

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

Banca di Credito Cooperativo di Palestrina Società Cooperativa

Sede legale Viale della Vittoria, 21 – 00036 Palestrina (RM) – Tel. 06.953001 – Fax 06.9535188

Tel. 06.953001 – Fax 06.9535188

Email: bccpalestrina@bccpalestrina.com - Sito Internet: www.bccpalestrina.com

Registro delle imprese della CCIAA di Roma n. 201/09

Iscritta all'Albo delle banche tenuto dalla Banca d'Italia al n. 454 - Cod. ABI 08716.3

Iscritta all'Albo delle società cooperative n. A161183

Aderente al Fondo di Garanzia dei Depositanti del Credito Cooperativo e al Fondo di Garanzia degli Obbligazionisti del Credito Cooperativo.

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 Banca offre, in modo da agevolare la scelta verso la soluzione più confacente alle sue esigenze.

LE SOLUZIONI POSSIBILI

La Banca offre alla propria clientela il prodotto denominato "CASA MIA" per l'acquisto dell'abitazione principale. Si tratta di un mutuo assistito da garanzia ipotecaria che prevede le seguenti possibilità di scelta per quanto concerne il tasso di interesse applicato:

1. tasso fisso;
2. tasso variabile indicizzato al parametro Euribor 6 mesi/365;
3. tasso variabile indicizzato al tasso BCE.

Per la pubblicizzazione delle condizioni economiche e contrattuali specificamente riguardanti il prodotto si fa rinvio allo specifico foglio informativo disponibile in forma asportabile presso i locali aperti al pubblico della Banca.

CARATTERISTICHE E RISCHI TIPICI DELLE VARIE OPZIONI

1) 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												
- Attualmente il tasso di interesse offerto è l'IRS lettera, rilevato alla fine del mese precedente la data di stipula, corrispondente alla durata, rispettivamente:<table><tr><td>fino 10 anni</td><td>IRS 10Y (es. al 01/12/12 1,70 %)</td></tr><tr><td>fino 15 anni</td><td>IRS 15Y (es. al 01/12/12 2,15 %)</td></tr><tr><td>Fino 20 anni</td><td>IRS 20Y (es. al 01/12/12 2,25 %)</td></tr></table> - maggiorato di uno spread* di 3,75 per durata sino a 10 anni e 3,85 superiori, e pertanto:<table><tr><td>fino 10 anni</td><td>5,45%</td></tr><tr><td>fino 15 anni</td><td>6,00%</td></tr><tr><td>Fino 20 anni</td><td>6,10%</td></tr></table> - Preammortamento, stesso tasso come sopra determinato. - ammortamento: rate costanti composte da una quota capitale e da una quota interessi prefissate al momento della stipula del contratto (quota interessi decrescente e quota capitale crescente); - periodicità delle rate mensile; - nessun compenso nel caso di estinzione anticipata.	fino 10 anni	IRS 10Y (es. al 01/12/12 1,70 %)	fino 15 anni	IRS 15Y (es. al 01/12/12 2,15 %)	Fino 20 anni	IRS 20Y (es. al 01/12/12 2,25 %)	fino 10 anni	5,45%	fino 15 anni	6,00%	Fino 20 anni	6,10%	- rischio di tasso: trattandosi di un mutuo a tasso fisso, in caso di variazione al ribasso dei tassi di interesse, l'impegno finanziario del cliente rimane determinato in base al tasso originariamente pattuito.
fino 10 anni	IRS 10Y (es. al 01/12/12 1,70 %)												
fino 15 anni	IRS 15Y (es. al 01/12/12 2,15 %)												
Fino 20 anni	IRS 20Y (es. al 01/12/12 2,25 %)												
fino 10 anni	5,45%												
fino 15 anni	6,00%												
Fino 20 anni	6,10%												

- *(per i soci, lo spread è ridotto rispettivamente al 3,45 e 3,55 invece di 3,75 e 3,85)

2) MUTUO A TASSO VARIABILE INDICIZZATO ALL'EURIBOR.

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
- Attualmente il tasso di interesse offerto per questo tipo di mutui è pari all'Euribor 6 mesi/365, rilevato alla fine del trimestre precedente, 31/12, 31/03, 30/06 e 30/09 di ogni anno, maggiorato di uno spread* 4,25 per durata sino a 15 anni e 4,40 superiori. - Valore dell'Euribor 3 mesi/365 al 30.09.2012 0,250% . Quindi alla data odierna il tasso è rispettivamente pari a 4,50% e 4,65% nella seconda ipotesi di durata. - preammortamento: stesso tasso. - 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; - periodicità delle rate mensile.; - nessun compenso nel caso di estinzione anticipata.	- 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;

*(per i soci, lo spread è ridotto rispettivamente a 3,95 e 4,10 invece di 4,25 e 4,40)

3) MUTUO A TASSO VARIABILE INDICIZZATO AL TASSO BCE

La terza opzione è frutto di un recentissimo 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
- 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 0,750% + 4,20 o + 4,40 (spread)* rispettivamente per le durate fino a 15 e fino a 30 anni; quindi alla data odierna il tasso è rispettivamente pari a 4,95% e 5,15%. - Preammortamento stesso tasso come sopra determinato. - 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; - periodicità delle rate mensile; - 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;

*(per i soci, lo spread è ridotto rispettivamente a 3,90 e 4,20 invece di 4,20 e 4,40)

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

Il personale della Banca è a disposizione per fornire 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

Il Direttore Generale
Sergio Castellazzi

Documento aggiornato alla data del 01.12.2012