Foglio informativo

MUTUO IPOTECARIO ORDINARIO A TASSO VARIABILE - CONSUMATORI

foglio informativo standardizzato redatto ai sensi delle istruzioni di vigilanza della Banca d'Italia

Informazioni sulla banca

Denominazione e forma giuridica :	**Tercas - Cassa di Risparmio della Provincia di Teramo S.p.A.**
Sede legale e amministrativa :	**C.so San Giorgio, 36 - 64100 TERAMO**
Telefono e Fax :	**0861.3251 - 0861.243195**
Sito internet/email :	**www.tercas.it - tercas@tercas.it**
Numero di iscrizione all'Albo delle banche presso la Banca d'Italia :	**n°5174**
Banca sottoposta ad Amministrazione Straordinaria :	**Decreto MEF del 30/04/2012**

sezione da compilarsi in caso di offerta fuori sede

Dati del soggetto che entra in contatto con il Cliente

Nome e cognome: _____

Indirizzo: _____

Telefono: _____ e.mail _____

Qualifica: _____

Che cosa è il Mutuo

Il mutuo è un finanziamento a medio-lungo termine. In genere la sua durata va da un minimo di 5 a un massimo di 30 anni.
Può avere diverse destinazioni: di solito il consumatore lo richiede per acquistare, ristrutturare o costruire un immobile; può servire anche per sostituire o rifinanziare mutui già ottenuti per le stesse finalità.
Il mutuo può essere garantito da ipoteca su un immobile e in questo caso si chiama "ipotecario".
Il cliente rimborsa il mutuo con il pagamento periodico di rate, comprensive di capitale e interessi, secondo un tasso che può essere fisso, variabile o misto. Le rate possono essere mensili, trimestrali, semestrali o annuali.

Mutuo a tasso variabile *(tipo di mutuo di cui al presente foglio informativo)*

Rispetto al tasso iniziale, il tasso di interesse può variare, con cadenze prestabilite, secondo l'andamento di uno o più parametri di indicizzazione fissati nel contratto.
Il rischio principale è l'aumento imprevedibile e consistente dell'importo o del numero delle rate.
Il tasso variabile è consigliato a chi vuole un tasso sempre in linea con l'andamento del mercato e può sostenere eventuali aumenti dell'importo o del numero delle rate.

Per saperne di più:
La **Guida pratica al mutuo**, che aiuta a orientarsi nella scelta, è disponibile sul sito *www.bancaditalia.it*, presso tutte le filiali e sul sito internet della Banca.

Il presente mutuo ipotecario è destinato al cliente CONSUMATORE per l'acquisto di immobili ad uso abitativo e per altre destinazioni.

Principali condizioni economiche

QUANTO PUO' COSTARE IL MUTUO

Tasso Annuo Effettivo Globale (TAEG)

Esempio di mutuo di	**€ 100.000,00**	**10**	**anni**	**(120**	**mesi)**	**TAEG**	**:**	**4,73%**
Esempio di mutuo di	**€ 100.000,00**	**20**	**anni**	**(240**	**mesi)**	**TAEG**	**:**	**5,07%**
Esempio di mutuo di	**€ 100.000,00**	**30**	**anni**	**(360**	**mesi)**	**TAEG**	**:**	**5,53%**

Trattandosi di mutuo a tasso variabile, nell'esempio di TAEG sopra riportato si ipotizza che il tasso applicato, calcolato in base all'ultimo valore disponibile (alla data del presente documento) del parametro di indicizzazione, rimanga invariato per tutta la durata dell'ammortamento (per le voci incluse nel calcolo del TAEG v. nota 1).
Oltre al TAEG vanno considerati altri costi eventualmente sostenuti in relazione a determinati eventi (ad esempio spese notarili).

		VOCI	COSTI
		Importo massimo finanziabile	80% del valore cauzionale attribuito all'immobile da ipotecare
		Durata	*acquisto immobili uso abitativo* massimo 30 anni *altre destinazioni* massimo 30 anni
TASSI		**Tasso di interesse di ammortamento nominale annuo**	parametro di riferimento + spread, con arrotondamento allo 0,05 superiore
		Parametro indicizzazione (v. nota 2)	Euribor 3 mesi
		Spread	durata fino a 10 anni — spread 4,00% durata oltre 10 e fino a 20 anni — spread 4,50% durata oltre 20 e fino 30 anni — spread 5,00%
		Tasso di interesse di preammortamento (v. nota 3)	pari al tasso di ammortamento
		Tasso di mora	tasso in vigore tempo per tempo maggiorato di punti 2
SPESE	Spese per la stipula del contratto	**Istruttoria (v. nota 4) (v. nota 8)** *TAEG*	0,80% con un minimo di 500 euro
		Perizia tecnica iniziale (v. nota 8) *TAEG*	residenziali: € 225,00 altre destinazioni: mutuo richiesto fino a € 300.000 — € 340,00 mutuo richiesto da € 300.001 a € 750.000 — € 500,00 mutuo richiesto da € 750.001 a € 2.000.000 — € 900,00 mutuo richiesto oltre a € 2.000.000 — € 1.300,00 (importi al netto di iva)
		Integrazione perizia *TAEG*	residenziali: 95 euro altre destinazioni: 180 euro *(importi al netto di IVA)*
		Stipula in zone non servite	500 euro
		Rilascio copia contratto ante stipula (informativa pre-contrattuale)	0 euro
	Spese per la gestione del rapporto	**Incasso rata (v. nota 5)** *TAEG*	2,50 euro
		Invio comunicazioni	0 euro
		Sopralluogo stato avanzam. lavori	mutuo richiesto fino a € 499.999,99 — € 120,00 *(al netto di IVA)* mutuo richiesto da € 500.000 a € 3.499.999,99 — € 210,00 *(al netto di IVA)* mutuo richiesto da € 3.499.999,99 a € 25.000.000 — € 350,00 *(al netto di IVA)*
		Sostituzione immobile a garanzia (v. nota 6)	*perizia tecnica: come indicato per perizia iniziale* *istruttoria: come da spese per la stipula del contratto*
		Accollo mutuo	150 euro
		Sospensione pagamento rate	0 euro
		Frazionamenti/Restrizioni (v. nota 7) (v. nota 6)	*perizia tecnica: da calcolarsi in base alle unità immobiliari* *istruttoria: come da spese per la stipula del contratto* ***oltre*** 40 euro per ciascuna quota frazionata *(solo in caso di frazionamenti)*
		Pagamento premi assicurativi mutuatari inadempienti	50 euro
		Rilascio certificazione interessi	8 euro
		Rilascio certificazione varie	25,82 euro
		Sollecito di pagamento	5 euro
		Cancellazione ipoteca	0 euro - se richiesta autentica notarile recupero spese di 100 euro
PIANO DI AMMOR-TAMENTO		**Tipologia di ammortamento**	progressivo "francese" con quote di capitale predeterminate al tasso di interesse iniziale
		Tipologia di rata	rata di importo variabile (crescente o decrescente)
		Periodicità delle rate	mensile (12 rate annue)

ULTIME RILEVAZIONI DEL PARAMETRO DI INDICIZZAZIONE

media mese di	**Maggio 2013**	**0,2050%**
media mese di	Aprile 2013	0,2120%
media mese di	Marzo 2013	0,2090%

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 rata mensile per € 100.000,00 di capitale**	**Importo rata mensile** ***se il tasso di interesse aumenta del 2% dopo 2 anni***	**Importo rata mensile** ***se il tasso di interesse diminuisce del 2% dopo 2 anni***
4,20%	10	€ 1.021,98	€ 1.120,28	€ 929,12
4,70%	20	€ 643,50	€ 757,39	€ 539,70
5,20%	30	€ 549,11	€ 678,79	€ 432,47
ATTENZIONE: In caso di presenza del tasso floor, l'effetto della diminuzione del tasso è limitato in misura corrispondente.				

Il **Tasso Effettivo Globale Medio (TEGM)** previsto dall'art. 2 della legge sull'usura (l. n. 108/1996), relativo ai contratti di mutuo, può essere consultato in filiale e sul sito internet della Banca.

SERVIZI ACCESSORI

Polizza "Più Protetti Tutela Mutuo": premio assicurativo in funzione del sesso e dell'età del mutuatario oltre che della durata e dell'importo del mutuo.
Polizza Temporanea Caso Morte o Invalidità Permanente (almeno 50%), a seguito di infortunio: premio assicurativo di 2,75 euro annui.
Per le caratteristiche delle polizze (rischi, massimali, franchigie, premi, ecc.) si rinvia alle relative note informative.
N.B. la sottoscrizione delle suddette polizze è del tutto facoltativa per il cliente e non costituisce in alcun modo condizione per accedere al mutuo o al prestito.

ALTRE SPESE DA SOSTENERE

Imposta sostitutiva DPR 601/73	immobili ad uso abitativo diversi dalla prima casa	2,00%
TAEG	prima casa ed o gni altra destinazione	0,25%
Assicurazione immobile - polizza incendio e danni (obbligatoria)	compagnie convenzionate con la Banca*:* premio in funzione della durata del mutuo e della destinazione dell'immobile, con un minimo di 0,375% (mutui fino a 10 anni per immobili destinati ad abitazioni civili, studi professionali ed uffici) ed un massimo di 0,70% (mutui superiori a 20 anni per immobili destinati ad edifici industriali). *Per le caratteristiche delle polizze (rischi, massimali, franchigie, premi, ecc.) si rinvia alle relative note informative.*	
TAEG		

TEMPI DI EROGAZIONE

La stipula del contratto avviene di norma entro 5 giorni successivi alla delibera di concessione del finanziamento.
L'effettiva messa a disposizione della somma avviene di norma entro 11 giorni successivi alla stipula, dietro consegna da parte del notaio rogante della nota di iscrizione e di copia in forma esecutiva dell'atto.

NOTE

(1) Gli esempi di calcolo del TAEG tengono conto del solo periodo di ammortamento, con esclusione del periodo di preammortamento; gli esempi inoltre sono stati fatti ipotizzando un finanziamento di 100.000,00 euro, includendo tra gli oneri, oltre alle spese di istruttoria, di perizia (euro 225 ipotizzando un mutuo residenziale) e di incasso rata, anche un'imposta sostitutiva di 250,00 euro ed un premio polizza incendio e danni di 468,00 euro (pari allo 0,375% sul valore cauzionale minimo dell'immobile a fini assicurativi che, per un finanziamento di 100.000,00 euro, è pari a 125.000,00 euro). Le voci che entrano a far parte del calcolo, oltre agli interessi, sono specificatamente evidenziate nelle tabelle sopraripportate, con indicazione della dicitura *TAEG* in basso a destra. Precisiamo infine che nel conteggio del TAEG, nell'esempio indicato, non viene considerata la commissione di integrazione perizia in quanto voce "eventuale" e non sempre presente.

(2) Euribor (Euro Interbank Offered Rate): è il tasso definito dalla Federazione Bancaria Europea per i depositi interbancari in euro, con riferimento a diverse scadenze (3 mesi, 6 mesi, ecc.); per la determinazione dei tassi d'interesse dei mutui parametrati all'Euribor, viene utilizzata la media aritmetica semplice delle quotazioni giornaliere dell'Euribor coefficiente 365, rilevata nel secondo mese immediatamente precedente ciascuna periodicità di applicazione, pubblicata sul quotidiano Il Sole24 Ore.

(3) In caso di ulteriori periodi di preammortamento, il tasso applicato sarà pari a quello di ammortamento se non diversamente specificato in contratto.

(4)

Spese di istruttoria per mutui regolati su conti a pacchetto:	Linea Young	Linea Small		Linea Medium		Linea Large	
		Commissione	Minimo	Commissione	Minimo	Commissione	Minimo
		0,60%	€ 500,00	0,48%	€ 500,00	0,40%	€ 500,00

Per operazioni di particolare complessità o fuori dall'ordinaria operatività, le spese di istruttoria saranno concordate a parte.

(5)

Commissione incasso rata per mutui regolati su conti a pacchetto:	Linea Young	Linea Small	Linee Medium	Linee Large
		€ 2,50	€ 1,25	gratuito

(6) Le spese di istruttoria sono da calcolarsi sull'importo originario del mutuo e nella stessa misura dovuta per la stipula del contratto

(7) Predisposizione della documentazione tecnica (di supporto alle pratiche di frazionamento in quote e/o restrizioni ipotecarie di finanziamenti)

per pratiche di frazionamento fino a 19 unità immobiliari catastali	€ 300,00 *(al netto di IVA)*
per pratiche di frazionamento da 20 a 49 unità immobiliari catastali	€ 400,00 *(al netto di IVA)*
per pratiche di frazionamento da 50 a 99 unità immobiliari catastali	€ 600,00 *(al netto di IVA)*
per pratiche di frazionamento da (e oltre) 100 unità immobiliari catastali	€ 900,00 *(al netto di IVA)*

(8) Le spese di Istruttoria e le spese di perizia, saranno dovute anche nel caso in cui ci sia rinuncia da parte del cliente o per qualsiasi altro motivo (compreso l'esito negativo dell'iter deliberativo) il mutuo non venisse stipulato e/o erogato

Estinzione anticipata, Portabilità e Reclami

Estinzione anticipata
Il cliente può estinguere anticipatamente in tutto o in parte il mutuo senza preavviso e 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.

Portabilità del mutuo
Nel caso in cui, per rimborsare il mutuo, ottenga un nuovo finanziamento da un'altra banca/intermediario, 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.
Di contro, nel caso in cui, per rimborsare un mutuo concesso da un'altra banca/intermediario, il cliente richieda un nuovo finanziamento, le condizioni di quest'ultimo saranno concordate direttamente (mutuo di surroga).

Tempi massimi di chiusura del rapporto contrattuale
Chiusura immediata (0 giorni) all'estinzione del mutuo.

Reclami
I reclami vanno inviati a **Ufficio Reclami - Gruppo Bancario Tercas Direzione Generale Corso San Giorgio, 36 - 64100 Teramo**, che deve rispondere entro 30 giorni dal ricevimento.
Se il cliente non è soddisfatto della risposta o se non ha avuto risposta entro i 30 giorni, può presentare ricorso all'**Arbitro Bancario Finanziario (ABF)**.
Per sapere come rivolgersi all'Arbitro si può consultare il sito *www.arbitrobancariofinanziario.it*, chiedere alla Banca oppure alle filiali della Banca d'Italia.

Legenda

Accollo	Contratto tra un debitore e una terza persona che si impegna a pagare il debito al creditore. Nel caso del mutuo, chi acquista un immobile gravato da ipoteca si impegna a pagare all'intermediario, cioè "si accolla", il debito residuo.
Consumatore	Persona fisica che agisce per scopi estranei all'attività imprenditoriale, commerciale, artigianale o professionale eventualmente svolta.
Frazionamento	Atto autenticato dal notaio mediante il quale la banca procede, su richiesta del mutuatario (impresa di costruzioni), a suddividere il mutuo in tante quote di importo proporzionale al valore delle singole unità immobiliari; ciò comporta il conseguente frazionamento dell'ipoteca originariamente iscritta.
Imposta sostitutiva	Imposta pari allo 0,25% (prima casa) o al 2% (seconda casa) della somma erogata in caso di acquisto, costruzione, ristrutturazione dell'immobile.
Ipoteca	Garanzia sul 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 all'erogazione del mutuo.
Parametro di indicizzazione	Parametro di mercato o di politica monetaria preso in considerazione per determinare il tasso di interesse di un mutuo a tasso variabile.
Perizia	Relazione di un tecnico che attesta il valore dell'immobile da ipotecare.
Piano di ammortamento	Piano di rimborso del mutuo con indicazione della composizione delle singole rate (quota capitale e quota interessi) e delle relative scadenze, calcolato al tasso definito nel contratto.
Piano di ammortamento "francese"	Il piano di ammortamento più diffuso in Italia. La rata prevede una quota capitale crescente e una quota interessi decrescente. All'inizio si pagano soprattutto interessi; a mano a mano che il capitale viene restituito, l'ammontare degli interessi diminuisce e la quota capitale aumenta.
Preammortamento tecnico	Periodo iniziale che va dall'erogazione del mutuo fino alla scadenza della periodicità in corso.
Quota capitale	Quota della rata costituita dall'importo del finanziamento restituito.
Quota interessi	Quota della rata costituita dagli interessi maturati.
Rata costante	La somma tra quota capitale e quota interessi rimane uguale per tutta la durata del mutuo.
Rata crescente	La somma tra quota capitale e quota interessi aumenta al crescere del numero delle rate pagate.
Rata decrescente	La somma tra quota capitale e quota interessi diminuisce al crescere del numero delle rate pagate.
Rata di ammortamento	La somma tra quota capitale e quota interessi.
Spread	Maggiorazione applicata ai parametri di riferimento o di indicizzazione.
Surroga	Procedura di trasferimento di un mutuo da una banca a un'altra.
Tasso Annuo Effettivo Globale (TAEG)	Indica il costo totale del mutuo su base annua ed è espresso in percentuale sull'ammontare del finanziamento concesso. Comprende il tasso di interesse e altre voci di spesa, ad esempio spese di istruttoria della pratica, e di riscossione della rata. Alcune spese non sono comprese, per esempio quelle notarili.
Tasso di interesse di preammortamento	Il tasso degli interessi dovuti sulla somma finanziata per il periodo che va dalla data di stipula del finanziamento alla data di scadenza della prima rata.
Tasso di interesse nominale annuo	Rapporto percentuale, calcolato su base annua, tra l'interesse (quale compenso del capitale prestato) e il capitale prestato.
Tasso di mora	Maggiorazione del tasso di interesse applicata in caso di ritardo nel pagamento delle rate.
Tasso Effettivo Globale Medio	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 usuraio, quindi vietato, bisogna individuare, tra tutti quelli pubblicati, il TEGM dei mutui, aumentarlo di un quarto, cui si aggiunge un margine di ulteriori quattro punti percentuali. La differenza tra il limite e il tasso medio non può essere superiore a otto punti percentuali.
Tasso massimo "cap"	Il tasso di interesse che regola l'operazione nel caso in cui il tasso contrattuale dovesse salire sopra la soglia di tale tasso massimo.
Tasso minimo "floor"	Il tasso di interesse che regola l'operazione nel caso in cui il tasso contrattuale dovesse scendere sotto la soglia di tale tasso minimo.
Ulteriore periodo di preammortamento	Periodo che va dalla scadenza del preammortamento tecnico alla decorrenza dell'ammortamento.
Stipula	La Stipula (o Stipulazione) è il termine con cui si individuano le attività svolte per la conclusione di un contratto