

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.

LE TIPOLOGIE ED I PRODOTTI DI MUTUO OFFERTI

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

TIPOLOGIA	PRODOTTO
1. mutuo a tasso variabile indicizzato al tasso BCE	➤ Mutuo Prima Casa Bce
	➤ Mutuo Prima Casa Plafond Anticrisi
2. mutuo a tasso variabile indicizzato al tasso Euroribor 6 mesi	➤ Mutuo Prima Casa tasso variabile
	➤ Mutuo Prima Casa tasso variabile con CAP
3. Mutuo a tasso fisso	➤ Mutuo Prima Casa a tasso fisso

Nota Bene: Le tipologie dei mutui indicate nella colonna di sinistra sono differenziate in base al tasso di interesse applicato e per ciascuna tipologia sono indicati, nella colonna di destra, i singoli prodotti offerti dalla Banca.

Per la pubblicizzazione delle condizioni economiche e contrattuali specificamente riguardanti i prodotti elencati, si fa rinvio ai rispettivi fogli informativi disponibili gratuitamente presso i locali aperti al pubblico della Banca.

CARATTERISTICHE E RISCHI TIPICI DEI PRODOTTI DI MUTUO OFFERTI

1) MUTUO "Prima Casa" A TASSO VARIABILE INDICIZZATO AL TASSO BCE

La prima opzione è frutto di un provvedimento legislativo (d.l. n. 185/2008 – il 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 dalla Banca.

CARATTERISTICHE	RISCHI TIPICI
<ul style="list-style-type: none"> - Tasso di interesse: Attualmente il tasso di interesse offerto per questo tipo di mutui è variabile in relazione al tasso sulle operazioni di rifinanziamento principale della Banca Centrale Europea (BCE), attualmente pari a 1,00% + 2,75 (spread) e quindi alla data odierna il tasso è pari, a titolo meramente esemplificativo, a: 3,75%. - Preammortamento: come e se concordato col cliente. - 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. 	<ul style="list-style-type: none"> - rischio di tasso: 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. - rischio di cambio: nel caso in cui il cliente richieda che il mutuo sia erogato in valuta estera, può verificarsi nel corso del rapporto un apprezzamento della valuta estera prescelta per il finanziamento rispetto alla valuta nazionale con un conseguente aggravio di oneri per il cliente in relazione al rimborso del prestito.

<ul style="list-style-type: none"> - Durata del mutuo: -min. non prevista. - -max. 25 anni. - Periodicità delle rate: mensile, trimestrale e semestrale. 	<ul style="list-style-type: none"> - Nessun compenso nel caso di estinzione anticipata. - Tasso minimo: è previsto un tasso "soglia" minimo del 3,00 %
---	--

All'interno di questa tipologia di finanziamenti, la Banca offre il seguente prodotto che, oltre alle suddette caratteristiche, presentano anche le seguenti caratteristiche in aggiunta e/o a parziali rettifica:

MUTUO PLAFOND ANTICRISI	
CARATTERISTICHE	RISCHI TIPICI
<ul style="list-style-type: none"> - Tasso di interesse: attualmente il tasso di interesse offerto per questo tipo di prodotto è variabile in relazione al tasso sulle operazioni di rifinanziamento principale della Banca Centrale Europea (BCE), attualmente pari a 1,00% + 1,50 (spread) e quindi alla data odierna il tasso è pari, a titolo meramente esemplificativo, a: 2,50 %; - Destinatari: Soci e clienti della Banca Valdichiana alla data del 31/12/2008. - Tipologia di 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; Preammortamento: può essere concordato con il cliente e avrà un tasso fisso del 3% per una durata limitata a tutto il 2010; - Tasso minimo: è previsto un tasso "soglia" minimo del 3% Durata del mutuo: - min. non prevista. - max. 20 anni. - Periodicità delle rate: mensile, trimestrale e semestrale. 	<ul style="list-style-type: none"> - Nessun compenso nel caso di estinzione anticipata. - rischio di tasso: 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; - rischio di cambio: nel caso in cui il cliente richieda che il mutuo sia erogato in valuta estera, può verificarsi nel corso del rapporto un apprezzamento della valuta estera prescelta per il finanziamento rispetto alla valuta nazionale con un conseguente aggravio di oneri per il cliente in relazione al rimborso del prestito.

2) MUTUO "Prima Casa" A TASSO VARIABILE INDICIZZATO AL TASSO EURORIBOR 6 MESI

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"> - Tasso di interesse: Il tasso di interesse preso in considerazione è l'Euribor 6 mesi 365 gg puntuale, rilevato sul quotidiano Il Sole 24 Ore o su quotidiani equipollenti, riferito inizialmente al penultimo giorno lavorativo del mese precedente quello di stipula del mutuo arrotondato allo 0,05 superiore + massimo 2,70 punti di spread, successivamente Euribor 6 mesi 365 gg puntuale, rilevato sul quotidiano Il Sole 24 Ore o su quotidiani equipollenti, riferito al penultimo giorno lavorativo del mese antecedente quello di decorrenza delle variazioni arrotondato allo 0,05 superiore oltre lo spread; attualmente per questo tipo di mutui è: 1,05 % arr. (parametro di riferimento) + 2,70 (spread) e quindi alla data odierna il tasso è pari, a titolo meramente esemplificativo, a: 3,75 %; - Il tasso d'interesse preso in considerazione è 	<ul style="list-style-type: none"> - rischio di tasso: 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; - rischio di cambio: nel caso in cui il cliente richieda che il mutuo sia erogato in valuta estera, può verificarsi nel corso del rapporto un apprezzamento della valuta estera prescelta per il finanziamento rispetto alla valuta nazionale con un conseguente aggravio di oneri per il cliente in relazione al rimborso del prestito. - Tasso minimo: è previsto un tasso "soglia" minimo del 3,30%

<p>l'euribor a 6 mesi (365 giorni) puntuale riferito inizialmente al penultimo giorno lavorativo del mese precedente quello di stipula/decorrenza rilevato da Il Sole 24 Ore, successivamente Euribor 6 mesi 365 gg puntuale, rilevato sul quotidiano Il Sole 24 Ore o su quotidiani equipollenti, riferito al penultimo giorno lavorativo del mese antecedente quello di decorrenza delle variazioni arrotondato allo 0,05 superiore</p> <ul style="list-style-type: none"> - Preammortamento: come e se concordato col cliente; - Tipologia di 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; - Durata del mutuo: - min. non prevista; - max. 25 anni; - Periodicità delle rate: mensile, trimestrale e semestrale; - Nessun compenso nel caso di estinzione anticipata. 	
---	--

All'interno di questa tipologia di finanziamenti, la Banca offre il seguente prodotto che, oltre alle suddette caratteristiche, presentano anche le seguenti caratteristiche in aggiunta e/o a parziali rettifiche:

MUTUO PRIMA CASA TASSO VARIABILE EURIBOR con CAP	
CARATTERISTICHE	RISCHI TIPICI
<p>Tasso di interesse: Il tasso di interesse preso in considerazione è l'Euribor sei mesi (365 giorni), arrotondato ai 5 centesimi superiori, rilevato sul quotidiano Il Sole 24 Ore o su quotidiani equipollenti, riferito al penultimo giorno lavorativo del mese antecedente quello di stipula del mutuo o di decorrenza delle variazioni, che rimangono trimestrali + massimo 2,50 punti di spread, attualmente per questo tipo di mutui è: 1,05 arr. (parametro di riferimento) % + 2,50 (spread) e quindi alla data odierna il tasso è pari, a titolo meramente esemplificativo, a: 3,55%;</p> <ul style="list-style-type: none"> - Preammortamento: come e se concordato col cliente; - Tipologia di 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; - Durata del mutuo: - min. non prevista; - max. 20 anni; - Periodicità delle rate: mensile - Nessun compenso nel caso di estinzione anticipata. 	<ul style="list-style-type: none"> - rischio di tasso: 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; - rischio di cambio: nel caso in cui il cliente richieda che il mutuo sia erogato in valuta estera, può verificarsi nel corso del rapporto un apprezzamento della valuta estera prescelta per il finanziamento rispetto alla valuta nazionale con un conseguente aggravio di oneri per il cliente in relazione al rimborso del prestito. - Tasso minimo: è previsto un tasso "soglia" minimo del 2,50% - Tasso Massimo: è previsto un tasso "soglia" massimo del 5,50%

3) MUTUO "Prima Casa" a TASSO FISSO

L'opzione "Mutuo Prima Casa a tasso fisso" permette al cliente di conservare il tasso di interesse e l'importo delle singole rate, che rimangono fisse per tutta la durata del mutuo

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.

Lo svantaggio è non poter sfruttare eventuali riduzioni dei tassi di mercato.

CARATTERISTICHE	RISCHI TIPICI
<p>Tasso di interesse: Il tasso preso in considerazione è l'Interest Rate Swap lettera, corrispondente alla relativa durata del periodo del mutuo da regolare, arrotondato ai cinque centesimi superiori, pubblicato di norma dal "Il Sole 24 Ore" o da pubblicazioni equipollenti, riferito al penultimo giorno lavorativo del mese precedente quello di stipula del mutuo arrotondato allo 0,05 superiore oltre lo spread.</p> <p>Attualmente il tasso d interesse offerto per questo tipo di mutuo riferito ad un periodo di 20 anni è pari a 3,40 arr., (riferimento irs 20 anni) + 2,35 punti (massimo spread) e quindi a titolo meramente esemplificativo il tasso è pari a: 5,75</p> <ul style="list-style-type: none"> - Preammortamento: come e se concordato col cliente; - Tipologia di ammortamento: rate composte da una quota capitale e da una quota interessi predeterminata in base al piano di rimborso del parametro di riferimento; - Durata del mutuo: - min. come prevista; - max. 20 anni; - Periodicità delle rate: mensile, trimestrale e semestrale; - Nessun compenso nel caso di estinzione anticipata. 	<ul style="list-style-type: none"> - rischio di tasso: 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; - rischio di cambio: nel caso in cui il cliente richieda che il mutuo sia erogato in valuta estera, può verificarsi nel corso del rapporto un apprezzamento della valuta estera prescelta per il finanziamento rispetto alla valuta nazionale con un conseguente aggravio di oneri per il cliente in relazione al rimborso del prestito.

Copia della presente informativa è messa a disposizione similmente a quanto accade per i fogli informativi presso i locali aperti al pubblico della scrivente Banca

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.
Documento aggiornato alla data del 01/06/2010

Banca Valdichiana
Il Direttore
(rag. Fulvio Benicchi)