

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 ai rispettivi Fogli Informativi disponibili presso le Filiali Banca Marche e sul sito <http://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.

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.

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 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*).

Mutuo a Tasso fisso per i primi 2 anni e poi variabile

Scegliendo questa tipologia di mutuo il cliente ha la possibilità di combinare due diverse tipologie di tasso, il fisso ed il variabile. Nei primi due anni, il piano di ammortamento, determinato a tasso fisso (tasso IRS 2 anni lettera maggiorato dello *spread*), prevede la costanza delle prime 24 rate (in caso di rateizzazione mensile); nel periodo successivo, le rate variano 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

TIPOLOGIA MUTUO	Parametro di riferimento + Spread	TAN *	Durata (anni)**	Modalità ammortamento	Periodicità delle rate
Mutuo a tasso fisso	IRS di periodo (lettera) + 1,70 p. %	5,54%	min. 5 anni max. 30 anni****	Francese a rate costanti	mensile trimestrale semestrale
Mutuo a tasso fisso con ammortamento differito	IRS di periodo (lettera) + 1,85 p. %	5,69%	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 rifinanziamento principale della BCE + 1,85 p. %	2,85%	min. 5 anni max. 30 anni****	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) + 1,60 p. %	2,57%	min. 5 anni max. 30 anni****	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) + 1,75 p. %	2,72%	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 e durata variabili, rata costante	Euribor 6 mesi media semplice mensile mese precedente (div. 360) + 1,80 p. %	2,77%	min. 5 anni max. 40 anni	Francese a rate costanti	mensile
Mutuo a tasso misto	- IRS di periodo (lettera)**** + 1,60 p. %	4,08%	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 + 1,60 p. %	2,57%			
Mutuo a tasso fisso per i primi 2 anni e poi variabile	- IRS 2 anni (lettera) per i primi 24 mesi + 1,60 p. %	3,11%	min. 5 anni max. 30 anni	Francese - a rate costanti per i primi 2 anni a tasso fisso - a rate variabili per il restante periodo a tasso variabile	mensile trimestrale semestrale
	- Euribor 6 mesi media semplice mensile mese precedente (div. 360) per gli anni successivi + 1,60 p. %	2,57%			

Condizioni di Tasso Anno Nominale (TAN) riferibili, a titolo meramente esemplificativo, ad una operazione di mutuo avente durata 20 anni e perfezionata il giorno 01/03/2010. Tali condizioni di TAN sono calcolate sulla base dei tassi IRS rilevati il 24/02/2010 (3 giorni lavorativi precedenti la data di stipula) da fonte "Reuters"; del tasso Euribor 6 mesi msm mese precedente rilevato il giorno 01/03/2010 da fonte "Il Sole 24 ORE"; del tasso refi-BCE che, con decorrenza 13/05/2009, come riportato sul sito della BCE (<http://www.ecb.europa.eu>), è pari all' 1,00%.

*

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

**

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

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

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

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