



**CREDITO COOPERATIVO VALDARNO FIORENTINO
BANCA DI CASCIA**

**INFORMAZIONI GENERALI
SULLE DIVERSE TIPOLOGIE DI MUTUI
GARANTITI DA IPOTECA
PER L'ACQUISTO DELL'ABITAZIONE PRINCIPALE**

(ai sensi del D.L. n. 185/2008)

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

Il Credito Cooperativo Valdarno Fiorentino Banca di Cascia, Società Cooperativa, offre alla propria clientela i seguenti mutui ipotecari per l'acquisto dell'abitazione principale:

TIPOLOGIA	PRODOTTO
A) Mutuo a tasso variabile indicizzato al tasso BCE	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Mutuo Ipotecario ▪ Mutuo Fondiario ▪ Mutuo Prima Casa
B) Mutuo a tasso variabile indicizzato al tasso EURIBOR	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Mutuo Ipotecario ▪ Mutuo Fondiario ▪ Mutuo Prima Casa
C) Mutuo a tasso fisso	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Mutuo Ipotecario ▪ Mutuo fondiario ▪ Mutuo Prima Casa

N.B. 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 specificatamente riguardanti i prodotti elencati, si fa rinvio ai rispetti Fogli Informativi disponibili gratuitamente presso i locali aperti al pubblico della Banca, e sul sito internet della scrivente (www.bccvaldarnofiorentino.it), cui è possibile accedere direttamente dalla pagine di apertura del sito utilizzato (home page) e, mediante collegamento ipertestuale, da ogni pagina del sito dedicata ai rapporti commerciali con i clienti.

Per saperne di più:

La "Guida pratica al mutuo", che aiuta ad orientarsi nella scelta, è disponibile sul sito www.bancaditalia.it, ovvero sul sito della Banca www.bccvaldarnofiorentino.it. In formato cartaceo, invece, presso tutte le filiali del Credito Cooperativo Valdarno Fiorentino.

CARATTERISTICHE E RISCHI TIPICI DEI PRODOTTI DI MUTUO OFFERTI

A) MUTUO A TASSO VARIABILE INDICIZZATO AL TASSO B.C.E.

Tale opzione è frutto del D.L. 185/2008, 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
<p>➤ Tasso di interesse: 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% + (min. 2,70; max. 4,00) di spread. Alla data odierna il tasso è pari, a titolo meramente esemplificativo, a:</p> <p>(max. spread) 1,00 + 4,00 = 5,00%</p> <p>➤ Preammortamento: ammesso.</p> <p>➤ Ammortamento: rate composte da una quota capitale</p>	<p>➤ Rischio di tasso: trattandosi di un mutuo indicizzato ad 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.</p> <p>➤ 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.</p>

<p>predeterminata in base al piano di rimborso e da una quota interessi variabile in base alla rilevazione tempo per tempo del parametro di riferimento;</p> <ul style="list-style-type: none"> ➤ Durata del mutuo: minimo 19 mesi; massimo 30 anni. ➤ Periodicità delle rate: rate mensili, trimestrali, semestrali. ➤ Periodicità di revisione del tasso variabile BCE: su delibera del Consiglio Direttivo della Banca Centrale Europea (le variazioni saranno effettuate puntualmente il giorno di decorrenza della variazione comunicato dalla BCE). ➤ Penali estinzione anticipata: nessuna (salvo quanto previsto dalla specifica normativa riportata nel dettaglio all'interno dei Fogli Informativi). 	
--	--

SPREAD – TASSO NOMINALE ANNUO (*)	TAEG (**)	ES. IMPORTO RATA (**)
massimo spread: 4,00 punti tasso 5,000%	durata 10 anni TAEG 5,510% durata 15 anni TAEG 5,416% durata 20 anni TAEG 5,369% durata 30 anni TAEG 5,317%	€ 1.060,87 € 791,00 € 660,17 € 537,05

B) MUTUO A TASSO VARIABILE INDICIZZATO AL PARAMETRO EURIBOR

Questo tipo di mutuo è regolato a un tasso indicizzato ad un parametro di riferimento, rappresentato dal tasso Euribor. La determinazione del tasso è dunque rimessa al valore che assume tempo per tempo detto parametro, la cui misura non dipende pertanto dalla volontà delle parti.

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

CARATTERISTICHE	RISCHI TIPICI
<ul style="list-style-type: none"> ➤ Tasso di interesse: il tasso di interesse offerto per questo tipo di mutui è variabile in relazione al tasso EURIBOR, rilevato al momento della stipula del contratto e relativo alla media mese precedente, attualmente pari a <ul style="list-style-type: none"> Euribor 1 mese = 1,366% (media mese Settembre) Euribor 3 mesi = 1,556% (media mese Settembre) Euribor 6 mesi = 1,760% (media mese Settembre) <p>A tale tasso viene applicato uno spread, che va da un minimo di punti 2,80 ad un massimo di punti 6,00. Alla data odierna il tasso è pari, a titolo meramente esemplificativo, a:</p> <ul style="list-style-type: none"> Euribor 1M (max. spread) 1,366 + 4,00 = 5,366% Euribor 3M (max. spread) 1,556 + 4,00 = 5,556% Euribor 6M (max. spread) 1,760 + 4,00 = 5,760% <ul style="list-style-type: none"> ➤ Preammortamento: ammesso. ➤ Ammortamento: rate composte da una 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: minimo 19 mesi; massimo 30 anni. ➤ Periodicità delle rate: rate mensili, trimestrali, semestrali. ➤ Periodicità di revisione del tasso variabile EURIBOR/365: mensile (le variazioni saranno effettuate puntualmente al primo giorno del mese successivo alla rilevazione). ➤ Penali estinzione anticipata: nessuna (salvo quanto previsto dalla specifica normativa riportata nel dettaglio all'interno dei Fogli Informativi). 	<ul style="list-style-type: none"> ➤ Rischio di tasso: trattandosi di un mutuo indicizzato ad 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.

SPREAD – TASSO NOMINALE ANNUO (*)	TAEG (**)		ES. IMPORTO RATA (**)
Esempio parametro: EURIBOR 3 MESI massimo spread: 4,00 punti tasso 5,556%	durata 10 anni	TAEG 6,097%	€ 1.088,20
	durata 15 anni	TAEG 6,004%	€ 820,24
	durata 20 anni	TAEG 5,955%	€ 691,25
	durata 30 anni	TAEG 5,904%	€ 571,53

C) MUTUO A TASSO FISSO

Il mutuo 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
<p>➤ Tasso di interesse: il tasso di interesse offerto per questo tipo di mutui viene determinato prendendo come riferimento al momento della stipula il tasso IRS di pari periodo rispetto al finanziamento, al quale viene applicato uno spread, che va da un minimo di punti 2,80 ad un massimo di punti 6,00.</p> <p>Alla data odierna il tasso IRS decennale è pari, a titolo meramente esemplificativo, al 2,550%. Il tasso fisso da applicare al mutuo sarà, pertanto, pari a:</p> <p>(max. spread) 2,550 + 4,00 = 6,550%</p> <p>➤ Preammortamento: ammesso.</p> <p>➤ Ammortamento: rate composte da una quota capitale e da una quota interessi prefissate al momento della stipula del contratto (quota interessi decrescente e quota capitale crescente).</p> <p>➤ Durata del mutuo: minimo 19 mesi; massimo 15 anni.</p> <p>➤ Periodicità delle rate: rate mensili, trimestrali, semestrali.</p> <p>➤ Periodicità di revisione del tasso: il tasso fisso viene predeterminato al momento della stipula del contratto e non più modificato.</p> <p>➤ Penali estinzione anticipata: nessuna (salvo quanto previsto dalla specifica normativa riportata nel dettaglio all'interno dei Fogli Informativi).</p>	<p>➤ Rischio di tasso: trattandosi di un mutuo indicizzato ad 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.</p> <p>➤ 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</p>

SPREAD – TASSO NOMINALE ANNUO	TAEG (**)		ES. IMPORTO RATA (**)
massimo spread: 4,00 punti tasso 6,550%	durata 10 anni	TAEG 7,154%	€ 1.138,22
	durata 15 anni	TAEG 7,059%	€ 874,08
	durata 20 anni	TAEG 7,010%	€ 748,76
	durata 30 anni	TAEG 6,960%	€ 635,63

(*) in caso di mutuo a tasso variabile, l'ammontare del tasso al momento della produzione di questo documento ed il TAEG (Tasso Annuo Effettivo Globale), sono riportati a mero titolo di esempio assumendo un valore del tasso immutato rispetto a quello iniziale per tutta la durata del contratto.

(**) Sia il TAEG che la rata di ammortamento esemplificativa sono riferiti ad un capitale figurativo pari ad euro 100.000,00 (elementi essenziali per il calcolo del TAEG: rata posticipata mensile; commissione istruttoria iniziale euro 1.000,00; commissioni incasso rata euro 5,00; imposta sostitutiva euro 250,00).

STRUTTURA E FUNZIONE ECONOMICA DEI MUTUI OFFERTI

MUTUO IPOTECARIO (a tasso fisso, indicizzato al tasso BCE, indicizzato al tasso Euribor)

Con il contratto di mutuo ipotecario la Banca, a fronte di una garanzia ipotecaria, mette a disposizione del cliente, a tempo determinato o indeterminato, una somma di denaro, concedendogli la facoltà di utilizzo fino all'importo concordato.

Il cliente si impegna a rimborsare il credito concesso, unitamente agli interessi, secondo un piano di ammortamento definito al momento della stipulazione del contratto. Il prestito è garantito da ipoteca sugli immobili.

In caso di estinzione anticipata (o di rimborso parziale) del finanziamento può essere richiesto, se previsto nel contratto, un compenso onnicomprensivo.

L'eventuale durata medio-lunga del finanziamento (durate superiori a 18 mesi) permette di avvalersi del regime fiscale agevolato.

MUTUO FONDARIO (a tasso fisso, indicizzato al tasso BCE, indicizzato al tasso Euribor)

Il finanziamento fondiario mediante apertura di credito è un'operazione finalizzata alla costruzione di immobili, avente una durata medio-lunga (superiore a 18 mesi), il cui rimborso viene garantito dalla concessione di ipoteca, normalmente di 1° grado, su immobili.

In virtù dell'operazione di cui sopra la Banca mette a disposizione del cliente, a tempo determinato, una somma di denaro, concedendogli la facoltà di utilizzo fino ad un importo concordato.

Salvo diverso accordo, il cliente può utilizzare (anche mediante l'emissione di assegni bancari), in una o più volte, il credito concessogli, e può, con successivi versamenti, nonché bonifici o altri accrediti, ripristinare la disponibilità della linea di credito.

Il finanziamento fondiario permette di beneficiare di un regime fiscale agevolato. In caso di estinzione anticipata del finanziamento può essere richiesto dalla Banca – se previsto nel contratto – un compenso onnicomprensivo.

Preesistendo garanzie ipotecarie, dal valore dei beni deve essere detratto il residuo del finanziamento precedentemente garantito.

MUTUO PRIMA CASA (a tasso fisso, indicizzato al tasso BCE, indicizzato al tasso Euribor)

Il mutuo ipotecario per acquisto, costruzione, ristrutturazione prima casa è un finanziamento il cui rimborso viene garantito dalla concessione di ipoteca su immobili. La parte mutuataria si impegna a restituire la somma mutuata alle scadenze concordate con la Banca mediante il pagamento periodico di rate comprensive di capitale ed interessi, calcolati con riferimento ad un tasso fisso oppure variabile.

Del mutuo in oggetto possono beneficiare soltanto i privati che non possiedono immobili ad uso civile abitazione, e che intendono acquistare o costruire un immobile ad uso civile abitazione da destinare a residenza effettiva del proprio nucleo familiare, o che intendono ristrutturare l'immobile di proprietà (previo accertamento mediante presentazione di apposito certificato di residenza o con specifico impegno a produrlo entro 6 mesi dall'erogazione del finanziamento).

In caso di estinzione anticipata (o di rimborso parziale) del finanziamento, qualora il mutuo venga contratto per l'acquisto o per la ristrutturazione di unità immobiliari adibite ad abitazione ovvero allo svolgimento della propria attività economica o professionale da parte di persone fisiche, è nullo qualunque patto, anche posteriore alla conclusione del contratto, ivi incluse le clausole penali, con cui si convenga che il mutuatario sia tenuto ad una determinata prestazione a favore della banca mutuante.

Il finanziamento può essere stipulato sotto forma di "atto pubblico" (mutuo ipotecario), "scrittura privata autenticata" (mutuo ipotecario/chirografario per leggi speciali), o "scrittura privata per corrispondenza commerciale" (mutuo chirografario), e può essere assistito da garanzie reali (ipoteca, pegno o privilegio) e/o personali (da parte dei soggetti finanziati o di terzi), e/o cessione di crediti, e/o da mandati irrevocabili all'incasso.

Per il mutuo casa si fa riferimento, di norma, alle disposizioni di cui agli articoli 38 e seguenti del T.U.B. (credito fondiario).

L'eventuale durata medio-lunga del finanziamento (durate superiori a 18 mesi) permette di avvalersi del regime fiscale agevolato.

PORTABILITA' DEL MUTUO

La disposizione normativa consente al mutuatario, in tutti i casi sopra citati, il "trasferimento" del mutuo da una banca all'altra. La nuova banca, attraverso la concessione di un mutuo di scopo da stipularsi per atto pubblico o scrittura privata autenticata, si "surroga" nel credito e nelle garanzie acquisite dalla banca originaria, evitando una nuova iscrizione ipotecaria. Nessun onere o spesa può essere posto a carico del mutuatario da parte della banca "subentrante" e della banca "surrogata" per l'espletamento delle relative formalità.