

**INFORMATIVA RIGUARDANTE LE TIPOLOGIE DI MUTUO OFFERTE PER L'ACQUISTO DELL'ABITAZIONE PRINCIPALE**  
(Disposizioni di trasparenza ai sensi del d.l. 185/2008, convertito, con modificazioni, nella L. 28 gennaio 2009 n.2)

Elenco offerte mutui ipotecari destinati all'acquisto dell'abitazione principale

Versione: 2012/1

Data: 01/01/2012

Questo documento non costituisce un'offerta al pubblico. Le informazioni in esso contenute sono riportate in buona fede e costituiscono una riproduzione dell'offerta che la banca può proporre stanti le attuali condizioni 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 ad accordare il prestito.

Spazio da utilizzare solo in caso di offerta fuori sede, per l'identificazione del soggetto che entra in contatto con il cliente

NOMINATIVO / RAGIONE SOCIALE:

NUMERO ISCRIZIONE ALBO:

**RIEPILOGO GENERALE PRODOTTI ACQUISTO PRIMA CASA**

**Struttura generale e funzione economica:** finanziamenti a medio lungo termine, di importo massimo pari al 75% (70% in caso di mutuo graduato) del minore tra il prezzo di acquisto e il valore di perizia dell'immobile ipotecato, destinati esclusivamente a persone fisiche e finalizzati all'acquisto dell'abitazione principale, assistiti dall'iscrizione a favore della Banca di ipoteca di primo grado sull'immobile da concedere a garanzia del finanziamento.

**Oneri connessi:** obbligo della sottoscrizione di una polizza assicurativa sull'immobile prestato in garanzia, del tipo "a premio unico anticipato" e con appendice di vincolo in favore della Banca, a copertura dei rischi di incendio, caduta del fulmine e scoppio del gas. Il costo della copertura assicurativa è da comprendersi nell'importo finanziato dalla Banca, trattenuto dall'importo erogato al Cliente e corrisposto, per suo conto, alla Compagnia Assicuratrice. Allo scopo di determinare il valore dell'immobile offerto in garanzia è richiesta una perizia tecnica estimativa. La perizia viene effettuata da un perito conosciuto e gradito alla Banca. Il costo della perizia è a totale carico della parte mutuataria. Sono a carico del mutuatario spese e onorari notarili, regolati e corrisposti direttamente al Notaio in base alle tariffe in vigore. La scelta del Notaio è di competenza del mutuatario.

*Nota: Per le informazioni generali sulle condizioni economiche e contrattuali di ciascun prodotto indicato si fa rinvio ai singoli fogli informativi messi a disposizione presso i locali della Banca e le reti di vendita.*

Elenco prodotti	Tasso massimo applicato* (parametro di riferimento + spread)	Tasso Annuo Effettivo Globale (TAEG)	Durata (anni) minimo & massimo	Periodicità rate	Ammortamento
Tradizionale Fisso	7,10% IRS di periodo pari alla durata +4,50%	7,6000%	10 - 35	Mensile	Il piano prevede la restituzione periodica di quote capitale (progressivamente crescente nel tempo) e di una quota interessi (progressivamente decrescenti nel tempo) tramite rate il cui importo o numero variano solo in caso di variazioni di tasso
Tradizionale Variabile	5,65% Euribor 1 mese (365) + 4,50%	6,1000%	10 - 35	Mensile	
Rata Protetta	5,65% Euribor 1 mese (365) + 4,50%	6,1000%	10 - 30	Mensile	
Switch	6,34% IRS 5 anni +4,50%	6,7000%	10-35	Mensile	
Tradizionale Variabile BCE	5,50% BCE +4,50%	5,9000%	10-35	Mensile	
Start Up	7,10% IRS di periodo pari alla durata +4,50%  5,65% Euribor 1 mese (365) + 4,50%	7,6000%  6,1000%	10 - 30	Mensile	Il Mutuo prevede un periodo di preammortamento (minimo 1 anno - massimo 3 anni), al termine del quale ha inizio il piano di ammortamento tradizionale
Graduato	5,94% Euribor 1 mese (365) / Euribor 3 mesi (365) + 4,50%	6,3000%	18 mesi -10 anni	Trimestrale	Il piano prevede la restituzione periodica di rate comprensive di soli interessi, e con rimborso di capitale due volte l'anno

*L'ammontare del tasso è indicato nella misura massima, sulla scorta della rilevazione del parametro al momento della pubblicità e costituisce un mero esempio.*

**CARATTERISTICHE E RISCHI DELLE OPERAZIONI:** - **Mutuo tradizionale 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 sicura che mette al riparo da eventuali variazioni del mercato dei capitali, consentendo di pianificare anche per il lungo periodo il bilancio familiare. Tra i principali rischi dell'operazione c'è la impossibilità di beneficiare delle eventuali fluttuazioni al ribasso dei tassi. - **Mutuo tradizionale 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. Tra i principali rischi dell'operazione c'è la possibilità di variazione del tasso d'interesse in aumento rispetto al tasso di partenza. - **Mutuo a rata protetta e durata variabile:** offre la possibilità di coniugare i vantaggi derivanti dalle oscillazioni del tasso variabile, con la sicurezza di pagare una rata protetta. Al fine di mantenere costante l'importo delle rate, le oscillazioni dello stesso (in rialzo o ribasso) avranno in primo luogo incidenza sulla durata del finanziamento, che potrà prolungarsi fino ad un massimo di 5 anni dalla scadenza originaria oppure ridursi ad un totale minimo di 18 rate. In ipotesi in cui il rialzo dei tassi determinasse un prolungamento superiore ai 5 anni previsti, la maggior somma dovuta verrà addebitata sull'ultima rata dei 5 anni predetti, fino ad un massimo di euro 10.000,00. In ipotesi di superamento del detto limite, per effetto di ulteriore crescita dei tassi, la Banca potrà procedere alla nuova determinazione del numero delle rate residue e/o dell'importo delle stesse. Parimenti, ove il tasso di interesse subisse variazioni al ribasso tali da determinare una riduzione del numero delle rate al di sotto delle 18 minime previste, la Banca potrà procedere alla nuova determinazione dell'importo delle rate residue di rimborso del Finanziamento, riducendo l'ammontare delle stesse, sulla base delle nuove condizioni di tasso e della Scadenza Originaria. Tra i principali rischi dell'operazione c'è la possibilità di variazione del tasso d'interesse in aumento rispetto al tasso di partenza. - **Mutuo switch a tasso misto:** offre la possibilità di variare, ogni 5 anni, il tipo di tasso di interesse applicato (da fisso a variabile o viceversa). Per il periodo iniziale (primi 5 anni) il tasso è fisso. 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 firma del contratto preferisce non prendere ancora una decisione definitiva sul tipo di tasso. Il mutuo a tasso misto consente al Cliente la possibilità di rivedere il tasso alle condizioni di mercato in vigore in quel momento, con la libertà di scegliere fra un tasso fisso oppure variabile. L'opzione di scelta del tasso si ripete a tutte le date di scadenza dei periodi previste dal contratto. Questo prodotto garantisce di non dover decidere in via definitiva fra il tasso fisso e il tasso variabile - **Mutuo start up:** prevede un periodo di preammortamento (minimo 1 anno - massimo 3 anni), al termine del quale ha inizio il piano di ammortamento tradizionale. Il tasso di interesse può essere fisso o variabile. Vantaggi e svantaggi sono alternativamente quelli del tasso fisso o del tasso variabile. **Mutuo graduato a tasso variabile:** offre la possibilità di coniugare i vantaggi derivanti dalle oscillazioni del tasso variabile, con la possibilità di pagare rate composte esclusivamente da una quota di interessi (dovuti sull'importo finanziato) e con rimborso di capitale, di importo liberamente determinato dalla parte mutuataria, da effettuarsi nei giorni 20 aprile e 20 ottobre di ciascun anno. Tra i principali rischi dell'operazione c'è la possibilità di variazione del tasso d'interesse in aumento rispetto al tasso di partenza.

#### CALCOLO ESEMPLIFICATIVO DELL'IMPORTO DELLA RATA

Tasso di interesse applicato	Durata del finanziamento (anni)	Importo della rata mensile per euro 100.000,00 di capitale	Se il tasso di interesse aumenta del 2% dopo 2 anni (*)	Se il tasso di interesse diminuisce del 2% dopo 2 anni (*)
5,65%	10	1.093,00 euro	1.176,50 euro	1.047,00 euro
5,65%	15	825,50 euro	923,50 euro	772,50 euro
5,65%	20	696,50 euro	805,50 euro	638,00 euro
5,65%	25	623,50 euro	742,00 euro	560,50 euro
5,65%	30	577,50 euro	704,00 euro	510,50 euro
5,65%	35	547,00 euro	680,50 euro	476,00 euro

(\*) Solo per i mutui che hanno una componente variabile al momento della stipula.

#### CALCOLO ESEMPLIFICATIVO DELL'IMPORTO DELLA RATA per il Mutuo Graduato

Tasso di interesse applicato	Durata del finanziamento (anni)	Importo della rata trimestrale per euro 100.000,00 di capitale	Se il tasso di interesse aumenta del 2% dopo 2 anni (*)	Se il tasso di interesse diminuisce del 2% dopo 2 anni (*)
5,94%	10	1.485,00 euro di soli interessi	1.985,00 euro di soli interessi	1.125,00 euro di soli interessi

(\*) Solo per i mutui che hanno una componente variabile al momento della stipula.