

MUTUI CASA OFFERTI DA BANCA MARCHE

Si riporta qui di seguito l'elenco completo di tutte le tipologie di mutui casa ad oggi offerti da Banca Marche. Per ogni prodotto vengono indicate le caratteristiche, i rischi tipici e le principali condizioni economiche. Per maggiori dettagli sui singoli prodotti, si rinvia al relativo Foglio Informativo disponibile presso le Filiali Banca Marche e sul sito www.bancamarche.it.

TIPOLOGIE DI MUTUI A TASSO FISSO

Questi mutui danno al consumatore la certezza della misura del tasso e dell'importo della rata indipendentemente dall'andamento dei mercati finanziari.

Rischi tipici nella scelta di un mutuo a tasso fisso

In caso di finanziamento a tasso fisso, il cliente si assume il rischio di non poter beneficiare di eventuali future riduzioni dei tassi di mercato.

Mutuo a Tasso Fisso

Mutuo in cui il tasso di interesse applicato viene fissato al momento della stipula e rimane invariato per tutta la durata del finanziamento. L'importo delle singole rate a scadere e l'ammontare dell'onerosità complessiva del finanziamento (*capitale ed interessi*) sono noti al cliente sin dalla stipula del contratto.

Mutuo a Tasso Fisso con ammortamento differito

Mutuo che presenta tutte le caratteristiche del mutuo a Tasso Fisso con la particolarità di prevedere un "ammortamento differito" ovvero un periodo di differimento (massimo 12 mesi) della decorrenza del piano di ammortamento, durante il quale il cliente non paga alcuna rata. Nel periodo di differimento maturano interessi, calcolati al Tasso Annuo Nominale (TAN) contrattuale, che vengono ripartiti in parti uguali su tutte le rate di ammortamento. Questo mutuo è indicato soprattutto per il cliente che ha necessità di posticipare il vero e proprio inizio del rimborso del mutuo (pagamento della prima rata).

TIPOLOGIE DI MUTUI A TASSO VARIABILE

Mutui in cui il tasso di interesse applicato varia nel tempo in quanto determinato sommando al parametro di indicizzazione (ad es. tasso Euribor o tasso refi-BCE) lo *spread* pattuito contrattualmente. Questi mutui sono indicati per il cliente che preferisce rimborsare, tempo per tempo, una rata in linea con l'andamento dei mercati finanziari. Nel mutuo a tasso variabile con tasso massimo (CAP) è previsto un tasso massimo applicabile stabilito contrattualmente (CAP).

Rischi tipici nella scelta di un mutuo a tasso variabile

In caso di finanziamento a tasso variabile il cliente si assume il rischio di vedersi aumentare l'ammontare degli interessi pagati sul debito residuo come conseguenza di un rialzo dei tassi di mercato. Nel mutuo a tasso variabile con tasso massimo (CAP) tale rischio è mitigato dalla presenza di un tasso massimo applicabile stabilito contrattualmente (CAP).

Mutuo a tasso variabile indicizzato al tasso refi-BCE

Il mutuo è disponibile esclusivamente per l'acquisto della prima casa. Questo mutuo è particolarmente indicato per quei clienti che, seppure propensi a pagare rate variabili in linea con l'andamento dei mercati finanziari, scelgono il tasso refi-BCE in quanto meno volatile del tasso Euribor e di più facile consultazione.

Mutuo a tasso variabile indicizzato al tasso Euribor

In questo mutuo il tasso di interesse varia in relazione all'andamento del tasso Euribor 6 mesi (*div. 360*) media semplice mensile del mese precedente.

Mutuo a tasso variabile indicizzato al tasso Euribor con ammortamento differito

Mutuo che presenta tutte le caratteristiche del Mutuo a Tasso variabile indicizzato al tasso Euribor con la particolarità di prevedere un "ammortamento differito" ovvero un periodo di differimento (massimo 12 mesi) della decorrenza del piano di ammortamento, durante il quale il cliente non paga alcuna rata. Nel periodo di differimento maturano interessi, calcolati al Tasso Annuo Nominale (TAN) contrattuale, che vengono ripartiti in parti uguali su tutte le rate di ammortamento. E' indicato soprattutto per il cliente che ha necessità di posticipare il vero e proprio inizio del rimborso del mutuo (pagamento della prima rata).

Mutuo a tasso variabile con tasso massimo (CAP)

In questo mutuo il tasso di interesse varia in relazione all'andamento del tasso Euribor 6 mesi (*div. 360*) puntuale valuta 1° giorno lavorativo del mese, con la previsione di un tasso di interes-

se massimo applicabile (CAP). Questo mutuo è indicato per il cliente che intende cogliere i vantaggi del tasso variabile, ma desidera al contempo contenere il rischio di un aumento consistente dell'importo delle rate avendo la certezza di un tasso massimo applicabile (CAP).

Mutuo a Tasso e Durata Variabili, Rata Costante

Mutuo che ha la caratteristica di mantenere costante la rata originariamente fissata e modificare la durata "originaria" del piano di rimborso in funzione dell'andamento del tasso di interesse applicato: prolungandola (entro il limite di una durata "massima" consentita) in caso di aumento del tasso e riducendola (entro il limite di una durata "minima") in caso di diminuzione del tasso.

Possibili combinazioni di durate "originarie" (sulla base delle quali viene determinato l'iniziale piano di ammortamento) e durate massime consentite:

| Durata originaria | Durata massima |
|---------------------------|----------------|
| Da 10 fino a 15 anni | 20 anni |
| Oltre 15 e fino a 20 anni | 25 anni |
| Oltre 20 e fino a 25 anni | 35 anni |
| Oltre 25 e fino a 30 anni | 40 anni |

Questo mutuo è indicato per il cliente che, pur desiderando una rata costante, non intende nell'immediato optare per il tasso fisso ed allo stesso tempo non intende rinunciare al beneficio di eventuali riduzioni dei tassi di mercato.

Il rischio di questo mutuo consiste nel potenziale allungamento del periodo di ammortamento (pur sempre entro il limite della durata massima consentita) determinato da un significativo rialzo dei tassi di mercato; nell'eventualità che il mutuo sia destinato a superare la soglia della durata "massima" (in presenza, quindi, di un significativo aumento dei tassi di mercato e dato il vincolo della costanza della rata), lo stesso mutuo si trasforma in un finanziamento a tasso variabile (quindi con rata variabile e superiore a quella originariamente fissata), avente per durata quella "massima" consentita. Ovviamente, il mutuo ritorna alle condizioni iniziali (ovvero con rata costante originariamente fissata) nel momento in cui il livello dei tassi ed il debito residuo lo consentono.

TIPOLOGIE DI MUTUI A TASSO MISTO

Mutui in cui il tasso di interesse può passare da fisso a variabile a scadenze fisse e/o a determinate condizioni specificatamente indicate nel contratto. Il mutuo a tasso misto consente di combinare, a tempi prestabiliti contrattualmente, gli effetti del tasso fisso e del tasso variabile ed è indicato per il cliente che preferisce non prendere subito una decisione definitiva sul tipo di tasso.

Rischi tipici nella scelta di un mutuo a tasso misto

In caso di finanziamento a tasso misto, il cliente si assume gli stessi rischi sopra descritti in funzione del tipo di tasso in vigore (fisso o variabile) in un determinato periodo (tasso fisso nel primo periodo e tasso variabile successivamente).

Mutuo a Tasso misto

In questo mutuo il tasso di interesse rimane fisso (tasso IRS lettera di pari durata del periodo a tasso fisso maggiorato dello *spread*) per un periodo iniziale di durata prefissata, successivamente e fino alla scadenza, il tasso varia in relazione all'andamento del tasso Euribor 6 mesi (*div. 360*) media semplice mensile del mese precedente (anch'esso maggiorato dello *spread*).

.*.

TABELLA RIEPILOGATIVA DEI MUTUI CASA OFFERTI DA BANCA MARCHE (esempi riferibili ad una operazione di mutuo con rata mensile e avente durata 20 anni)

| TIPOLOGIA MUTUO | Parametro di riferimento + Spread | TAN (1) | TAEG (2) | Rata (€) | Durata (anni) (3) | Modalità ammortamento | Periodicità delle rate |
|---|--|---------------|---------------|-------------------|---|---|--------------------------------------|
| Mutuo a tasso fisso | IRS di periodo (lettera) + 1,90 p. % | 5,884% | 6,124% | 709,76 | min. 5 anni max. 30 anni (4) | Francese a rate costanti | mensile trimestrale semestrale |
| Mutuo a tasso fisso con ammortamento differito | IRS di periodo (lettera) + 2,05 p. % | 6,034% | 5,972% | 764,49 | min. 5 anni max. 30 (compreso il periodo di differimento massimo pari a 1 anno) | Francese a rate costanti | mensile trimestrale semestrale |
| Mutuo a tasso variabile indicizzato al tasso BCE | Tasso ufficiale sulle operazioni di finanziamento principale della BCE + 2,25 p. % | 3,500% | 3,638% | 579,96 | min. 5 anni max. 30 anni (4) | Francese a rate variabili | mensile trimestrale semestrale |
| Mutuo a tasso variabile indicizzato al tasso Euribor | Euribor 6 mesi media semplice mensile mese precedente (div. 360) + 1,80 p. % | 3,408% | 3,543% | 575,24 | min. 5 anni max. 30 anni (4) | Francese a rate variabili | mensile trimestrale semestrale |
| Mutuo a tasso variabile indicizzato al tasso Euribor con ammortamento differito | Euribor 6 mesi media semplice mensile mese precedente (div. 360) + 1,95 p. % | 3,558% | 3,580% | 619,65 | min. 5 anni max. 30 (compreso il periodo di differimento massimo pari a 1 anno) | Francese a rate variabili | mensile trimestrale semestrale |
| Mutuo a tasso variabile con CAP (pari al 6,00% sull'intera durata del mutuo) (5) | Euribor 6 mesi puntuale con valuta 1° giorno lavorativo del mese (div. 360) + 2,30 p. % | 3,969% | 4,123% | 604,35 | min. 5 anni max. 30 anni | Francese a rate variabili | mensile |
| Mutuo a tasso e durata variabili, rata costante | Euribor 6 mesi media semplice mensile mese precedente (div. 360) + 2,00 p. % | 3,608% | 3,750% | 585,52 | min. 5 anni max. 40 anni | Francese a rate costanti | mensile |
| Mutuo a tasso misto | - IRS di periodo (lettera) (6) + 1,80 p. % | 4,850% | 4,248% | 651,70 (7) | min. 5 anni max. 30 anni | Francese - a rate costanti per il periodo a tasso fisso - a rate variabili per il periodo a tasso variabile | mensile trimestrale semestrale |
| | - Euribor 6 mesi media semplice mensile mese precedente (div. 360) per gli anni successivi + 1,80 p. % | 3,408% | | | | | |

Condizioni di Tasso Annuo Nominale (TAN) riferibili, a titolo meramente esemplificativo, ad una operazione di mutuo con rata mensile, avente durata 20 anni e stipulata il giorno 02/05/2011. Tali condizioni di TAN sono calcolate sulla base dei tassi IRS rilevati il 27/04/2011 (3 giorni lavorativi precedenti la data di stipula) da fonte "Reuters"; del tasso Euribor 6 mesi msm mese precedente rilevato il giorno 02/05/2011 da fonte "Il Sole 24 ORE"; del tasso Euribor 6 mesi puntuale del 28/04/2011 (2 giorni lavorativi precedenti l'inizio di ciascun mese) avente valuta primo giorno lavorativo del mese, rilevato da fonte "Il Sole 24 ORE"; del tasso refi-BCE che, con decorrenza 13/04/2011, come riportato sul sito della BCE (www.ecb.europa.eu), è pari all' 1,25%.

(1)

Gli esempi riportati in tabella sono suscettibili di variazioni in funzione dell'andamento dei tassi di interesse (tasso IRS, tasso Euribor, tasso refi-BCE).

Condizioni di Tasso Annuo Effettivo Globale (TAEG), calcolato sulla base dell'anno civile, riferibili, a titolo meramente esemplificativo, ad una operazione di mutuo di importo 100.000,00 euro, durata 20 anni, rata mensile, stipulata in data 02/05/2011; per le tipologie di mutuo con ammortamento differito l'esempio prevede un periodo di differimento pari a 1 anno. 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. In caso di tasso variabile, il tasso di interesse e il TAEG sono riportati in via meramente esemplificativa, assumendo un valore del tasso immutato rispetto a quello iniziale per tutta la durata del contratto.

(2)

(3) La durata massima è da considerarsi tale a condizione che, alla scadenza naturale del mutuo, il richiedente (almeno un richiedente in caso di coesistenza) non superi l'età di 75 anni.

(4) La durata massima è estendibile fino a 35 anni nel caso di mutui di importo non superiore a euro 200.000, relativi ad immobili ad uso residenziale "prima casa", il cui richiedente – almeno un richiedente in caso di coesistenza – abbia un'età non superiore a 35 anni al momento della richiesta del finanziamento.

(5) Importo finanziabile non superiore a euro 350.000.

(6) Operazione di mutuo a tasso misto con il periodo a tasso fisso della durata di 5 anni.

(7) Importo rata per il solo periodo a tasso fisso.

La concessione del mutuo è soggetta a valutazione e approvazione di Banca Marche