

(GARANTITI DA IPOTECA PER L'ACQUISTO DELL'ABITAZIONE PRINCIPALE)

Norme per la trasparenza e pubblicità delle operazioni e dei servizi finanziari e bancari
(D.lg. 385/3, modif. CICR 04/03/03, Istruzioni di Vigilanza della Banca d'Italia n° 170 del 10/09/2009)

CARATTERISTICHE E RISCHI TIPICI DEL SERVIZIO

Il mutuo ipotecario è un finanziamento a medio – lungo termine (superiore ai 18 mesi). In genere la sua durata va da un minimo di 5 anni ad un massimo di 20 anni anche se per determinati prodotti potrebbe avere una durata superiore. Si definisce ipotecario perché è assistito da una garanzia ipotecaria normalmente acquisita sul diritto di proprietà di un bene immobile.

Solitamente viene richiesto per acquistare, ristrutturare o costruire un immobile ma può servire anche per altre finalità (ad esempio: sostituire o rifinanziare mutui già ottenuti per le stesse finalità).

Con il contratto di mutuo ipotecario la banca consegna una somma di denaro al cliente che si impegna a rimborsarla, unitamente agli interessi, secondo un piano di ammortamento definito al momento della stipulazione del contratto stesso.

Il rimborso avviene mediante il pagamento periodico di rate, comprensive di capitale e interessi, secondo un tasso che può essere fisso, variabile, misto o di due tipi. Le rate possono essere mensili, trimestrali, semestrali o annuali.

Il cliente, a garanzia dell'adempimento delle obbligazioni così assunte, inoltre, conferisce normalmente in garanzia un immobile (che, eventualmente, può essere lo stesso per il cui acquisto o ristrutturazione è stato richiesto il mutuo medesimo) permettendo che la banca iscriva ipoteca su di esso.

Nell'ipotesi che il cliente non riesca, per qualunque motivo, a restituire la somma ricevuta dalla banca, questa potrà procedere alla vendita dell'immobile ricevuto in ipoteca al fine di soddisfare il proprio credito.

Al cliente viene reso noto il tasso annuo effettivo globale (TAEG), cioè un indice che esprime il costo complessivo del credito a suo carico espresso in percentuale annua del credito concesso.

I TIPI DI MUTUO E I LORO RISCHI

Mutuo a tasso fisso

Rimangono fissi per tutta la durata del mutuo sia il tasso di interesse sia l'importo delle singole rate.

Lo svantaggio è non poter sfruttare eventuali riduzioni dei tassi di mercato.

Il tasso fisso è consigliabile a chi vuole essere certo, sin dal momento della firma del contratto, della misura del tasso, degli importi delle singole rate, e dell'ammontare complessivo del debito da restituire, indipendentemente dalle variazioni delle condizioni di mercato.

Mutuo a tasso variabile

Rispetto al tasso iniziale, il tasso di interesse può variare, con scadenze prestabilite, secondo l'andamento di uno o più parametri di indicizzazione (ad esempio il tasso Euribor) fissati nel contratto.

Il rischio principale è l'aumento imprevedibile e consistente dell'importo o del numero delle rate.

Il tasso variabile è consigliabile a chi vuole un tasso sempre in linea con l'andamento del mercato e può sostenere eventuali aumenti dell'importo delle rate.

Mutuo a tasso misto

Il tasso di interesse può passare da fisso a variabile (o viceversa) a scadenze e/o a condizioni stabilite nel contratto.

Il contratto indica se questo passaggio dipende o meno dalla scelta del cliente e secondo quali modalità la scelta avviene.

Vantaggi e svantaggi sono alternativamente quelli del tasso fisso o del tasso variabile.

Il tasso misto è consigliabile a chi al momento della stipula preferisce non prendere ancora una decisione definitiva sul tipo di tasso.

Mutuo a due tipi di tasso

Il mutuo è suddiviso in due parti: una con il tasso fisso, una con il tasso variabile.

Il doppio tasso è consigliabile a chi preferisce una soluzione intermedia tra il tasso fisso e il tasso variabile, equilibrando vantaggi e svantaggi di ciascuno.

Altro

A copertura del rimborso del credito derivante dal finanziamento il cliente ha la possibilità di aderire ad una polizza assicurativa a fronte dei rischi morte per infortunio e malattia o invalidità totale e permanente da infortunio e malattia. Per le coperture assicurative consultare gli estratti delle polizze disponibili presso le Filiali della Banca.

Rischi specifici legati alla tipologia di contratto

Rischio di cambio

Nel mutuo chirografario erogato in valuta estera può individuarsi in capo al cliente, oltre al predetto "rischio di tasso", un "rischio di cambio" determinato dalla normale incidenza della congiuntura di mercato sulla divisa presa a riferimento; potrebbe cioè 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.

Tasso minimo o "floor"

La previsione contrattuale di un tasso minimo (cd. Tasso "floor") in caso di finanziamento a tasso variabile non consente di beneficiare delle eventuali riduzioni dei tassi di mercato oltre la soglia del predetto tasso minimo.

I prodotti collocati da Banca San Giorgio e Valle Agno sono elencati nello schema sottostante.

Per le condizioni economiche ed un estratto delle condizioni contrattuali, si rimanda ai Fogli Informativi disponibili presso tutte le filiali della banca.

Note alla lettura dello schema sottostante:

I parametri di riferimento utilizzati sono relativi alla data di aggiornamento del presente documento e arrotondati al decimo superiore.

Le esemplificazioni sono calcolate sui tassi acquisiti alla data di aggiornamento del presente documento e riferite a un capitale di € 100.000,00 per una durata di 10 anni, spese di istruttoria pari all'1,00% dell'importo del mutuo e pertanto pari a € 1.000,00, spese di incasso rata pari a € 2,50 e imposta sostitutiva 0,25% dell'importo del mutuo e pertanto pari a € 250,00.

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.

Vanno inoltre considerati gli 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.

FOGLIO COMPARATIVO

MUTUI OFFERTI DA BANCA SAN GIORGIO QUINTO VALLE AGNO

Nome Mutuo	Tipologia Tasso Applicato	Durata (anni)		Importo Erogabile		Loan To Value %	Periodicità Rata	Tipo di Ammortamento	Parametro Indicizzazione	Spread Max (punti)	Tasso Nominale (%)	Taeg (%)	Importo Rata Mensile (€)	Fogli informativi disponibili presso i canali di vendita
		min	max	min	max									
MUTUO A TASSO VARIABILE	variabile	5	35	np	np	80	mensile	francese	Euribor 6m/365 media mensile arr 0,10	4,00	5,20%	5,69%	1.070,46	Filiali di Banca San Giorgio e Valle Agno e sito www.bancasangiorgio.it
MUTUO A TASSO VARIABILE BCE	variabile	5	35	np	np	80	mensile	francese	BCE	5,00	6,00%	6,53%	1.110,21	Filiali di Banca San Giorgio e Valle Agno e sito www.bancasangiorgio.it
MUTUO RATA FISSA TASSO VARIABILE DURATA VARIABILE	variabile	5	35	np	np	80	mensile	francese	Euribor 6m/365 media mensile arr 0,10	4,00	5,20%	5,69%	1.070,46	Filiali di Banca San Giorgio e Valle Agno e sito www.bancasangiorgio.it
MUTUO RATA FISSA TASSO VARIABILE INGRESSO FISSO DURATA VARIABILE	variabile	5	35	np	np	80	mensile	francese	Euribor 6m/365 media mensile arr 0,10	4,00	5,20%	5,69%	1.070,46	Filiali di Banca San Giorgio e Valle Agno e sito www.bancasangiorgio.it
MUTUO TASSO VARIABILE INGRESSO FISSO	variabile	5	35	np	np	80	mensile	francese	Euribor 6m/365 media mensile arr 0,10	4,00	5,20%	5,69%	1.070,46	Filiali di Banca San Giorgio e Valle Agno e sito www.bancasangiorgio.it
MUTUO TASSO FISSO	fisso	5	30	np	np	80	mensile	francese	IRS lettera Durata Mutuo	4,00	6,31%	6,86%	1.125,84	Filiali di Banca San Giorgio e Valle Agno e sito www.bancasangiorgio.it
MUTUO STRUTTURATO	misto	5	35	np	np	80	mensile	francese	IRS lettera Durata Residua Mutuo/ Euribor 6m/365 media mensile arr 0,10	4,00 (ipotesi tasso fisso)	6,31%	6,86%	1.125,84	Filiali di Banca San Giorgio e Valle Agno e sito www.bancasangiorgio.it
MUTUO STRUTTURATO RATA FISSA	misto	5	35	np	np	80	mensile	francese	IRS lettera Durata Residua Mutuo/ Euribor 6m/365 media mensile arr 0,10	4,00 (ipotesi tasso fisso)	6,31%	6,86%	1.125,84	Filiali di Banca San Giorgio e Valle Agno e sito www.bancasangiorgio.it