamento, nonché le spese notarili e l'iscrizione dell'ipoteca.

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: 0,70000% dell'importo finanziato

Imposta sostitutiva: 250,00 euro

Oneri a favore di terzi che rientrano nel TAEG: 450,00 euro

Spese incasso rata: 3,00 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: PREMIO 230,00 euro anticipato.

**Tasso annuo effettivo globale (TAEG)**  
**Calcolato includendo anche la/e polizza/e assicurativa/e facoltativa/e: 8,10600%**

*riferito ad un mutuo ipotecario di euro 100.000,00 della durata di DIECI anni, con rata mensile, al tasso nominale fisso del 7,26000%*

Oltre al TAEG vanno considerati 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: importo 100.000,00 EURO; durata 10 ANNI; tasso pari al valore indicato nella sezione "Tassi disponibili". Nel TAEG sono incluse le spese di Istruttoria, incasso rata e perizia; ai fini del calcolo sono state ipotizzate spese di iscrizione ipotecaria per Euro 35,00, un valore del premio annuo per la sottoscrizione della polizza obbligatoria (incendio e scoppio) su immobile pari ad Euro 230,00 (determinato su un valore dell'immobile pari ad Euro 200.000 con un valore di ricostruzione pari al 70%), un valore premio polizza facoltativa pari ad Euro 550,00 e spese di perizia pari ad Euro 215,00 (riportate sotto alla voce "Oneri a favore di terzi che rientrano nel TAEG"). Oltre al TAEG possono esserci altri costi, quali le eventuali penali derivanti dalla mancata esecuzione di uno degli obblighi previsti nel contratto, gli interessi di mora e i costi relativi a servizi accessori non obbligatori per la concessione del finanziamento, nonché le spese notarili e l'iscrizione dell'ipoteca.

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: 0,70000% dell'importo finanziato  
 Imposta sostitutiva: 250,00 euro  
 Oneri a favore di terzi che rientrano nel TAEG: 450,00 euro  
 Spese incasso rata: 3,00 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: PREMIO 230,00 euro anticipato.  
 Polizza assicurativa facoltativa: PREMIO 550,00 euro anticipato.

| Voci                                | Costi                                                        |
|-------------------------------------|--------------------------------------------------------------|
| Importo massimo finanziabile        | 1.000.000,00 euro                                            |
| Durata minima                       | CINQUE anni                                                  |
| Durata massima                      | VENTICINQUE anni                                             |
| Modalità di calcolo degli interessi | Gli interessi sono calcolati con riferimento all'anno civile |

| Tassi massimi                           |                                                                                                                                                                                                          |
|-----------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Tasso di interesse nominale annuo fisso | 7,26000%                                                                                                                                                                                                 |
| Parametro di riferimento                | Eurirs ad es. 10 anni                                                                                                                                                                                    |
|                                         | Valore attuale 2,19%                                                                                                                                                                                     |
|                                         | Rilevato alla data di aggiornamento del Foglio Informativo. Il tasso di interesse applicato al singolo contratto potrà essere diverso in relazione all'andamento del parametro al momento della stipula. |
| Spread                                  | + 4,00 punti percentuali                                                                                                                                                                                 |
| Tasso di mora                           | 1,00000%                                                                                                                                                                                                 |

Eurirs durata pari al finanziamento ad es. 10 anni amministrato da ICE Benchmark Administration. Il valore dell'indice di riferimento è quello rilevato alla data di aggiornamento delle Informazioni Generali. Il tasso di interesse fisso applicato al singolo contratto potrà essere maggiore o minore rispetto al valore attuale indicato in relazione all'andamento dell'indice al momento della stipula.

**Spese massime**

| Spese per la stipula del contratto |                                  |
|------------------------------------|----------------------------------|
| Istruttoria                        | 0,70000% dell'importo finanziato |

| Spese per la gestione del rapporto |           |
|------------------------------------|-----------|
| Spese incasso rata                 |           |
| - con addebito in c/c              | 3,00 euro |
| - mediante SDD                     | 3,00 euro |

| Spese per la gestione del rapporto                                                                                                                                                         |                                                      |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------|
| - per cassa                                                                                                                                                                                | 3,00 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                                                                                                                                                         | 0,00000%                                             |
| * 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                                                                                                                                                                                                                                                                                         |

Ultime rilevazioni del parametro di riferimento (fonte Quotidiano "Il Sole 24 Ore" ovvero, nel caso detto quotidiano non fosse più pubblicato o ne omettesse la divulgazione, su altro primario foglio economico-finanziario)

| Parametro di riferimento                                                                                                 | Data       | Valore |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|--------|
| IRS di pari durata (nell'esempio 10 anni), rilevato all'ultimo giorno lavorativo del mese precedente la data di stipula. | 31/10/2024 | 2,46   |
| IRS di pari durata (nell'esempio 10 anni), rilevato all'ultimo giorno lavorativo del mese precedente la data di stipula. | 30/09/2024 | 2,38   |

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 per 100.000,00 euro di capitale |
|------------------------------|---------------------------------|----------------------------------------------------|
| 7,26000%                     | 10                              | 1.174,74 euro                                      |
| 7,26000%                     | 15                              | 913,66 euro                                        |
| 7,26000%                     | 20                              | 791,24 euro                                        |
| 7,26000%                     | 25                              | 723,74 euro                                        |

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

| Servizi accessori                 |  |
|-----------------------------------|--|
| Polizza assicurativa obbligatoria |  |

| Servizi accessori                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>Ai fini della concessione del finanziamento è richiesta la presenza di una polizza assicurativa avente i seguenti contenuti minimi: COMPAGNIA: primaria Compagnia italiana / con sede legale in Stato C.E.; DURATA: pari alla durata del mutuo o a tacito rinnovo con disdetta da inviare con Raccomandata A.R./PEC almeno 30 gg prima della scadenza; VINCOLO: obbligatorio a favore della BCC per polizze non intermedie dalla Banca; MASSIMALI: valore di ricostruzione a nuovo indicato in perizia; GARANZIE: incendio; fulmine; esplosione e scoppio; caduta di aeromobili, loro parti o cose trasportate; urto di veicoli non appartenenti al Contraente/ Assicurato in transito sulla pubblica via; onda sonora; implosione; sviluppo di fumi, gas, vapori; spese per demolire, sgomberare, trasportare e smaltire i residui.</p> <p>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.</p> <p>Per maggiori informazioni relative alle 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>Per maggiori informazioni relative a tali polizze, il cliente può consultare i seguenti siti <a href="http://www.bccassicurazioni.com">www.bccassicurazioni.com</a> e <a href="http://www.assimoco.it">www.assimoco.it</a>.</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 del Finanziatore.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | <p>La Banca propone polizze assicurative facoltative prestate da BCC Assicurazioni Spa e da Assimoco Spa, con polizze finalizzate a far fronte all'impegno economico mensile, rappresentato dalla rata del finanziamento, anche in presenza di una grave avversità, quali infortunio, interruzione del rapporto di lavoro, ricovero ospedaliero, oppure in caso di eventi definitivi quali decesso o invalidità permanente dell'assicurato. Per maggiori informazioni relative a tali polizze, il cliente può consultare i seguenti siti <a href="http://www.bccassicurazioni.com">www.bccassicurazioni.com</a> e <a href="http://www.assimoco.it">www.assimoco.it</a>.</p> |
| Polizza assicurativa obbligatoria                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | Ipotizzando un finanziamento con le caratteristiche sopra indicate per il calcolo del TAEG PREMIO 230,00 euro anticipato.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| Polizza assicurativa facoltativa                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | Ipotizzando un finanziamento con le caratteristiche sopra indicate per il calcolo del TAEG PREMIO 550,00 euro anticipato.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |

#### Altre spese da sostenere

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

|                                                |                                                                          |
|------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------|
| Imposta sostitutiva                            | Nella misura e nei casi previsti dalla normativa tempo per tempo vigente |
| Adempimenti notarili                           | Secondo la tariffa del notaio incaricato                                 |
| Oneri a favore di terzi che rientrano nel TAEG | 0,50% dell'importo del finanziamento                                     |

#### Tempi di erogazione

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

- **Disponibilità dell'importo:** entro trenta 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 7 giorni pagando un compenso stabilito dal contratto, non superiore al 0,00000%.

Il compenso onnicomprensivo 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 dovute.

##### 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 dovute a seguito del recesso.

## RECLAMI

I reclami vanno inviati all' Ufficio Reclami della banca (Banca di Credito Cooperativo dell'Adriatico Teramano s.c. - Via Nazionale per Teramo, 14 - 64023 - Mosciano Sant'Angelo (TE), mail [reclami.07086@bccadriaticoteramano.it](mailto:reclami.07086@bccadriaticoteramano.it) e PEC [07086.bcc@actaliscertymail.it](mailto:07086.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](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.

| Glossario                                   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
|---------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Accollo</b>                              | Contratto tra un debitore e una terza persona che si impegna a pagare il debito al creditore.                                                                                                                                                                                                                                                       |
| <b>Imposta sostitutiva</b>                  | 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.                          |
| <b>Istruttoria</b>                          | Pratiche e formalità necessarie alla erogazione del mutuo.                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| <b>Parametro di riferimento</b>             | Parametro di mercato o di politica monetaria preso a riferimento per determinare il tasso di interesse.                                                                                                                                                                                                                                             |
| <b>Piano di ammortamento "francese"</b>     | 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.                                                  |
| <b>Quota capitale</b>                       | Quota della rata costituita dall'importo del finanziamento restituito.                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| <b>Quota interessi</b>                      | Quota della rata costituita dagli interessi maturati.                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| <b>Rata costante</b>                        | La somma tra quota capitale e quota interessi rimane uguale per tutta la durata del mutuo.                                                                                                                                                                                                                                                          |
| <b>Rimborso in un'unica soluzione</b>       | L'intero capitale viene restituito tutto insieme alla scadenza del contratto. Durante il rapporto le rate sono costituite dai soli interessi.                                                                                                                                                                                                       |
| <b>Rinegoziazione</b>                       | 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.                                                                                            |
| <b>Tasso annuo effettivo globale (TAEG)</b> | 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.                                                                                            |
| <b>Tasso di interesse nominale annuo</b>    | Rapporto percentuale, calcolato su base annua, tra l'interesse (quale compenso del capitale prestato) e il capitale prestato.                                                                                                                                                                                                                       |
| <b>Tasso di mora</b>                        | Maggiorazione del tasso di interesse applicata in caso di ritardo nel pagamento delle rate.                                                                                                                                                                                                                                                         |
| <b>Tasso effettivo globale medio (TEGM)</b> | 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 Ipotecario FONDIARIO / IPOTECARIO TASSO VARIABILE EURIBOR 3 MESI

Le condizioni di seguito pubblicizzate non costituiscono offerta al pubblico

#### Informazioni sul finanziatore

**Banca di Credito Cooperativo dell'Adriatico Teramano s.c.**

**Corso Elio Adriano 1/3 - 64032 - Atri (TE)**

Tel.: 085/8071544 - Fax: 085/8071535

Sito web: <http://www.bccadriaticoteramano.it> - Email: [info@bccadriaticoteramano.it](mailto:info@bccadriaticoteramano.it) - PEC: 07086.bcc@actaliscertmail.it

Codice Fiscale e numero di iscrizione al Registro Imprese di Teramo n. 01469670671

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. 5507.9, Cod. ABI: 7086

Iscritta all'Albo delle società cooperative n. A159780

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 variabile. La periodicità delle rate è mensili.

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

##### Finanziamento a tasso variabile

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

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

Il tasso variabile è consigliabile a chi vuole un tasso sempre in linea con l'andamento del mercato e può sostenere eventuali aumenti dell'importo delle rate.

##### Rischi specifici legati alla tipologia di contratto

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

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

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

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

Per saperne di più:

La Guida pratica "Comprare una casa. Il mutuo ipotecario in parole semplici", che aiuta a orientarsi nella scelta, è disponibile sul sito [www.bancaditalia.it](http://www.bancaditalia.it) e sul sito del finanziatore <http://www.bccadriaticoteramano.it>.

#### Principali condizioni economiche

##### Quanto può costare il finanziamento

**Importo totale del credito: 100.000,00 euro**

**Costo totale del credito: 39.816,40 euro**

**Importo totale dovuto dal cliente: 139.816,40 euro**

**Tasso annuo effettivo globale (TAEG): 7,40800%**

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: importo 100.000,00 EURO; durata 10 ANNI; tasso pari al valore indicato nella sezione "Tassi disponibili". Nel TAEG sono incluse le spese di Istruttoria, incasso rata e perizia; ai fini del calcolo sono state ipotizzate spese di iscrizione ipotecaria per Euro 35,00, un valore del premio annuo per la sottoscrizione della polizza obbligatoria (incendio e scoppio) su immobile pari ad Euro 230,00 (determinato su un valore dell'immobile pari ad Euro 200.000 con un valore di ricostruzione pari al 70%) e spese di perizia pari ad Euro 215,00 (riportate sotto alla voce "Oneri a favore di terzi che rientrano nel TAEG"). Oltre al TAEG possono

esserci altri costi, quali le eventuali penali derivanti dalla mancata esecuzione di uno degli obblighi previsti nel contratto, gli interessi di mora e i costi relativi a servizi accessori non obbligatori per la concessione del finanziamento, nonché le spese notarili e l'iscrizione dell'ipoteca.

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: 0,70000% dell'importo finanziato

Imposta sostitutiva: 250,00 euro

Tassa ipotecaria: 35,00 euro

Oneri a favore di terzi che rientrano nel TAEG: 215,00 euro a carico del cliente

Spese incasso rata: 3,00 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: PREMIO 230,00 euro anticipato.

#### Tasso annuo effettivo globale (TAEG)

**Calcolato includendo anche la/e polizza/e assicurativa/e facoltativa/e: 7,54320%**

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: importo 100.000,00 EURO; durata 10 ANNI; tasso pari al valore indicato nella sezione "Tassi disponibili". Nel TAEG sono incluse le spese di Istruttoria, incasso rata e perizia; ai fini del calcolo sono state ipotizzate spese di iscrizione ipotecaria per Euro 35,00, un valore del premio annuo per la sottoscrizione della polizza obbligatoria (incendio e scoppio) su immobile pari ad Euro 230,00 (determinato su un valore dell'immobile pari ad Euro 200.000 con un valore di ricostruzione pari al 70%), un valore premio polizza facoltativa pari ad Euro 550,00 e spese di perizia pari ad Euro 215,00 (riportate sotto alla voce "Oneri a favore di terzi che rientrano nel TAEG"). Oltre al TAEG possono esserci altri costi, quali le eventuali penali derivanti dalla mancata esecuzione di uno degli obblighi previsti nel contratto, gli interessi di mora e i costi relativi a servizi accessori non obbligatori per la concessione del finanziamento, nonché le spese notarili e l'iscrizione dell'ipoteca.

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: 0,70000% dell'importo finanziato

Imposta sostitutiva: 250,00 euro

Tassa ipotecaria: 35,00 euro

Oneri a favore di terzi che rientrano nel TAEG: 215,00 euro a carico del cliente

Spese incasso rata: 3,00 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: PREMIO 230,00 euro anticipato.

Polizza assicurativa facoltativa: PREMIO 550,00 euro anticipato.

| Voci                                | Costi                                                                                                                                                     |
|-------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Importo massimo finanziabile        | non superiore all'80% del valore dell'immobile accertato dal perito                                                                                       |
| Durata minima                       | CINQUE anni                                                                                                                                               |
| Durata massima                      | VENTICINQUE anni                                                                                                                                          |
| Garanzie accettate                  | Ipoteca su immobili ubicati nel territorio nazionale; Fideiussioni; Pegni di titoli e/o valori (eccetto Pegni di crediti derivanti da polizze vita IBIPs) |
| Valute disponibili                  | Euro<br>Per gli effetti dei finanziamenti denominati in valuta estera si rinvia al paragrafo "Rischi specifici legati alla tipologia di contratto".       |
| Modalità di calcolo degli interessi | Gli interessi sono calcolati con riferimento all'anno civile                                                                                              |

| Tassi disponibili                           |                                                                                                                                              |
|---------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Tasso di interesse nominale annuo variabile |                                                                                                                                              |
| Indice di riferimento                       | EURIBOR 3 MESI 360 GG ARROTONDATO ALLO 0,25% SUPERIORE amministrato dall'EUROPEAN MONEY MARKETS INSTITUTE (EMMI)                             |
| Valore attuale dell'indice di riferimento   | +3,00000% 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% pari al valore dello spread nel caso in cui il valore dell'indice di riferimento sia pari o inferiore a zero. Cio' significa che, indipendentemente dalle variazioni dell'indice di riferimento, il tasso di interesse non puo' scendere al di sotto del minimo. |
| Di conseguenza il tasso di interesse di ammortamento nominale annuo è pari al | 7,00000%                                                                                                                                                                                                                                                                  |

In questo finanziamento l'indice di riferimento adottato è denominato Euribor 3 Mesi (360) ed è amministrato dall'European Money Markets Institute (EMMI). Il rischio principale di un mutuo a tasso variabile è l'aumento imprevedibile e consistente dell'importo delle rate, determinato dall'aumento dell'indice di riferimento rilevato periodicamente.

## Spese

| Spese per la stipula del contratto             |                                      |
|------------------------------------------------|--------------------------------------|
| Istruttoria                                    | 0,70000% dell'importo finanziato     |
| Imposta sostitutiva                            | 0,25% oppure 2% della somma erogata  |
| Tassa ipotecaria                               | 35,00 euro                           |
| Oneri a favore di terzi che rientrano nel TAEG | 0,25% dell'importo del finanziamento |

| Spese per la gestione del rapporto   |                                                      |
|--------------------------------------|------------------------------------------------------|
| Spese incasso rata                   |                                                      |
| - con addebito in c/c                | 3,00 euro                                            |
| - mediante SDD                       | 3,00 euro                                            |
| - per cassa                          | 3,00 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 |

\* 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 dell'indice di riferimento.                                                                                                                                                                                                  |
| Periodicità delle rate | mensile                                                                                                                                                                                                                                                                                         |

Ultime rilevazioni dell'indice di riferimento (fonte Quotidiano "Il Sole 24 Ore" ovvero, nel caso detto quotidiano non fosse piu' pubblicato o ne omettesse la divulgazione, su altro primario foglio economico-finanziario)

| Indice di riferimento                                  | Data       | Valore   |
|--------------------------------------------------------|------------|----------|
| EURIBOR 3 MESI 360 GG ARROTONDATO ALLO 0,25% SUPERIORE | 01/12/2024 | +3,00000 |
| EURIBOR 3 MESI 360 GG ARROTONDATO ALLO 0,25% SUPERIORE | 01/11/2024 | +3,25000 |
| EURIBOR 3 MESI 360 GG ARROTONDATO ALLO 0,25% SUPERIORE | 01/10/2024 | +3,50000 |
| EURIBOR 3 MESI 360 GG ARROTONDATO ALLO 0,25% SUPERIORE | 01/09/2024 | +3,50000 |
| EURIBOR 3 MESI 360 GG ARROTONDATO ALLO 0,25% SUPERIORE | 01/08/2024 | +3,75000 |
| EURIBOR 3 MESI 360 GG ARROTONDATO ALLO 0,25% SUPERIORE | 01/07/2024 | +3,75000 |
| EURIBOR 3 MESI 360 GG ARROTONDATO ALLO 0,25% SUPERIORE | 01/06/2024 | +4,00000 |
| EURIBOR 3 MESI 360 GG ARROTONDATO ALLO 0,25% SUPERIORE | 01/05/2024 | +4,00000 |
| EURIBOR 3 MESI 360 GG ARROTONDATO ALLO 0,25% SUPERIORE | 01/04/2024 | +4,00000 |
| EURIBOR 3 MESI 360 GG ARROTONDATO ALLO 0,25% SUPERIORE | 01/03/2024 | +4,00000 |
| EURIBOR 3 MESI 360 GG ARROTONDATO ALLO 0,25% SUPERIORE | 01/02/2024 | +4,00000 |
| EURIBOR 3 MESI 360 GG ARROTONDATO ALLO 0,25% SUPERIORE | 01/01/2024 | +4,00000 |

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

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

**Calcolo esemplificativo dell'importo della rata**

| Tasso di interesse applicato | Durata del finanziamento (anni) | Importo della rata mensile per 100.000,00 euro di capitale | Se il tasso di interesse aumenta del 2% dopo 2 anni | Se il tasso di interesse diminuisce del 2% dopo 2 anni |
|------------------------------|---------------------------------|------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------|--------------------------------------------------------|
| 6,78497%                     | 10                              | 1.150,22 euro                                              | 1.236,34 euro                                       | 1.067,75 euro                                          |
| 6,78497%                     | 15                              | 887,07 euro                                                | 988,94 euro                                         | 791,29 euro                                            |
| 6,78497%                     | 20                              | 762,69 euro                                                | 876,80 euro                                         | 656,71 euro                                            |
| 6,78497%                     | 25                              | 693,38 euro                                                | 817,66 euro                                         | 578,78 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 (<http://www.bccadriaticoteramano.it>).

**Servizi accessori**

**Polizza assicurativa obbligatoria**

Ai fini della concessione del finanziamento è richiesta la presenza di una polizza assicurativa avente i seguenti contenuti minimi: COMPAGNIA: primaria Compagnia italiana / con sede legale in Stato C.E.; DURATA: pari alla durata del mutuo o a tacito rinnovo con disdetta da inviare con Raccomandata A.R./PEC almeno 30 gg prima della scadenza; VINCOLO: obbligatorio a favore della BCC per polizze non intermedie dalla Banca; MASSIMALI: valore di ricostruzione a nuovo indicato in perizia; GARANZIE: incendio; fulmine; esplosione e scoppio; caduta di aeromobili, loro parti o cose trasportate; urto di veicoli non appartenenti al Contraente/Assicurato in transito sulla pubblica via; onda sonora; implosione; sviluppo di fumi, gas, vapori; spese per demolire, sgomberare, trasportare e smaltire i residui.

Il cliente è libero di scegliere la polizza sul mercato o di richiedere espressamente alla Banca una polizza assicurativa tra quelle indicate nelle presenti Informazioni Generali.

Per maggiori informazioni relative a tali polizze distribuite dalla Banca, il cliente può consultare i rispettivi Set Informativi disponibili presso tutte le filiali e sul sito internet della Banca. In tale ipotesi, la Banca non sarà né beneficiaria né vincolataria delle prestazioni assicurative.

Per maggiori informazioni relative a tali polizze, il cliente può consultare i seguenti siti [www.bccassicurazioni.com](http://www.bccassicurazioni.com) e [www.assimoco.it](http://www.assimoco.it)

**Polizza assicurativa facoltativa**

La/e polizza/e assicurativa/e accessoria/e al finanziamento è/sono facoltativa/e e non indispensabile/i per ottenere il finanziamento o per ottenerlo alle condizioni proposte.

Pertanto, il cliente può scegliere di non sottoscrivere alcuna polizza assicurativa o sottoscrivere una polizza scelta liberamente sul mercato.

Per maggiori informazioni relative alle polizze indicate nelle presenti Informazioni Generali il cliente può consultare i rispettivi Set Informativi disponibili presso tutte le filiali e sul sito internet della Banca.

La Banca propone polizze assicurative facoltative prestate da BCC Assicurazioni Spa e da Assimoco Spa, con polizze finalizzate a far fronte all'impegno economico mensile, rappresentato dalla rata del finanziamento, anche in presenza di una grave avversità, quali infortunio, interruzione del rapporto di lavoro, ricovero ospedaliero, oppure in caso di eventi definitivi quali decesso o invalidità permanente dell'assicurato. Per maggiori informazioni relative a tali polizze, il cliente può consultare i seguenti siti [www.bccassicurazioni.com](http://www.bccassicurazioni.com) e [www.assimoco.it](http://www.assimoco.it).

**Polizza assicurativa obbligatoria**

Ipotizzando un finanziamento con le caratteristiche sopra indicate per il calcolo del TAEG PREMIO 230,00 euro anticipato.

**Polizza assicurativa facoltativa**

Ipotizzando un finanziamento con le caratteristiche sopra indicate per il calcolo del TAEG PREMIO 550,00 euro anticipato.

**Altre spese da sostenere non incluse nel Taeg**

|                                                                                                                   |                                                                          |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------|
| Tasso di mora                                                                                                     | 1,00000%                                                                 |
| 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                                                                                              | 0,00 euro                                                                |
| Spese per sollecito di pagamento                                                                                  | 0,00 euro                                                                |
| Spese per altre comunicazioni                                                                                     | 0,00 euro                                                                |
| Spese per altre comunicazione a mezzo raccomandata                                                                | 0,00 euro                                                                |
| Accollo mutuo                                                                                                     | 0,00 euro                                                                |
| Frazionamento e ripartizione mutuo                                                                                | 0,00 euro                                                                |
| Compenso per estinzione anticipata                                                                                | 0,00000%                                                                 |

**Tempi di erogazione**

- **Durata dell'istruttoria:** entro 90 dalla presentazione della documentazione completa.

- **Disponibilità dell'importo:** entro 15 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.**

|                                                               |                                                                               |
|---------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------|
| Documento identificativo                                      | Carta di identità, Codice Fiscale                                             |
| Dichiarazione dei redditi e/o documenti attestanti il reddito | Ultime buste paga, CUD (del richiedente e degli eventuali garanti)            |
| Garanzie di terzi                                             | Eventuali garanzie rilasciate a favore di terzi                               |
| Affidamenti in corso                                          | Elenco degli affidamenti in essere con Banche o altre istituzioni finanziarie |
| Certificazione destinazione del finanziamento                 | Documentazione comprovante la destinazione del finanziamento (se di scopo)    |
| Consenso Privacy                                              | Consenso al trattamento dei dati (privacy, Crif)                              |
| Perizia immobile                                              | Perizia tecnica sull'immobile oggetto d'ipoteca                               |

**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 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 (Banca di Credito Cooperativo dell'Adriatico Teramano s.c. - Via Nazionale per Teramo, 14 - 64023 - Mosciano Sant'Angelo (TE), mail [reclami.07086@bccadriaticoteramano.it](mailto:reclami.07086@bccadriaticoteramano.it) e PEC [07086.bcc@actaliscertymail.it](mailto:07086.bcc@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.

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                                   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
|---------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Accollo</b>                              | Contratto tra un debitore e una terza persona che si impegna a pagare il debito al creditore.                                                                                                                                                                                                                                                       |
| <b>Imposta sostitutiva</b>                  | 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.                          |
| <b>Ipoteca</b>                              | 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.                                                                                                                                                                                 |
| <b>Istruttoria</b>                          | Pratiche e formalità necessarie alla erogazione del mutuo.                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| <b>Indice di riferimento</b>                | Indice di mercato o di politica monetaria preso a riferimento per determinare il tasso di interesse.                                                                                                                                                                                                                                                |
| <b>Perizia</b>                              | Relazione di un tecnico che attesta il valore dell'immobile da ipotecare.                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| <b>Piano di ammortamento "francese"</b>     | 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.                                                  |
| <b>Quota capitale</b>                       | Quota della rata costituita dall'importo del finanziamento restituito.                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| <b>Quota interessi</b>                      | Quota della rata costituita dagli interessi maturati.                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| <b>Rimborso in un'unica soluzione</b>       | L'intero capitale viene restituito tutto insieme alla scadenza del contratto. Durante il rapporto le rate sono costituite dai soli interessi.                                                                                                                                                                                                       |
| <b>Rinegoziazione</b>                       | 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.                                                                                            |
| <b>Spread</b>                               | Maggiorazione applicata agli indici di riferimento o di indicizzazione.                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| <b>Tasso annuo effettivo globale (TAEG)</b> | 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.                                                                                            |
| <b>Tasso di interesse nominale annuo</b>    | Rapporto percentuale, calcolato su base annua, tra l'interesse (quale compenso del capitale prestato) e il capitale prestato.                                                                                                                                                                                                                       |
| <b>Tasso di mora</b>                        | Maggiorazione del tasso di interesse applicata in caso di ritardo nel pagamento delle rate.                                                                                                                                                                                                                                                         |
| <b>Tasso effettivo globale medio (TEGM)</b> | 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. |



### **Dati del mediatore creditizio**

Ragione Sociale: Facile.it Mediazione Creditizia S.p.A.

Sede Legale: Ex S strada Statale 131, km 10 - 09028 Sestu (CA)

Sede Operativa: Via Sannio, 3 - 20137 Milano (MI)

Sito Internet: [www.facile.it](http://www.facile.it) - Numero di Telefono: 025555222 Email: [servizioclienti@mutui.it](mailto:servizioclienti@mutui.it)

Codice Fiscale e Partita IVA n. 06158600962 - Iscrizione all'Albo dei Mediatori Creditizi presso OAM n° M201

Capitale Sociale: Euro 120.000 I.V.