

INFORMATIVA RIGUARDANTE LE TIPOLOGIE DI MUTUO OFFERTE PER L'ACQUISTO DELL'ABITAZIONE PRINCIPALE

(Disposizioni di trasparenza ai sensi del d.l. 185/2008, convertito in legge, con modificazioni, dalla L. 28 gennaio 2009 n.2)

Questo documento non costituisce un'offerta al pubblico. Le informazioni in esso contenute costituiscono una riproduzione dell'offerta che la Banca può proporre in linea con le condizioni attualmente praticate. Le condizioni previste possono variare in funzione della congiuntura di mercato vigente al momento del perfezionamento del contratto. Il presente documento non obbliga in alcun modo la Banca a contrarre.

Elenco offerte mutui ipotecari destinati all'acquisto dell'abitazione principale	Versione 1.6	Data 01.01.2012
---	---------------------	------------------------

CARATTERISTICHE DELL'OPERAZIONE

Il mutuo è un finanziamento a medio/lungo termine finalizzato all'acquisto, ristrutturazione o costruzione di un immobile adibito ad uso abitativo, il quale viene vincolato a favore della Banca, mediante apposita ipoteca a garanzia del rimborso del mutuo stesso (non necessariamente ipoteca di 1° grado). Il debitore rimborserà il mutuo mediante pagamento periodico di rate comprensive di capitale e di interessi secondo un tasso fisso o variabile indicizzato.

In caso di estinzione anticipata (o di rimborso parziale) non viene richiesto alcun compenso.

Tipologia di Mutui disponibili:

- **Mutuo a tasso fisso** offre la certezza di conoscere da subito il tasso e l'ammontare della rata che resteranno costanti per tutta la durata del contratto. E' una scelta che mette al riparo da eventuali variazioni del mercato dei capitali;
- **Mutuo a tasso variabile** offre una rata sempre allineata con l'andamento del mercato dei capitali, essendo il tasso legato ad un parametro che segue le oscillazioni del costo del denaro;
- **Mutuo a tasso misto** offre la possibilità al cliente di passare da un tasso fisso a un tasso variabile a scadenze e/o a condizioni stabilite nel contratto. Il contratto indica se questo passaggio dipende o meno dalla scelta del cliente e secondo quali modalità la scelta avviene. Vantaggi e svantaggi sono alternativamente quelli del tasso fisso o del tasso variabile. Il tasso misto è consigliabile a chi al momento della stipula preferisce non prendere ancora una decisione definitiva sul tipo di tasso.
- **Mutuo con CAP** offre una rata sempre allineata con l'andamento del mercato essendo il tasso legato ad un parametro che segue le oscillazioni del costo del denaro definendo, in sede di stipula del contratto, il tasso massimo oltre il quale il tasso di interesse non potrà aumentare.

PRINCIPALI RISCHI (GENERICI E SPECIFICI)

Tra i principali rischi, vanno tenuti presenti:

- la possibilità di variazione del tasso di interesse nel caso di mutui a tasso variabile, in aumento rispetto al tasso di partenza;
- la possibilità di variazione in senso sfavorevole delle condizioni economiche (commissioni e spese) ove contrattualmente previsto;
- l'impossibilità di beneficiare delle eventuali fluttuazioni dei tassi al ribasso quando il mutuo è a tasso fisso.

PERCENTUALE FINANZIABILE

La percentuale finanziabile indicata è riferita al valore cauzionale dell'immobile che viene messo a garanzia. L'ammontare massimo della somma erogabile (80%) è elevabile fino al 100% qualora vengano prestate garanzie integrative (fideiussioni bancarie, polizze assicurative, garanzie reali etc.). Qualora fossero già iscritte garanzie ipotecarie, dal valore dei beni da ipotecare dovrà essere detratto l'importo corrispondente al debito residuo relativo al finanziamento precedentemente garantito.

SERVIZI ACCESSORI

E' sempre prevista una polizza assicurativa obbligatoria, con oneri a carico del cliente, a copertura del rischio di incendio e scoppio.

Alcune tipologie di mutuo prevedono la sottoscrizione obbligatoria di polizze, con oneri a carico del cliente, a copertura del rischio di morte per qualsiasi causa.

TIPOLOGIA MUTUO		TIPOLOGIA TASSO	% FINANZ.		TIPO PARAM RIFERIM	SPREAD	TASSO FINITO AL 24/10/11 (1)	TAEG (5)	PERIOD RATA	IMP RATA	DURATA		MODALITA' AMMORTAMENTO
DENOM	DESCRIZIONE		MIN	MAX							MIN	MAX	
Classico	<i>Mutuo ipotecario per acquisto, costruzione o ristrutturazione di un immobile ad uso abitativo effettuato da persone fisiche (anche non prima casa)</i>	Tasso variabile (con soglia minima del parametro di riferimento)		50%	Media Euribor 3mesi 360 mese precedente (2)	2%	Parametro di riferim. 1,50% + spread 2% = tasso finito 3,50%	3,62%	mensile, trimestr, semestr	581,46 €	19 mesi	30 anni	Numero di rate fisse e di importo variabile al variare del tasso, comprensive di capitale e di interessi, dove con il passare del tempo la quota capitale rimborsata con le rate aumenta rispetto alla quota interesse
			51%	80%	Media Euribor 3mesi 360 mese precedente (2)	Spread massimo 6%	Parametro di riferim. 1,50% + spread 6% = tasso finito 7,50%	7,95%	mensile, trimestr, semestr	805,59 €	19 mesi	30 anni	Numero di rate fisse e di importo variabile al variare del tasso, comprensive di capitale e di interessi, dove con il passare del tempo la quota capitale rimborsata con le rate aumenta rispetto alla quota interesse
	<i>Mutuo ipotecario per acquisto, costruzione di immobile ad uso abitativo "prima casa" effettuato da persone fisiche</i>	Tasso fisso		80%			Per mutui di durata 10 anni 5% -	5,22%		1.062,16 €	19 mesi	25 anni	Numero di rate e di importo fisso, comprensive di capitale e di interessi, dove con il passare del tempo la quota capitale rimborsata con le rate aumenta rispetto alla quota interesse
						per mutuo di durata 15 anni 5,25% -	5,46%		805,38 €				
						per i mutui di durata 20 anni 5,50% -	5,71%		689,39 €				
						per i mutui di durata 25 anni 5,50% -	5,70%		615,59 €				

TIPOLOGIA MUTUO		TIPOLOGIA TASSO	FINANZ PERC		TIPO PARAM RIFERIM	SPREAD	TASSO FINITO AL 24/10/11	TAEG (5)	PERIOD RATA	IMP RATA	DURATA		MODALITA' AMMORTAMENTO
DENOM	DESCRIZIONE		MIN	MAX							MIN	MAX	
<i>Crescendo</i>	<i>Mutuo ipotecario per acquisto, costruzione o ristrutturazione di un immobile ad uso abitativo effettuato da persone fisiche (anche non prima casa)</i>	Tasso variabile (con soglia minima del parametro di riferimento) (4)		80%	Media Euribor 3mesi 360 mese precedente (2)	2%	Parametro di riferim. 1,50% + spread 2,00% = tasso finito 3,50%	3,60%	mensile, trimestr, semestr	581,46 €	19 mesi	30 anni	Numero di rate fisse e di importo variabile al variare del tasso, comprensive di quota capitale (crescente) e di quota interessi, dove con il passare del tempo la quota capitale rimborsata rimane fissa (come indicato nel piano di ammortamento allegato al contratto di mutuo) al variare del tasso e la quota interessi varierà al variare del tasso
<i>Allegro</i>	<i>Mutuo ipotecario per acquisto, costruzione o ristrutturazione di un immobile ad uso abitativo effettuato da persone fisiche (anche non prima casa)</i>	Tasso variabile (con soglia minima del parametro di riferimento)		80%	Media Euribor 3mesi 360 mese precedente (2)	2%	Parametro di riferim. 1,50% + spread 2% = tasso finito 3,50%	3,64%	mensile, trimestr, semestr	581,46 €	19 mesi	20 anni	Piano di ammortamento flessibile che prevede il rimborso libero della quota capitale con minime obbligatorio: 5° anno pari al 25%, 10° anno del 50%, 15° anno del 75% e al 20° anno rimborso totale
<i>Duetto</i>	<i>Mutuo ipotecario per acquisto, costruzione di immobile ad uso abitativo "prima casa" effettuato da persone fisiche</i>	3,50% fisso per i primi 3 anni		80%	4,50%	-	4,50%	4,67%	mensile	632,65 €	19 mesi	30 anni	Numero di rate fisse e di importo variabile al variare del tasso, comprensive di quota capitale (crescente) e di quota interessi. Per i primi 3 anni il tasso è fisso; successivamente il cliente, ogni 3 anni, può optare per la scelta del tasso
<i>Rondo'</i>	<i>Mutuo ipotecario per acquisto, costruzione di immobile ad uso abitativo "prima casa" effettuato da persone fisiche</i>	Tasso variabile (con soglia minima del parametro di riferimento)		80%	Media Euribor 3mesi 360 mese precedente (2)	2%	Parametro di riferim. 1,50% + spread 2,00% = tasso finito 3,50%	3,61%	mensile, trimestr, semestr	581,46 €	19 mesi	30 anni	Numero di rate fisse e di importo variabile al variare del tasso, comprensive di capitale e di interessi, dove con il passare del tempo la quota capitale rimborsata con le rate aumenta rispetto alla quota interesse

TIPOLOGIA MUTUO		TIPOLOGIA TASSO	FINANZ PERC		TIPO PARAM RIFERIM	SPREAD	TASSO FINITO AL 24/10/11	TAEG	PERIOD RATA	IMP RATA	DURATA		MODALITA' AMMORTAMENTO
DENOM	DESCRIZIONE		MIN	MAX							MIN	MAX	
Ritornello	Mutuo ipotecario per acquisto, costruzione o ristrutturazione di un immobile ad uso abitativo effettuato da persone fisiche (anche non prima casa)	Tasso variabile (con soglia minima del parametro di riferimento)		80%	Media Euribor 3mesi 360 mese precedente (2)	2%	Parametro di riferim. 1,50% + spread 2,00% = tasso finito 3,50%	3,62%	mensile, trimestr, semestr	581,46 €	19 mesi	20 anni	Rata di importo definito e immutabile per tutta la durata del piano, nonostante l'eventuale variare dei tassi di mercato. In questo caso quello che si modificherà sarà il numero delle rate che diventa maggiore in caso di aumenti o minore in caso di diminuzione
Accordo Mutuo Ipotecario legato al BCE (D.L. 185 del 29/11/2008)	Mutuo ipotecario per acquisto, costruzione di immobile ad uso abitativo "prima casa" effettuato da persone fisiche	Tasso variabile (con soglia minima del parametro di riferimento)		80%	BCE - tasso sulle operazioni di rifinanziamento principale della Banca Centrale Europea (6)	Spread massimo 2%	Parametro di riferim. 1,50% + spread 2% = tasso finito 3,50%	3,62%	mensile, trimestr, semestr	581,46 €	19 mesi	25 anni	Numero di rate fisse e di importo variabile al variare del tasso, comprensive di capitale e di interessi, dove con il passare del tempo la quota capitale rimborsata con le rate aumenta rispetto alla quota interesse
Armonia	Mutuo ipotecario per acquisto, costruzione di immobile ad uso abitativo "prima casa" effettuato da persone fisiche	Tasso variabile (con definizione di un tasso massimo parti a 6%)		80%	Media Euribor 3mesi 360 mese precedente	2%	Parametro di riferim. 1,50% + spread 2% = tasso finito 3,50% Cap=6%	3,62%	mensile, trimestr, semestr	581,46 €	19 mesi	25 anni	Numero di rate fisse e di importo variabile al variare del tasso, comprensive di capitale e di interessi, dove con il passare del tempo la quota capitale rimborsata con le rate aumenta rispetto alla quota interesse. Il tasso d'interesse applicato non potrà superare la soglia stabilita (CAP)

Le informazioni generali sulle condizioni economiche e contrattuali dei prodotti sopra elencati nonché le definizioni dei parametri di riferimento sono riportate nei Fogli Informativi messo a disposizione presso i locali della Banca.

- (1)** Dato esemplificativo.
- (2)** Se la rilevazione periodica del parametro di riferimento da utilizzare per le variazioni di tasso, rappresentato dal tasso Euribor 3 mesi (media mese precedente inteso come media aritmetica semplice, arrotondata allo 0,10% superiore dei tassi interbancari Euribor a 3 mesi pubblicati su “Il Sole 24 Ore” relativi al mese precedente il periodo di variazione con effetto sulla rata medesima), determinasse valori uguali o inferiori a 1,50 il parametro assumerà il valore minimo del 1,50.
- (3)** Tasso fisso stabilito periodicamente sulla base dell’andamento dei tassi di riferimento (calcolato in base all’IRS di periodo aumentato di uno spread massimo del 3%). I tassi restano in essere normalmente per sei mesi.
- (4)** Formula innovativa che prevede rate ad importo crescente: nei primi anni è possibile avere le rate di importo contenuto aumentandole negli anni successivi. Ideale per i giovani che costruiscono il loro futuro (40 anni è età massima per richiedere questa tipologia di mutuo).
- (5)** Calcolato su un capitale figurativo di € 100.000 per la durata del finanziamento di 20 anni, rata mensile.
- (6)** Se la rilevazione periodica del parametro di riferimento da utilizzare per le variazioni di tasso rappresentato dal tasso B.C.E. pubblicato su “Il Sole 24 Ore” (con effetto sulla rata medesima) determinasse valori uguali o inferiori a 1,50 il parametro assumerà il valore minimo del 1,50.