

BANCA DI PESARO CREDITO COOPERATIVO SOCIETA' COOPERATIVA

Denominazione e Forma giuridica: Banca di Pesaro Credito Cooperativo - Società Cooperativa

Sede Legale e Amministrativa: Via F.lli Cervi s.c. – 61100 Pesaro PU

e-mail: banca@pesaro.bcc.it

Codice ABI: 08826.0

Iscritta all'albo delle banche tenuto dalla Banca d'Italia al n. 3984.20

Iscritta all'Albo Società Cooperative con il numero A150632

Registro delle Imprese di Pesaro n. 2801

Aderente al Fondo di Garanzia dei Depositanti del Credito Cooperativo

Capitale sociale e Riserve al 31 dicembre 2007: € 36.111.299,01

MUTUI GARANTITI DA IPOTECA PER L'ACQUISTO DELL'ABITAZIONE PRINCIPALE

SCHEMA INFORMATIVA SINTETICA

(in ottemperanza alle Disposizioni di Vigilanza della Banca d'Italia – Disposizioni di trasparenza ai sensi del d.l. 185/08)

Gentile Cliente,

la presente scheda ha lo scopo di informarLa in merito alle **diverse tipologie di mutuo finalizzato all'acquisto, alla costruzione e alla ristrutturazione dell'abitazione principale** offerte da questa BCC.

In particolare, attraverso il documento che segue, avrà la possibilità di mettere a confronto i diversi prodotti, soprattutto per quanto concerne le rispettive caratteristiche, i rischi tipici, il tasso di interesse massimo, la durata minima e massima del mutuo, le modalità dell'ammortamento e la periodicità delle rate.

Per le condizioni economiche e contrattuali non espressamente indicate, si fa rinvio ai fogli informativi relativi a ciascuna tipologia di mutuo, a disposizione nei locali aperti al pubblico della Banca.

Il personale della Banca resta a disposizione per qualsiasi informazione.

Distinti saluti.

Pesaro, il 02/03/2009

Sezione II Caratteristiche e rischi tipici dell'operazione

MUTUO FONDIARIO:

Il mutuo fondiario è un finanziamento di durata medio-lunga (superiore ai 18 mesi), il cui rimborso viene garantito dalla concessione di **ipoteca, normalmente di 1° grado**, su immobili. L'ammontare massimo della somma erogabile è pari all'80% del valore dei beni ipotecati, elevabile fino al 100% qualora vengano prestate garanzie integrative (fideiussioni bancarie; polizze assicurative; ecc.). Preesistendo garanzie ipotecarie, dal valore dei beni deve essere detratto il residuo del finanziamento precedentemente garantito.

MUTUO IPOTECARIO:

Il mutuo ipotecario è un finanziamento il cui rimborso viene garantito dalla concessione di **ipoteca (non necessariamente di primo grado)** su beni immobili

MODALITA' DI RIMBORSO e TIPOLOGIE DI TASSI:

Il rimborso, sia per il **mutuo fondiario** che per quello **ipotecario**, avviene mediante pagamento periodico di rate comprensive di capitale e interessi, secondo un tasso fisso, variabile o misto.

In particolare:

- **tasso fisso**: il tasso di interesse resta fisso per tutta la durata del mutuo; vantaggio: dà al cliente la certezza circa la misura del tasso, che non dipende dalle variazioni del mercato;

- **tasso variabile**: il tasso di interesse varia in relazione all'andamento del parametro indicato nel contratto; vantaggio: consente al cliente di corrispondere sempre un tasso in linea con le variazioni del mercato. Il tasso può essere indicizzato:

a) al parametro *Euribor (Euro Interbank Offered Rate)*: è il tasso medio cui avvengono le transazioni finanziarie in euro tra le principali banche europee; è determinato ogni giorno sul mercato interbancario e dipende dal rapporto tra domanda e offerta di denaro in prestito;

b) al parametro *BCE (tasso delle operazioni di rifinanziamento principale della Banca Centrale Europea)*: è il tasso applicato alle operazioni attraverso le quali le banche si procurano liquidità dalla Banca centrale europea; vantaggio: maggiore stabilità, in quanto tale tasso viene determinato in base a decisioni di politica monetaria e modificato con periodicità minore rispetto all'Euribor;

- **tasso misto**: nel corso della durata del mutuo si alternano periodi in cui il tasso è fisso e altri in cui il tasso varia in relazione all'andamento del parametro scelto; vantaggio: consente al cliente di cumulare, a seconda dei periodi, i vantaggi dei due tassi sopra illustrati;

II. TABELLA DI CONFRONTO DELLE VARIE TIPOLOGIE DI MUTUO:

	Rischi tipici	Durata mutuo	Modalità ammortamento ¹	Periodicità rate
Tipologie di mutuo offerti dalla BCC				
Mutuo Ipotecario/Fondario a tasso fisso Caratteristiche: Questa opzione offre al cliente la certezza della misura degli interessi prescindendo dall'andamento dei tassi bancari e interbancari.	Impossibilità di beneficiare di eventuali variazioni, nell'ambito del mercato monetario, dei tassi al ribasso.	Durata fissa. - Minimo: non previsto - Massimo: 20 anni	Numero fisso di rate di importo costante, comprensive di capitale e di interessi.	mensile, trimestrale o semestrale
Mutuo Ipotecario/Fondario a tasso variabile: (parametro: Euribor/BCE) Caratteristiche: Questa opzione consente al cliente di corrispondere, tempo per tempo, gli interessi ad un tasso in linea con l'andamento dei tassi bancari e interbancari.	Possibilità aumento del tasso applicato, in conseguenza dell'aumento del valore del parametro di riferimento.	Durata fissa. - Minimo: non previsto - Massimo: 25 anni	Numero fisso di rate di importo variabile, comprensive di capitale e di interessi.	mensile, trimestrale o semestrale
Mutuo Ipotecario/Fondario a tasso misto Caratteristiche: Questa opzione consente al cliente di corrispondere gli interessi ad un tasso fisso (ovvero: determinato) iniziale, con successiva trasformazione, alla data prevista, in tasso variabile secondo l'andamento del parametro di indicizzazione.	- Per il periodo in cui il tasso applicabile è fisso: impossibilità di beneficiare di eventuali variazioni, nell'ambito del mercato monetario, dei tassi al ribasso. - Per il periodo in cui il tasso applicabile è variabile: possibilità aumento del tasso applicato, in conseguenza dell'aumento del valore del	Durata - Minimo: non previsto - Massimo: 25 anni	Numero fisso di rate di importo variabile, comprensive di capitale e di interessi.	mensile, trimestrale o semestrale

	parametro di riferimento.			
<p>Mutuo Ipotecario/Fondionario a rata fissa</p> <p>Caratteristiche: Il mutuo ipotecario a tasso indicizzato, cioè agganciato all'andamento di determinati parametri (es. euribor) variabili nel corso del tempo, presenta per il cliente un "rischio di tasso"; in sostanza, nel corso del rapporto può verificarsi un aumento del valore del parametro preso a riferimento con conseguente aggravio dell'impegno finanziario richiesto al cliente. Ogni rata, di eguale importo, sarà comprensiva di una quota di interessi, da calcolarsi applicando al capitale residuo il tasso nominale annuo determinato come da contratto, ed una quota di capitale pari alla differenza tra l'ammontare della rata costante e quello della quota interesse. In funzione della variabilità della misura del tasso di interesse e pertanto della diversa incidenza delle quote di capitale, la durata effettiva dell'ammortamento del mutuo potrà variare.</p>	<p>In caso di variazione del tasso di interesse, tale da impedire che l'ammortamento del mutuo avvenga entro i limiti di durata predetti, l'ammontare dell'ultima rata sarà comprensiva di una quota di interessi e dell'intero capitale non ancora rimborsato. Qualora per effetto delle variazioni dei tassi di interesse, si verificasse una eccedenza pari alla differenza tra la quota di interessi ed il suindicato importo della rata, tale eccedenza dovrà essere riconosciuta dalla Parte mutuataria contestualmente al pagamento della relativa rata.</p>	<p>Durata: - Minimo: 5 anni _ Massimo: 25 anni</p>	<p>Numero variabile di rate di importo fisso, comprensive di capitale e di interessi.</p>	<p>mensile, trimestrale o semestrale</p>