

FOGLIO INFORMATIVO GENERALE

Caratteristiche, rischi tipici e condizioni economiche per i contratti di mutuo assistito da garanzia ipotecaria di primo grado, finalizzato all'acquisto o sostituzione del mutuo, di beni immobili ad uso residenziale per la durata massima di 40 anni

Sezione 1. Tipologia contrattuale

Mutuo a tasso variabile	<p>E' un mutuo a tasso variabile classico. La rata del mutuo può variare secondo il parametro del tasso variabile di mercato</p> <p>Le percentuali massime di finanziamento sono le seguenti:</p> <ul style="list-style-type: none"> - 100% del valore dell'immobile per l'acquisto prima casa; - 80% del valore dell'immobile per acquisto seconda casa; - 80% del valore dell'immobile per acquisto casa occupata. <p>Il piano di rimborso è classico, con pagamento di rate costituite da un quota capitale ed una quota interessi</p>
Mutuo a tasso variabile con opzione Cap.5 o 10 anni	<p>E' un mutuo a tasso variabile Capped (con tetto massimo): il tasso di interessi non potrà superare il tetto massimo prefissato</p> <p>Le percentuali massime di finanziamento sono le seguenti:</p> <ul style="list-style-type: none"> - 100% del valore dell'immobile per l'acquisto prima casa; - 80% del calore dell'immobile per acquisto seconda casa; - 80% del calore dell'immobile per acquisto casa occupata <p>Il piano di rimborso è classico, con pagamento di rate costituite da un quota capitale ed una quota interessi</p>
Mutuo a tasso variabile con rata costante	<p>E' un mutuo a tasso variabile</p> <p>La rata mensile non cambierà per tutta la durata del mutuo, anche se il tasso del mutuo è legato all'andamento del tasso variabile Euroribor: le fluttuazioni del mercato dei tassi si riflettono sulla durata del mutuo e non sull'importo della rata di rimborso</p> <p>Le percentuali massime di finanziamento sono le seguenti:</p> <ul style="list-style-type: none"> - 100% del valore dell'immobile per l'acquisto prima casa; - 80% del calore dell'immobile per acquisto seconda casa; - 80% del calore dell'immobile per acquisto casa occupata
Mutuo a tasso Fisso IRS 5 o 10 anni	<p>E' un mutuo a tasso fisso per un periodo iniziale di 2, 5 o 10 anni, successivamente a tale periodo al rimborso del mutuo viene applicato un tasso variabile</p> <p>Il cliente può scegliere anche di attivare un opzione (switch) che gli consente di cambiare il tipo di tasso applicato nel corso della durata del mutuo.</p> <p>Le percentuali massime di finanziamento sono le seguenti:</p> <ul style="list-style-type: none"> - 100% del valore dell'immobile per l'acquisto prima casa; - 80% del calore dell'immobile per acquisto seconda casa; - 80% del calore dell'immobile per acquisto casa occupata
Mutuo a tasso misto 5 o 10 anni	<p>Il tasso di interessi applicato a tale mutuo è calcolato su due componenti: tasso fisso e tasso variabile</p> <p>Al termine dei primi 5 o 10 anni, al rimborso del mutuo viene calcolato un tasso variabile. Il cliente può scegliere anche opzioni (switch) che gli consentono di cambiare il tipo di tasso applicato nel corso della durata del mutuo.</p> <p>Le percentuali massime di finanziamento sono le seguenti:</p> <ul style="list-style-type: none"> - 100% del valore dell'immobile per l'acquisto prima casa; - 80% del calore dell'immobile per acquisto seconda casa; - 80% del calore dell'immobile per acquisto casa occupata
Mutuo Ponte a tasso variabile	E' un mutuo a tasso variabile, finalizzato alla sostituzione di un immobile di proprietà con

	<p>l'acquisto di una nuova abitazione, assistito da garanzia ipotecaria di primo grado sulle due unità immobiliari.</p> <p>Le percentuali massime di finanziamento sono le seguenti: - 100% del valore dell'immobile per l'acquisto prima casa;</p> <p>La banca può inoltre finanziare sino al 15% del prezzo di acquisto del nuovo immobile, per far fronte alle spese che il cliente deve sostenere in relazione all'acquisto</p> <p>Il cliente ottiene un mutuo che gli consente di acquistare subito la nuova abitazione, usufruendo di massimo 24 mesi di tempo (periodo ponte) per vendere al meglio la precedente abitazione, con l'obiettivo di decurtare parte del mutuo con i proventi della vendita</p> <p>Nel periodo ponte le rate di rimborso sono costituite solo da interessi. Dopo tale periodo verrà applicato il piano di rimborso classico, con pagamento di rate costituite da una quota capitale ed una quota interessi</p> <p>Le spese per l'opzione ponte sono di Euro 300,00</p>
--	---

2. Condizioni

Maggiorazione Spread	Da 0,85 fino ad una percentuale massima del 2,20%
Frequenza indicizzazione	Trimestrale
Rischi tipici del tasso variabile	Il tasso varia in relazione all'andamento del parametro di riferimento (Euroribor 365-3): il rischio dell'operazione consiste nella variabilità dell'importo della rata, seppur con limite del tetto massimo prefissato (solo opzione cap), in base all'andamento del tasso, con conseguente maggiore spesa per il cliente in caso di aumento del valore del parametro di riferimento
Servi accessori	<p>la polizza assicurativa incendio, scoppio, danneggiamento ambientale con premio unico anticipato è obbligatoriamente stipulata dal cliente con vincolo a favore dell'ente erogante. Di solito il costo di tale assicurazione è pari circa al 0,016% del valore di ricostruzione a nuovo dell'immobile oggetto di ipoteca, moltiplicato per ciascun anno di durata del mutuo. E. su un valore di ricostruzione a nuovo dell'immobile pari a Euro 100.000,00 e un mutuo di durata pari a 40 anni, il premio di assicurazione dovuto sarà pari a Euro 782,00.</p> <p>Il cliente ha inoltre la facoltà di aderire alle seguenti polizza:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) "Protezione mutuo": garantisce il pagamento, massimo per un anno, delle rate mensili di rimborso in caso di inabilità temporanea totale da infortunio o malattia (garanzia attiva solo per i lavoratori autonomi) o perdita involontaria del posto di lavoro (garanzia attiva solo per i lavoratori dipendenti); il premio è unico e anticipato. Il costo di tale L'assicurazione è pari a circa 0,9% dell'importo del mutuo ed è stipulabile solo per i primi 7 anni. 2) "Protezione casa e famiglia": garantisce la responsabilità civile per danni a terzi, i danni alle cose di casa (il premio è unico anticipato, pari a massimo Euro 1.100.00) <p>L'importo dei premi di assicurazione relativi alle tre polizze sopra indicate viene trattenuto dalla Banca, al momento dell'erogazione, dall'importo del mutuo accordato</p>
Tasso nominale Annuo (è il tasso iniziale e rappresenta il tasso massimo applicabile sulla prima rata)	Da 5.00% fino al 7.00% secondo la tipologia contrattuale
Riferimento Euroribor	Euroribor 365 – 3 mesi, rilevato per valuta il primo giorno lavorativo di ogni mese sul quotidiano "il Sole 24 ore"
Riferimento EuroIRS o IRS	IRS 2/5/10 anni, rilevato per valuta il primo giorno lavorativo di ogni mese, pubblicato sul quotidiano "il Sole 24 ore"
Interessi di Mora	Tasso contrattualmente dovuto maggiorato di 2 punti percentuali in ragione d'anno, senza capitalizzazione periodica
Spese Istruttoria	Max Euro 190,00

Spese bancarie e di servizio	Dal 0.50% fino al 1,50%
Perizia immobiliare	Max Euro 310,00 (Iva Inclusa)
Rimborso imposta sostitutiva	Max. 2% del capitale erogato (nel caso di muti erogati in più soluzioni l'imposta sostitutiva deve essere rimborsata in occasione di ciascuna erogazione)
Spese rinegoziazione delle Condizioni contrattuali che regolano il finanziamento	Max. Euro 260,00
Cancellazione Ipoteca	Max. Euro 200,00 per ciascuna cancellazione, oltre alle spese e competenze notarili e fiscali
Restrizione Ipotecaria	Max. Euro 104,00 oltre alle spese e competenze notarili
Spese mensili di gestione amministrativa	Max. Euro 2,50
Estinzione anticipata	Da 0,50% a 2,5% tale parametro varia sia secondo la data di rimborso (entro i 60gg. dall'erogazione, entro la prima meta del periodo di rimborso, dopo la seconda meta) che secondo la tipologia del mutuo.
Periodicità dei rimborsi	Mensili o trimestrali
Tempi di erogazione	Erogazione contestuale alla stipula dell'atto di mutuo innanzi al notaio (con delega al notaio, in mancanza dei presupposti per l'erogazione contestuale, di consegnare la somma alla parte mutuataria dopo l'iscrizione dell'ipoteca nel grado convenuto)
Garanzia	Ipoteca di primo grado pari al 200% del capitale erogato. Nell'ipotesi in cui la garanzia ipotecaria sull'immobile non risulti sufficientemente congrua, la Banca potrebbe richiedere il rilascio di garanzie fideiussorie
Durata del finanziamento	Da un minimo di 5 ad un massimo di 40 anni secondo la tipologia contrattuale
Commissione d'erogazione	Max 2% sull'importo del mutuo.