



BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI MONTEPULCIANO Società Cooperativa

Via di Voltaia nel Corso n. 2/4 – 53045 Montepulciano (SI)

Tel.: 0578 - 711209-758703 – Fax: 0578 - 711209-711204

E-mail: info@bccmp.com sito internet: www.bccmp.com

Registro delle Imprese della CCIAA di Siena. n. 00045810520 - Iscritta all'albo della Banca d'Italia n. 2175.80 - Cod. ABI 8670 - Iscritta all'albo delle società cooperative n. A159533 - Aderente al Fondo di Garanzia dei Depositanti del Credito Cooperativo e al Fondo di Garanzia degli Obbligazionisti del Credito Cooperativo.

**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 DI MUTUO OFFERTI

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

TIPOLOGIA
1. mutuo a tasso variabile indicizzato al tasso BCE
2. mutuo a tasso variabile indicizzato all'Euribor
3. mutuo a tasso fisso
4. mutuo a tasso variabile con rata prefissata
5. Mutuo "Modulare" o a tasso misto

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 e sul sito internet della scrivente (www.bccmp.com) cui è possibile accedere direttamente dalla pagina di apertura del sito utilizzato (home page).

CARATTERISTICHE E RISCHI TIPICI DEI PRODOTTI DI MUTUO OFFERTI

1) MUTUO A TASSO VARIABILE INDICIZZATO AL TASSO BCE

La prima 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
<ul style="list-style-type: none"> - Tasso di interesse¹: 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% + 7,60 (spread) e quindi alla data odierna il tasso è pari, a titolo meramente esemplificativo, a: 8,60 %; - Preammortamento: 8,60% - 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. 2 anni; - max. 30 anni; - Periodicità delle rate: mensile/bimensile/trimestrale/semestrale/annuale. - Nessun compenso nel caso di estinzione anticipata. 	<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.

¹ Tasso massimo, in ogni caso applicato compatibilmente con le soglie determinate dalla legge antiusura.

2) MUTUO A TASSO VARIABILE INDICIZZATO ALL'EURIBOR (Euro Interbank Offered Rate)

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 interesse¹: Attualmente il tasso di interesse offerto per questo tipo di mutui è: 1,10% (parametro di riferimento) % + 7,50 (<i>spread</i>) e quindi alla data odierna il tasso è pari, a titolo meramente esemplificativo, a: 8,60%; - Preammortamento: 8,60% - 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. 2 anni; - max. 30 anni; - Periodicità delle rate: mensile/bimensile/trimestrale/semestrale/annuale. - 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.

¹ Tasso massimo, in ogni caso applicato compatibilmente con le soglie determinate dalla legge antiusura.

3) 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
<ul style="list-style-type: none"> - Tasso di interesse¹: attualmente il tasso di interesse offerto per questo tipo di mutui è pari a: 9,35%; - Preammortamento: 9,35% - 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); - Durata del mutuo: - min. 2 anni; - max. 30 anni; - Periodicità delle rate: mensile/bimensile/trimestrale/semestrale/annuale; - Nessun compenso nel caso di estinzione anticipata. 	<ul style="list-style-type: none"> - 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; - 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.

¹ Tasso massimo, in ogni caso applicato compatibilmente con le soglie determinate dalla legge antiusura.

4) MUTUO A TASSO VARIABILE CON RATA PREFISSATA

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.

Le rate di ammortamento sono di importo fisso, ad eccezione dell'ultima che assorbe tutte le variazioni di tasso intervenute. Detta ultima rata potrà essere ammortizzata per un ulteriore periodo massimo di 5 anni. Pertanto, il cliente è in grado di conoscere, fin dalla stipula del contratto gli importi delle singole rate ad importo fisso.

CARATTERISTICHE	RISCHI TIPICI
<ul style="list-style-type: none"> - Tasso di interesse¹: 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% + 7,60 (spread) e quindi alla data odierna il tasso è pari, a titolo meramente esemplificativo, a: 8,60 %; - Preammortamento: 8,60% oppure in relazione - all' EURIBOR, attualmente pari a 1,10% + 7,50 (spread) e quindi alla data odierna il tasso è pari, a titolo meramente esemplificativo, a: 8,60%; - Preammortamento: 8,60% - 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. 2 anni; - max. 30 anni; - Periodicità delle rate: mensile/bimensile/trimestrale/semestrale/annuale; - 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, solo relativamente all'ultima rata; - 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.

¹ Tasso massimo, in ogni caso applicato compatibilmente con le soglie determinate dalla legge antiusura.

QUANTO PUÒ COSTARE IL MUTUO

Tasso annuo effettivo globale (TAEG) ¹

Tasso variabile BCE = **9,131%**

Tasso fisso = **9,916%**

Tasso variabile Euribor = **9,131%**

Tasso misto o modulare = **9,916%**

Tasso variabile con rata prefissata = **9,131%**

Oltre al TAEG vanno considerati altri costi, quali le spese e le imposte per la stipula del contratto e l'iscrizione dell'ipoteca, nonché le spese di assicurazione dell'immobile ipotecato.

CALCOLO ESEMPLIFICATIVO DELL'IMPORTO DELLA RATA

Tasso d'interesse applicato Variabile BCE	Durata del finanziamento (mesi)	Importo della rata mensile per € 100.000,00 di capitale	Se il tasso di interesse aumenta del 2% dopo 2 anni	Se il tasso di interesse diminuisce del 2% dopo 2 anni
8,60%	120	€ 1.245,67	€ 1.336,16	€ 1.158,53
8,60%	180	€ 991,06	€ 1.099,37	€ 888,41
8,60%	240	€ 874,63	€ 996,59	€ 760,01

Tasso d'interesse applicato Fisso	Durata del finanziamento (mesi)	Importo della rata mensile per € 100.000,00 di capitale	Se il tasso di interesse aumenta del 2% dopo 2 anni	Se il tasso di interesse diminuisce del 2% dopo 2 anni
9,35%	120	€ 1.285,85		
9,35%	180	€ 1.035,35		
9,35%	240	€ 922,57		

Tasso d'interesse applicato Variabile Euribor	Durata del finanziamento (mesi)	Importo della rata mensile per € 100.000,00 di capitale	Se il tasso di interesse aumenta del 2% dopo 2 anni	Se il tasso di interesse diminuisce del 2% dopo 2 anni
8,60%	120	€ 1.245,67	€ 1.336,16	€ 1.158,53
8,60%	180	€ 991,06	€ 1.099,37	€ 888,41
8,60%	240	€ 874,63	€ 996,59	€ 760,01

¹ Il TAEG è calcolato sul capitale figurativo di Euro 100.000,00, spese per istruttoria euro 500, spese per perizia euro 300, spese per polizza incendio euro 45, spese per incasso rata euro 2,50, imposta sostitutiva euro 250, durata pari a 25 anni, con una periodicità della rata mensile.



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 e sul sito internet della scrivente (www.bccmp.com) cui è possibile accedere direttamente dalla pagina di apertura del sito utilizzato (home page).

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 dell'11 maggio 2012

BANCA DI CREDITO COOPERATIVO
DI MONTEPULCIANO Società Cooperativa