

## Mutui garantiti da ipoteca per l'acquisto dell'abitazione principale Informativa di trasparenza ai sensi del d.l. n. 185/2008 convertito nella Legge n.2/2009

Gentile Cliente,

questo documento ha lo scopo di rendere un'informativa sulle diverse tipologie di mutuo garantito da ipoteca per l'acquisto dell'abitazione principale che la nostra Banca offre, in modo da agevolare la scelta del cliente verso i prodotti più confacenti alle sue esigenze.

### I PRODOTTI DI MUTUO OFFERTI

La nostra Banca offre alla propria clientela i seguenti mutui ipotecari per l'acquisto dell'abitazione principale:

1. mutuo a tasso variabile indicizzato al tasso BCE;
2. mutuo DPR 601 a tasso fisso;
3. mutuo DPR 601 a tasso variabile indicizzato al tasso Euribor 365 6 mesi lettera;
4. mutuo a tasso misto Fisso+;
5. mutuo a tasso misto DoppioVantaggio

Per la pubblicizzazione delle condizioni economiche e contrattuali specificamente riguardanti i prodotti elencati, si fa rinvio ai rispettivi fogli informativi disponibili in forma asportabile presso i locali aperti al pubblico della Banca e sul sito internet della scrivente ([www.bancamanzano.it](http://www.bancamanzano.it)) cui è possibile accedere direttamente dalla pagina di apertura del sito utilizzato (home page) e, mediante collegamento ipertestuale, da ogni pagina del sito dedicata ai rapporti commerciali con i clienti.

### CARATTERISTICHE E RISCHI TIPICI DEI PRODOTTI DI MUTUO OFFERTI

#### 1) MUTUO A TASSO VARIABILE INDICIZZATO AL TASSO BCE

Questa opzione è frutto di un recentissimo provvedimento legislativo (d.l. n. 185/2008 – c.d. **Decreto anti-crisi**, convertito nella legge 28 gennaio 2009, n. 2) applicabile solo ai mutui ipotecari finalizzati all'acquisto dell'abitazione principale e consente di ottenere **un tasso variabile indicizzato al tasso sulle operazioni di rifinanziamento principale della Banca Centrale Europea aumentato di uno spread tale che il tasso complessivo sia comunque in linea con quello praticato per le altre forme di indicizzazione offerte dall'intermediario.**

CARATTERISTICHE	RISCHI TIPICI
<ul style="list-style-type: none"><li>- Attualmente il tasso di interesse offerto per questo tipo di mutui è pari a: variabile in relazione al tasso sulle operazioni di rifinanziamento principale della Banca Centrale Europea BCE, attualmente pari a 1,00% + 2,50 punti percentuali (<i>spread</i>) e quindi 3,50%;</li><li>- preammortamento: pari al tasso previsto a regime</li><li>- ammortamento: rate comprensive di capitale e interessi fino alla scadenza.</li><li>- durata del mutuo: massima di anni 20;</li><li>- cadenza delle rate: mensili o semestrali;</li><li>- nessun compenso nel caso di estinzione anticipata.</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>- <b>rischio di tasso:</b> trattandosi di un mutuo indicizzato a un parametro, nel corso del rapporto può verificarsi un aumento del valore del parametro preso a riferimento con conseguente aggravio dell'impegno finanziario richiesto al cliente.</li></ul>

#### 2) MUTUO DPR 601 A TASSO FISSO

Il mutuo DPR 601 a tasso fisso offre al cliente la certezza della misura del tasso indipendentemente dalla variazione dei tassi di mercato. Pertanto, il cliente è in grado di conoscere, fin dalla stipula del contratto gli

importi delle singole rate a scadere e l'ammontare complessivo del debito (capitale e interessi) da restituire.

CARATTERISTICHE	RISCHI TIPICI
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Attualmente il tasso di interesse fisso offerto per questo tipo di mutui è pari al tasso IRS di riferimento del periodo scelto come durata del mutuo, aumentato di uno spread di punti 2,50. Quindi per un mutuo di durata pari ad anni 20 il tasso fisso applicato è: IRS a 20 anni, attualmente pari a 4,02% + 2,50 punti percentuali (<i>spread</i>) e quindi 6,52%;</li> <li>- preammortamento: pari al tasso previsto a regime</li> <li>- ammortamento: rate composte da un quota capitale e da una quota interessi prefissate al momento della stipula del contratto (quota interessi decrescente e quota capitale crescente);</li> <li>- durata del mutuo: massima di anni 20;</li> <li>- cadenza delle rate: mensili o semestrali;</li> <li>- nessun compenso nel caso di estinzione anticipata.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- <b>rischio di tasso:</b> trattandosi di un mutuo a tasso fisso, in caso di variazione al ribasso dei tassi di interesse, impegno finanziario del cliente rimane determinato in base al tasso originariamente pattuito.</li> </ul>

### 3) MUTUO DPR 601 A TASSO VARIABILE INDICIZZATO al tasso Euribor 365 6 mesi lettera

Questo tipo di mutuo è regolato a un tasso indicizzato a un parametro di riferimento; la determinazione del tasso è quindi rimessa al valore che assume tempo per tempo detto parametro, la cui misura non dipende dalla volontà delle parti.

Tale prodotto consente al cliente di corrispondere, tempo per tempo, un tasso di interesse in linea con le variazioni di mercato.

CARATTERISTICHE	RISCHI TIPICI
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Nel giorno di scadenza di ogni rata sarà determinato il tasso da applicare alla rata successiva ed esso rimarrà fisso per tutta la durata della rata stessa. Il tasso è al momento pari alla media, riferita al mese precedente a quello dell'ultima rata scaduta, del tasso Euribor 365 a sei mesi lettera (<i>parametro di riferimento</i>), attualmente pari a 1,032%, + 2,00 punti percentuali (<i>spread</i>) e quindi 3,032%;</li> <li>- preammortamento: pari al tasso previsto a regime;</li> <li>- ammortamento: rate composte da un quota capitale predeterminata in base al piano di rimborso e da una quota interessi variabile in base alla rilevazione tempo per tempo del parametro di riferimento;</li> <li>- durata del mutuo: massima di anni 20;</li> <li>- cadenza delle rate: mensili o semestrali;</li> <li>- nessun compenso nel caso di estinzione anticipata.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- <b>rischio di tasso:</b> trattandosi di un mutuo indicizzato a un parametro di mercato, nel corso del rapporto può verificarsi un aumento del valore del parametro preso a riferimento con conseguente aggravio dell'impegno finanziario richiesto al cliente.</li> </ul>

### 4) MUTUO A TASSO MISTO FISSO+

Questa opzione consente al cliente di beneficiare per un periodo iniziale stabilito contrattualmente - di 3, 5, 7 o 10 anni - degli effetti del tasso fisso, e di vedere applicato un tasso variabile indicizzato per la restante durata del mutuo.

CARATTERISTICHE	RISCHI TIPICI
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Preammortamento: pari al tasso previsto a regime;</li> <li>- Ammortamento: FISSO3+: Tasso fisso del 3,60% per tre anni e tasso variabile legato all'Euribor sei mesi per la restante durata  FISSO5+: Tasso fisso del 4,20% per cinque anni e tasso variabile legato all'Euribor sei mesi per la restante durata  FISSO7+ Tasso fisso del 4,50% per sette anni e tasso variabile legato all'Euribor sei mesi per la restante durata  FISSO10e+ Tasso fisso del 4,90% per dieci anni e tasso variabile legato all'Euribor sei mesi per la restante durata</li> <li>- Per tutte le tipologie di Mutuo Fisso+, trascorso il periodo a tasso fisso, verrà applicato un tasso variabile legato all'Euribor sei mesi così calcolato: nel giorno di scadenza di ogni rata sarà determinato il tasso da applicare alla rata successiva ed esso rimarrà fisso per tutta la durata della rata stessa. Il tasso sarà pari alla media, riferita al mese precedente a quello dell'ultima rata scaduta, del tasso Euribor 365 a sei mesi lettera aumentato di uno spread di punti: 1,50 per mutui Fisso10e+ fino a 20 anni 1,75 per tutte le altre tipologie. Attualmente il tasso Euribor 365 a sei mesi lettera (<i>parametro di riferimento</i>), è pari a 1,032%, + 1,50 punti percentuali (<i>spread</i>) = 2,532%, che sarebbe il tasso applicato nel periodo regolato a tasso variabile (per mutui Fisso10e+ fino a 20 anni) mentre + 1,75% punti percentuali (<i>spread</i>) = 2,782% %, che sarebbe il tasso applicato nel periodo regolato a tasso variabile (per tutte le altre tipologie);</li> <li>- durata del mutuo: massima di anni 30;</li> <li>- cadenza delle rate: mensili;</li> <li>- nessun compenso nel caso di estinzione anticipata.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- <b>rischio di tasso:</b> trattandosi di un mutuo a tasso misto, il rischio di tasso varia a seconda del periodo di riferimento, pertanto: <ul style="list-style-type: none"> <li>a) nel periodo in cui il mutuo è regolato a tasso fisso, se anche nel corso del periodo prestabilito si verificasse una variazione al ribasso dei tassi di interesse, l'impegno finanziario del cliente rimane determinato in base al tasso originariamente pattuito;</li> <li>b) nel periodo in cui il mutuo è regolato a tasso variabile indicizzato, se nel corso del periodo prestabilito si verificasse un aumento del valore del parametro preso a riferimento ciò comporterebbe un aggravio dell'impegno finanziario richiesto al cliente.</li> </ul> </li> </ul>

## 5) MUTUO A TASSO MISTO DOPPIOVANTAGGIO

Questa opzione consente al cliente di beneficiare per un periodo iniziale stabilito contrattualmente - di 5 anni - degli effetti del tasso variabile, e di vedere applicato un tasso fisso per la restante durata del mutuo.

CARATTERISTICHE	RISCHI TIPICI
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Preammortamento: pari al tasso previsto a regime;</li> <li>- Ammortamento: Tasso variabile legato all'Euribor sei mesi</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- <b>rischio di tasso:</b> trattandosi di un mutuo a tasso misto, il rischio di tasso varia a seconda del periodo di riferimento, pertanto:</li> </ul>

<p>così calcolato:  nel giorno di scadenza di ogni rata sarà determinato il tasso da applicare alla rata successiva ed esso rimarrà fisso per tutta la durata della rata stessa. Il tasso sarà pari alla media, riferita al mese precedente a quello dell'ultima rata scaduta, del tasso Euribor 365 a sei mesi lettera aumentato di uno spread di punti:  1,25  Attualmente il tasso Euribor 365 a sei mesi lettera (<i>parametro di riferimento</i>), è pari a 1,032%, + 1,25 punti percentuali (<i>spread</i>) = 2,282%, che sarebbe il tasso applicato nel periodo regolato a tasso variabile.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Dopo la 60<sup>a</sup> rata  Tasso fisso del 5,75%</li> <li>- durata del mutuo: massima di anni 20;</li> <li>- cadenza delle rate: mensili;</li> <li>- nessun compenso nel caso di estinzione anticipata.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>a) nel periodo in cui il mutuo è regolato a tasso fisso, se anche nel corso del periodo prestabilito si verificasse una variazione al ribasso dei tassi di interesse, l'impegno finanziario del cliente rimane determinato in base al tasso originariamente pattuito;</li> <li>b) nel periodo in cui il mutuo è regolato a tasso variabile indicizzato, se nel corso del periodo prestabilito si verificasse un aumento del valore del parametro preso a riferimento ciò comporterebbe un aggravio dell'impegno finanziario richiesto al cliente.</li> </ul>
--	---

Copia della presente informativa è messa a disposizione similmente a quanto accade per i fogli informativi presso i locali aperti al pubblico della scrivente e sul sito internet della scrivente ([www.bancamanzano.it](http://www.bancamanzano.it)) cui è possibile accedere direttamente dalla pagina di apertura del sito utilizzato (home page) e, mediante collegamento ipertestuale, da ogni pagina del sito dedicata ai rapporti commerciali con i clienti.

Il personale della Banca resta a disposizione per fornirLe ogni spiegazione utile ad una migliore comprensione delle opportunità illustrate nella presente informativa, anche con riferimento specifico alle relative implicazioni economiche e finanziarie.

Cordiali saluti

Documento aggiornato alla data del 23 novembre 2009

---

BCC Manzano