

MUTUI GARANTITI DA IPOTECA PER L'ACQUISTO DELL'ABITAZIONE PRINCIPALE OFFERTI DALLA BANCA DEL VENEZIANO SOC. COOP.

(Ai sensi del D.L.185/2008, convertito in legge, con modificazioni, dalla L. "8 gennaio 2009 n. 2, e Istruzioni di Vigilanza della Banca d'Italia del 29/07/2009)

Si riporta qui di seguito l'elenco completo di tutte le tipologie di mutui casa attualmente offerti dalla Banca del Veneziano. Per ogni tipologia di mutuo sono indicate le caratteristiche e i rischi tipici e le principali condizioni economiche.

I mutui della Banca del Veneziano sono finanziamenti a medio/lungo termine, concessi a persone fisiche, garantiti da ipoteca di primo grado su bene immobile abitativo e relative pertinenze, normalmente concessi per una durata compresa tra un minimo di anni 5 ed un massimo di anni 25, la cui percentuale massima di finanziamento è, di regola, pari all'80% del valore commerciale dell'immobile come valutato da perito beneviso (elenco consultabile c/o le agenzie della Banca).

Per conoscere le condizioni economiche e i maggiori dettagli dei prodotti, si rinvia ai rispettivi Fogli Informativi disponibili gratuitamente presso le Agenzie della Banca del Veneziano e sul sito <http://www.bancadelveneziano.it>.

TIPOLOGIE DI MUTUI A TASSO FISSO

Caratteristiche:

Il mutuo a tasso fisso offre al Cliente la certezza di conoscere la misura del tasso e l'ammontare della rata, che resteranno costanti per tutta la durata del mutuo 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:

E' un 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. In questo tipo di mutuo il tasso viene determinato dal parametro IRS lettera, pari durata del mutuo, aumentato di uno spread contrattuale.

TIPOLOGIE DI MUTUI A TASSO VARIABILE

Caratteristiche:

I mutui a tasso variabile sono 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 BCE) lo spread pattuito contrattualmente. Questo mutuo è indicato per il Cliente che preferisce rimborsare, tempo per tempo, una rata in linea con l'andamento dei mercati finanziari.

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, e quindi di incorrere in un aggravio dell'impegno finanziario.

Mutuo a tasso variabile indicizzato al tasso BCE:

Il mutuo a tasso variabile indicizzato al tasso BCE 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 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 mensile del mese precedente.

TIPOLOGIE DI MUTUI A TASSO MISTO

Caratteristiche:

Mutui in cui il tasso di interesse può passare da fisso a variabile a scadenze fisse 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 Fisso per i primi 5 anni e poi Variabile:

La Banca del Veneziano offre esclusivamente la seguente soluzione: tasso fisso per i primi 5 anni e poi tasso indicizzato all'Euribor.

Scegliendo questa tipologia di mutuo il Cliente ha la possibilità di combinare due diverse tipologie di tasso, il fisso e il variabile. Nei primi cinque anni, il piano di ammortamento, determinato a tasso fisso (tasso IRS 5 anni lettera maggiorato dello spread), prevede la costanza delle prime 60 rate (in caso di rateazione mensile); nel periodo successivo, le rate variano in relazione all'andamento del tasso Euribor 6 mesi (div. 360) media mensile del mese precedente (anch'esso maggiorato dello spread contrattuale).

Questo documento non costituisce un'offerta al pubblico. Le informazioni in esso contenute, ed evidenziate, lo sono in buona fede e costituiscono una sintesi dell'offerta che la Banca del Veneziano può proporre in linea con le condizioni attualmente praticate. Le condizioni indicate possono variare in funzione dell'andamento dei tassi di mercato vigenti al momento della conclusione della trattativa (alla consegna dell'informativa precontrattuale).

PRINCIPALI RISCHI DEI MUTUI

Tra i principali rischi sopra descritti vanno tenuti ben presenti i due di seguito elencati:

- **possibilità di variazione in aumento del tasso d'interesse, per i mutui a tasso variabile, con il conseguente aumento d'importo della rata;**
- **impossibilità di beneficiare delle eventuali fluttuazioni al ribasso dei tassi, qualora il mutuo sia a tasso fisso.**

**MUTUI GARANTITI DA IPOTECA PER L'ACQUISTO DELL'ABITAZIONE PRINCIPALE
OFFERTI DALLA BANCA DEL VENEZIANO SOC. COOP.**

(Ai sensi del D.L.185/2008, convertito in legge, con modificazioni, dalla L. "8 gennaio 2009 n. 2, e Istruzioni di Vigilanza della Banca d'Italia del 29/07/2009)

TABELLA RIEPILOGATIVA DEI MUTUI CASA OFFERTI DALLA BANCA DEL VENEZIANO

TIPOLOGIA MUTUO	Parametro di riferimento + Spread massimo	TAN*	TAEG*	Durata (anni)	Modalità Ammortamento (2)	Periodicità rata	Importo rata mensile Max (3)
Mutuo a tasso fisso	IRS di periodo (lettera) + 1,75 p. %	5,20%	5,409%	Minimo anni 5 Max. anni 25	Francese a rate costanti	mensile semestrale	€ 596,30
Mutuo a tasso variabile indicizzato al tasso BCE	Tasso ufficiale sulle operazioni di rifinanziamento principale della BCE + 2,50 p. % Tasso minimo 2,75%	3,50%	3,635%	Minimo anni 5 Max. anni 25	Francese a rate variabili	mensile semestrale	€ 500,62
Mutuo a tasso variabile indicizzato al tasso Euribor (1)	Euribor 6 mesi, media mensile mese precedente, div.360, + 1,50 p. % Tasso minimo 2,75%	2,75%	2,862%	Minimo anni 5 Max. anni 25	Francese a rate variabili	mensile semestrale	€ 461,31
Mutuo a tasso fisso per i primi 5 anni e poi variabile	IRS 5 anni (lettera) per i primi 60 mesi + 1,75 p. %	3,90%	4,051%	Minimo anni 5 Max. anni 25	Francese - a rate costanti per i primi 5 anni a tasso fisso - a rate variabili per il restante periodo a tasso variabile	mensile semestrale	€ 522,33
	Euribor 6 mesi, media mensile mese precedente, div.360, + 1,50 p. %, per gli anni successivi Tasso minimo 2,75%	2,75%					

*Le condizioni di Tasso Annuo Nominale (TAN) e di Tasso Annuo Effettivo Globale (TAEG) sono riferibili, a titolo meramente esemplificativo, ad un'operazione di mutuo di Euro 100.000,00, avente durata 25 anni e perfezionata il giorno 01/08/2010. Tali condizioni di TAN e TAEG sono calcolate sulla base dei tassi IRS lettera e del tasso Euribor 6 mesi media mese precedente rilevato il giorno 01/08/2010 da fonte "Il Sole 24 Ore"; del tasso BCE che, con decorrenza 13/05/2009, come riportato sul sito della BCE, è pari all'1,00%. Possono essere applicati tassi inferiori secondo la durata dell'operazione. In caso di tasso variabile, e di tasso misto, il TAN 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.

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

(1) All'interno di questa tipologia di mutuo, la Banca del Veneziano offre:

- mutuo casa Convenzione con la Provincia di Venezia;
- mutuo casa Soci della Banca del Veneziano.

2) Il piano di ammortamento prevede la restituzione di una quota di capitale (crescente progressivamente nel tempo) e di una quota d'interessi (decrescente progressivamente nel tempo) tramite rate costanti che variano solo in caso di variazione del tasso (determinata dalla variazione del parametro di riferimento adottato).

3) Esempificazione calcolata sui tassi acquisiti alla data di aggiornamento del presente documento e riferite a un capitale di € 100.000,00 per una durata di 25 anni.

Per quanto riguarda le specifiche condizioni economiche e contrattuali e le definizioni dei parametri di riferimento, relative ad ogni tipologia di mutuo sopra elencato, si dovrà fare riferimento ai rispettivi Fogli Informativi, disponibili gratuitamente sia presso tutte le agenzie della Banca sia nel sito internet della scrivente www.bancadelveneziano.it, direttamente in home page alla voce "Trasparenza" e, mediante collegamento ipertestuale, da ogni pagina del sito dedicata ai rapporti commerciali con i clienti.

La concessione dei finanziamenti è a discrezione della Banca del Veneziano.

Il personale delle Agenzie è a disposizione per fornire:

- ogni chiarimento che risultasse necessario;
- tutta la documentazione prevista dalla Normativa sulla Trasparenza Bancaria.

