

Foglio informativo n. 281/006.
Informazioni generali sulle diverse tipologie
dei mutui casa offerti dalla nostra Banca.
(Documento redatto ai sensi delle Disposizioni di Vigilanza
di Banca d'Italia del 30 dicembre 2008).

Informazioni sulla banca.

Intesa Sanpaolo S.p.A.

Sede legale e amministrativa: Piazza San Carlo 156 - 10121 Torino.

Tel.: 800.303.306 (Privati), 800.343.034 (Piccole Imprese), 800.714.714 (Imprese).

Sito Internet: www.intesasnpaolo.com.

Iscritta all'Albo delle Banche al n. 5361.

Capogruppo del Gruppo Bancario "Intesa Sanpaolo", iscritto all'Albo dei Gruppi Bancari.

Aderente al Fondo Interbancario di Tutela dei Depositi e al Fondo Nazionale di Garanzia.

Numero di iscrizione al Registro delle Imprese di Torino e codice fiscale 00799960158. Partita IVA 10810700152.

Codice A.B.I. 3069.2.

Caratteristiche e rischi tipici del contratto di mutuo.

Il mutuo è un finanziamento a medio-lungo termine. In genere la sua durata va da un minimo di 5 a un massimo di 30 anni.

Di solito viene richiesto per acquistare, ristrutturare o costruire un immobile. Può servire anche per sostituire o rifinanziare mutui già ottenuti per le stesse finalità.

Il mutuo può essere garantito da ipoteca su un immobile e in questo caso si chiama "ipotecario".

Il cliente rimborsa il mutuo con 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.

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 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.

Alcuni suggerimenti in ordine alla scelta della tipologia di tasso.

Con l'accensione di un mutuo il cliente si impegna, spesso per importi rilevanti, a sostenere il pagamento periodico di una rata in un arco temporale di medio/lungo termine, che in molti casi può arrivare fino a 20 o anche 30 anni.

In un periodo di tempo così lungo è **impossibile prevedere quali saranno gli scenari finanziari** e quindi i tassi di riferimento dei mutui. Ciò che invece è possibile affermare osservando le dinamiche degli anni passati è che nel corso della vita del mutuo si presenteranno andamenti ciclici dei tassi, influenzati dal contesto economico e dagli interventi delle Autorità Monetarie.

La valutazione complessiva sulla "validità" della scelta tra le diverse tipologie di mutuo disponibili non può quindi basarsi sugli andamenti futuri dei mercati finanziari, impossibili da prevedere. È però altrettanto importante evitare di effettuare le proprie scelte semplicemente sulla base di considerazioni di breve termine, optando per il mutuo che al momento della sottoscrizione appare più conveniente in termini di tasso di interesse.

Un suggerimento per la scelta della tipologia di mutuo è quello di valutare alcuni fondamentali elementi relativi alla propria situazione familiare rapportati sempre **all'orizzonte temporale e cioè alla durata complessiva del finanziamento che si intende richiedere**. In particolare è necessario tenere in considerazione:

- la **sostenibilità della rata** e il suo impatto sul bilancio familiare: il reddito mensile, decurtato dell'impegno finanziario connesso al pagamento della rata del mutuo e di eventuali altri finanziamenti, deve consentire la conduzione di un normale tenore di vita;
- le **caratteristiche personali** e, in particolare, la possibilità di poter far fronte al rischio di aumenti anche sensibili i tassi e, di conseguenza, dell'importo delle rate;
- la **struttura finanziaria del bilancio familiare** e le possibili evoluzioni/cambiamenti (tipologia di reddito, prospettive di crescita professionale/reddituale, ecc.);
- i **progetti futuri**, che possono impattare sulle risorse economiche della famiglia (matrimonio, nascita di un figlio, ecc.).

In estrema sintesi, il differenziale dei tassi tra fisso e variabile al momento della scelta del mutuo e le aspettative relative all'andamento futuro dei tassi stessi, sono elementi utili ma non sufficienti per effettuare una scelta appropriata considerando, inoltre, che più è lunga la durata complessiva del finanziamento, maggiore è la probabilità che questi due elementi possano essere fuorvianti rispetto alle proprie attese.

Alcuni suggerimenti in ordine alla scelta dell'importo e della durata del mutuo.

La definizione dell'importo e della durata del mutuo sono aspetti da non sottovalutare. Prima di accingersi a richiedere il mutuo è necessaria, infatti, un'attenta pianificazione finanziaria nell'ambito della quale è importante considerare, da una parte, le proprie disponibilità (e la possibilità di smobilizzarle nel breve periodo) e, dall'altra, l'investimento complessivo (non dimenticando tutte le spese accessorie connesse all'acquisto della casa, quali: le imposte, le provvigioni all'agente immobiliare, i lavori di ristrutturazione, ecc.).

Una volta definito l'importo adeguato alle proprie esigenze è essenziale identificare la "rata ideale", considerando che nel corso del tempo si possono verificare spese impreviste. La durata del mutuo diventa quindi un elemento fondamentale per individuare una rata sostenibile nel tempo.

Caratteristiche e rischi tipici dei mutui della linea Domus.

I mutui Domus della nostra Banca finalizzati all'acquisto, alla costruzione e alla ristrutturazione di immobili abitativi sono riconducibili a diverse tipologie di tasso. Nelle sezioni che seguono sono riportate le più importanti caratteristiche dei nostri prodotti e alcune indicazioni sui profili della Clientela a cui sono rivolti.

Si evidenzia che non esiste una tipologia di mutuo migliore o più conveniente delle altre. Ciascuna tipologia presenta infatti caratteristiche e peculiarità che possono tradursi in opportunità o punti di attenzione.

A. Mutui a tasso fisso (Domus Fisso, Domus Fisso 100%, Domus Giovani Fisso).

Per questi finanziamenti il tasso di interesse in base al quale sono determinate le rate di ammortamento è stabilito al momento della stipula e rimane invariato per tutta la durata del mutuo. Esso pertanto non è influenzato dagli andamenti futuri dei mercati finanziari.

L'importo della rata è costante e non subisce variazioni nel corso del tempo, di conseguenza può esserne puntualmente valutata l'incidenza sul bilancio familiare.

Esigenze che soddisfa:

- Pagare una rata di importo costante per tutta la vita del mutuo.
- Pianificare puntualmente il bilancio familiare.
- Non subire aumenti nell'importo della rata a seguito degli andamenti dei tassi di mercato.

Rischi tipici del prodotto:

- Non consente di beneficiare delle eventuali riduzioni dei tassi di mercato.
- Alla data di stipula la rata è più elevata di quella di un mutuo a tasso variabile.

A chi è rivolto:

- Clientela che dispone di entrate finanziarie certe e sostanzialmente stabili nel tempo (ad esempio redditi da lavoro dipendente).
- Il Cliente che presenta un elevato rapporto tra la rata del mutuo ed il reddito (sempre nel rispetto della sostenibilità della rata stessa).
- Clientela che ritiene di non poter ridurre nel corso dell'ammortamento del mutuo l'importo del debito residuo (ricorrendo a un'estinzione parziale anticipata) per mitigare l'impatto della rata sul bilancio familiare.

Modalità di ammortamento:

L'ammortamento (rimborso) del finanziamento avviene mediante pagamento posticipato di rate mensili comprensive di capitale ed interessi calcolate secondo il piano di ammortamento alla francese.

B. Mutui a tasso variabile (Domus Variabile indicizzato Euribor, Domus Variabile indicizzato MRO fissato dalla Bce, Domus Variabile 100% indicizzato Euribor, Domus Variabile 100% indicizzato MRO fissato dalla BCE, Domus Giovani Variabile indicizzato Euribor, Domus Giovani Variabile indicizzato MRO fissato dalla BCE, Domus Libero, Domus Block).

Per questi finanziamenti il tasso di interesse utilizzato per determinare ciascuna rata di ammortamento varia in funzione dell'andamento del parametro di indicizzazione utilizzato: l'Euribor 1 mese o, dal 1° gennaio 2009, l'MRO (Tasso di Rifinanziamento Principale della BCE). La scelta tra i due parametri, ove prevista, viene fatta dal cliente in fase di stipula del mutuo.

I mutui a tasso variabile prevedono, quindi, rate di ammortamento sempre allineate alle condizioni dei tassi vigenti sul mercato; il loro importo, pertanto, varia periodicamente e nel tempo le oscillazioni al ribasso o al rialzo possono risultare anche di notevole entità e incidere significativamente sul bilancio familiare.

Esigenze che soddisfa:

- Beneficiare dei ribassi dei tassi di mercato e di conseguenza della riduzione delle rate di ammortamento.

Rischi tipici del prodotto:

- Espone al rischio di una variazione al rialzo dei tassi di interesse e quindi dell'importo delle rate. Pertanto non è consigliato a chi, per caratteristiche personali e reddituali, ha scarsa propensione al rischio e privilegia la certezza e la stabilità dell'esborso da sostenere.

A chi è rivolto:

- Clientela che dispone di entrate finanziarie che consentono di sostenere aumenti anche significativi dell'importo delle rate.
- Clientela che ritiene di poter ridurre nel corso dell'ammortamento del mutuo il debito residuo al fine di compensare, grazie al minore importo della rata, eventuali significative variazioni al rialzo della rata stessa causate dall'andamento dei tassi.

Parametri di indicizzazione:

L'**Euribor** è il tasso di interesse medio delle transazioni finanziarie in Euro tra le principali banche europee e il suo valore è "fissato" giornalmente dalla European Banking Federation.

L'**MRO** (Main Refinancing Operations) è il tasso fissato periodicamente dal Consiglio Direttivo della Banca Centrale Europea, applicato alle operazioni di rifinanziamento principali dell'Eurosistema.

Nel caso di indicizzazione all'MRO, in considerazione della natura e delle modalità/frequenza di determinazione del tasso, le rate del mutuo presentano una maggiore stabilità rispetto a quelle dei mutui indicizzati all'Euribor; in contropartita, però, i mutui indicizzati all'Euribor 1 mese consentono un costante allineamento alle condizioni di mercato essendo più sensibili, nel breve periodo, sia all'aumento sia alla diminuzione dei tassi.

Modalità di ammortamento:

- **Domus Variabile (indicizzato Euribor, indicizzato MRO fissato dalla Bce), Domus Variabile 100% (indicizzato Euribor, indicizzato MRO fissato dalla BCE), Domus Giovani Variabile (indicizzato Euribor, indicizzato MRO fissato dalla Bce):** l'ammortamento (rimborso) avviene mediante pagamento posticipato di rate mensili comprensive di capitale ed interessi calcolate secondo il piano di ammortamento alla francese.
- **Domus Block:** piano di ammortamento con quote di rientro capitale predeterminate e diversificate sulla base della durata del mutuo. La rata è mensile ed è composta da una quota capitale e una quota interessi.
- **Domus Libero:** piano di ammortamento con rimborso personalizzato della quota di rientro capitale, nel rispetto di quote minime prestabilite e diversificate sulla base della durata del mutuo. La rata è mensile ed è composta dalla sola quota interessi.

Precisazioni:

- **Domus Block** è un mutuo a tasso variabile che protegge il cliente dall'eccessivo rialzo dei tassi grazie ad un tetto massimo (cap), definito contrattualmente. Il tasso quindi non può superare, per la durata prescelta dal cliente, quello massimo fissato in contratto. Domus Block prevede due differenti versioni:
 - *Domus Block con cap per metà durata del mutuo:* il tetto massimo di tasso è previsto solo per la prima metà della rata del finanziamento;
 - *Domus Block con cap per tutta la durata del mutuo:* il tetto massimo di tasso è previsto per tutta la durata del finanziamento.
- **Domus Libero** è un mutuo a tasso variabile che permette la personalizzazione del piano di rimborso del finanziamento. In particolare le rate sono formate di sole quote interessi mentre le quote capitale sono rimborsate nella misura liberamente scelta dal cliente purché nel rispetto delle scadenze e delle relative percentuali minime contrattualmente previste. Nel caso in cui il cliente non rispetti le scadenze indicate nel piano di ammortamento per il rimborso delle quote capitale, la banca avrà la facoltà di trasformare il mutuo a tasso variabile, con rate mensili comprensive sia di quote interessi sia di quote capitale, a partire dalla data immediatamente successiva a quella del mancato rispetto del termine.

C. Mutui a tasso misto (Domus Mix Multiopzione).

I mutui a tasso misto prevedono periodi di ammortamento a tasso fisso e periodi regolati a tasso variabile. In particolare il Domus Mix Multiopzione consente al Cliente di scegliere a scadenze prefissate – ogni 3/5 anni – il tipo di tasso (fisso o variabile) da applicare al mutuo per il triennio/quinquennio successivo in base ai parametri e agli spread predefiniti

contrattualmente. Anche il primo periodo di ammortamento può essere regolato, a scelta del Cliente, a tasso variabile oppure a tasso fisso.

Alle scadenze stabilite:

- in caso di scelta del tasso fisso, le rate rimarranno costanti per tutto il triennio/quinquennio a cui si riferisce la scelta stessa;
- in mancanza dell'esercizio dell'opzione il mutuo verrà regolato a tasso variabile.

Esigenze che soddisfa:

- Rivedere, alle scadenze prefissate, la scelta tra tasso fisso e tasso variabile iniziale in base all'andamento dei tassi dei mercati finanziari e della propria situazione familiare.

Rischi tipici del prodotto:

- Non consente di beneficiare delle riduzioni dei tassi variabili nei periodi regolati a tasso fisso.
- Espone al rischio di una variazione al rialzo delle condizioni e quindi dell'importo delle rate nei periodi regolati a tasso variabile.

A chi è rivolto:

- Clientela dinamica e costantemente informata sui rischi connessi alle oscillazioni dei mercati.

Modalità di ammortamento:

L'ammortamento (rimborso) del finanziamento avviene mediante pagamento posticipato di rate mensili comprensive di capitale ed interessi calcolate secondo il piano di ammortamento alla francese.

Le condizioni di tasso applicate ai mutui Domus sono riassunte nello schema allegato.

Per le condizioni economiche e contrattuali si rimanda ai Fogli Informativi "Mutui a Tasso Fisso per clienti consumatori – Iniziativa Commerciale", "Mutui a Tasso Fisso per clienti consumatori – Condizioni Standard", "Mutui a Tasso Variabile per clienti consumatori", "Mutui a Tasso Misto per clienti consumatori" disponibili presso le Filiali e presenti sul sito Internet della Banca.

Il personale delle Filiali è comunque a disposizione per ogni ulteriore chiarimento e approfondimento.

A1. Mutui a tasso fisso - iniziativa commerciale

Le condizioni sotto riportate sono riservate ai mutui in stipula nel mese di maggio 2010. Tali condizioni non sono cumulabili con altre forme di agevolazione e pertanto non potranno essere applicate deroghe a valere su convenzioni stipulate dalla Banca con enti o società. Le condizioni standard applicabili ai mutui a tasso fisso offerti ai clienti convenzionati sono riportate nella successiva sezione "A2. Mutui a tasso fisso – condizioni standard".

Durata (anni).	Domus Fisso		Domus Fisso 100%				Domus Giovani Fisso (dai 18 ai 35 anni)			
	LTV fino all'80%		LTV 80,01 – 95%		LTV 95,01 - 100%		LTV fino all'80%		LTV 80,01 - 100%	
	Tasso	Importo rata per 100.000 €	Tasso	Importo rata per 100.000 €	Tasso	Importo rata per 100.000 €	Tasso	Importo rata per 100.000 €	Tasso	Importo rata per 100.000 €
5	3,400%	€ 1.814,70	-	-	-	-	-	-	-	-
10	4,200%	€ 1.021,98	-	-	-	-	4,20%	€ 1.021,98	4,60%	€ 1.041,21
15	4,650%	€ 772,68	4,750%	€ 777,83	5,150%	€ 798,63	4,65%	€ 772,68	5,05%	€ 793,40
20	4,850%	€ 651,70	4,950%	€ 657,20	5,350%	€ 679,44	4,85%	€ 651,70	5,25%	€ 673,84
25	4,950%	€ 581,68	5,050%	€ 587,51	5,450%	€ 611,11	4,95%	€ 581,68	5,35%	€ 605,16
30	5,050%	€ 539,88	5,150%	€ 546,03	5,550%	€ 570,93	5,05%	€ 539,88	5,45%	€ 564,66
35	-	-	-	-	-	-	5,10%	€ 511,08	5,50%	€ 537,02
40	-	-	-	-	-	-	5,15%	€ 492,17	5,55%	€ 519,18

Esempi di TAEG* calcolato su € 100.000 rispettivamente sulla durata minima e massima di prodotto:

Domus Fisso		Domus Fisso 100%				Domus Giovani Fisso (dai 18 ai 35 anni)			
LTV fino all'80%		LTV 80,01 – 95%		LTV 95,01 - 100%		LTV fino all'80%		LTV 80,01 - 100%	
Durata minima: 5 anni	TAEG su durata minima: 3,742%	Durata minima: 15 anni	TAEG su durata minima: 4,983%	Durata minima: 15 anni	TAEG su durata minima: 5,402%	Durata minima: 10 anni	TAEG su durata minima: 4,334%	Durata minima: 10 anni	TAEG su durata minima: 4,750%
Durata massima: 30 anni	TAEG su durata massima: 5,251%	Durata massima: 30 anni	TAEG su durata massima: 5,356%	Durata massima: 30 anni	TAEG su durata massima: 5,777%	Durata massima: 40 anni	TAEG su durata massima: 5,289%	Durata massima: 40 anni	TAEG su durata massima: 5,710%

*Sono state considerate le spese, ove previste: di istruttoria, di perizia (tariffa per adempimento peritale esterno su unità immobiliare ultimata fino a € 100.000 = 250 €), di avviso di scadenza e/o quietanza di pagamento e di comunicazioni di legge.

A2. Mutui a tasso fisso – condizioni standard.

Durata (anni).	Domus Fisso		Domus Fisso 100%				Domus Giovani Fisso (dai 18 ai 35 anni)			
	LTV fino all'80%		LTV 80,01 – 95%		LTV 95,01 - 100%		LTV fino all'80%		LTV 80,01 - 100%	
	Tasso	Importo rata per 100.000 €	Tasso	Importo rata per 100.000 €	Tasso	Importo rata per 100.000 €	Tasso	Importo rata per 100.000 €	Tasso	Importo rata per 100.000 €
5	3,800%	€ 1.832,64	-	-	-	-	-	-	-	-
10	4,600%	€ 1.041,21	-	-	-	-	4,60%	€ 1.041,21	5,00%	€ 1.060,66
15	5,050%	€ 793,40	5,150%	€ 798,63	5,550%	€ 819,74	5,05%	€ 793,40	5,45%	€ 814,43
20	5,250%	€ 673,84	5,350%	€ 679,44	5,750%	€ 702,08	5,25%	€ 673,84	5,65%	€ 696,39
25	5,350%	€ 605,16	5,450%	€ 611,11	5,850%	€ 635,16	5,35%	€ 605,16	5,75%	€ 629,11
30	5,450%	€ 564,66	5,550%	€ 570,93	5,950%	€ 596,34	5,45%	€ 564,66	5,85%	€ 589,94
35	-	-	-	-	-	-	5,50%	€ 537,02	5,90%	€ 563,49
40	-	-	-	-	-	-	5,55%	€ 519,18	5,95%	€ 546,73

Esempi di TAEG* calcolato su € 100.000 rispettivamente sulla durata minima e massima di prodotto:

Domus Fisso		Domus Fisso 100%				Domus Giovani Fisso (dai 18 ai 35 anni)			
LTV fino all'80%		LTV 80,01 – 95%		LTV 95,01 - 100%		LTV fino all'80%		LTV 80,01 - 100%	
Durata minima: 5 anni	TAEG su durata minima: 4,156%	Durata minima: 15 anni	TAEG su durata minima: 5,402%	Durata minima: 15 anni	TAEG su durata minima: 5,823%	Durata minima: 10 anni	TAEG su durata minima: 4,750%	Durata minima: 10 anni	TAEG su durata minima: 5,168%
Durata massima: 30 anni	TAEG su durata massima: 5,671%	Durata massima: 30 anni	TAEG su durata massima: 5,777%	Durata massima: 30 anni	TAEG su durata massima: 6,199%	Durata massima: 40 anni	TAEG su durata massima: 5,710%	Durata massima: 40 anni	TAEG su durata massima: 6132%

*Sono state considerate le spese, ove previste: di istruttoria, di perizia (tariffa per adempimento peritale esterno su unità immobiliare ultimata fino a € 100.000 = 250 €), di avviso di scadenza e/o quietanza di pagamento e di comunicazioni di legge.

B. Mutui a tasso variabile.

Le condizioni rappresentate sono definite sulla base dei parametri di indicizzazione al 29.04.2010 e sono pertanto da considerarsi esemplificative.

Parametrati Euribor 1 mese:

Durata (anni).	Domus Variabile				Domus Variabile 100%							
	LTV fino all'80%				LTV 80,01 – 95%				LTV 95,01 - 100%			
	Tasso di accesso	Spread	Tasso finito (Euribor 1 mese + Spread)	Importo rata per 100.000 € al tasso finito	Tasso di accesso	Spread	Tasso finito (Euribor 1 mese + Spread)	Importo rata per 100.000 € al tasso finito	Tasso di accesso	Spread	Tasso finito (Euribor 1 mese + Spread)	Importo rata per 100.000 € al tasso finito
5	2,50%	1,55%	1,961%	€ 1.751,07	-	-	-	-	-	-	-	-
10	2,50%	1,55%	1,961%	€ 918,39	-	-	-	-	-	-	-	-
15	2,50%	1,65%	2,061%	€ 646,32	2,70%	1,75%	2,161%	€ 650,95	3,00%	2,15%	2,561%	€ 669,66
20	2,50%	1,65%	2,061%	€ 508,78	2,70%	1,75%	2,161%	€ 513,54	3,00%	2,15%	2,561%	€ 532,88
25	2,50%	1,75%	2,161%	€ 431,74	2,70%	1,85%	2,261%	€ 436,68	3,00%	2,25%	2,661%	€ 456,77
30	2,50%	1,75%	2,161%	€ 377,72	2,70%	1,85%	2,261%	€ 382,81	3,00%	2,25%	2,661%	€ 403,54

Esempi di TAEG* calcolato su € 100.000 rispettivamente sulla durata minima e massima di prodotto:

Domus Variabile		Domus Variabile 100%			
LTV fino all'80%		LTV 80,01 – 95%		LTV 95,01 - 100%	
Durata minima: 5 anni	TAEG su durata minima: 2,297%	Durata minima: 15 anni	TAEG su durata minima: 2,319%	Durata minima: 15 anni	TAEG su durata minima: 2,726%
Durata massima: 30 anni	TAEG su durata massima: 2,266%	Durata massima: 30 anni	TAEG su durata massima: 2,369%	Durata massima: 30 anni	TAEG su durata massima: 2,777%

*Sono state considerate le spese, ove previste: di istruttoria, di perizia (tariffa per adempimento peritale esterno su unità immobiliare ultimata fino a € 100.000 = 250 €), di avviso di scadenza e/o quietanza di pagamento e di comunicazioni di legge.

Parametrati MRO:

	Domus Variabile				Domus Variabile 100%			
	LTV fino all'80%				LTV 80,01 – 95%			
Durata (anni).	Tasso di accesso	Spread	Tasso finito (MRO + Spread)	Importo rata per 100.000 € al tasso finito	Tasso di accesso	Spread	Tasso finito (MRO + Spread)	Importo rata per 100.000 € al tasso finito
5	2,50%	1,80%	2,800%	€ 1.788,00	-	-	-	-
10	2,50%	1,80%	2,800%	€ 956,40	-	-	-	-
15	2,50%	1,90%	2,900%	€ 685,78	2,70%	2,00%	3,000%	€ 690,58
20	2,50%	1,90%	2,900%	€ 549,60	2,70%	2,00%	3,000%	€ 554,60
25	2,50%	2,00%	3,000%	€ 474,21	2,70%	2,10%	3,100%	€ 479,43
30	2,50%	2,00%	3,000%	€ 421,60	2,70%	2,10%	3,100%	€ 427,02

Esempi di TAEG* calcolato su € 100.000 rispettivamente sulla durata minima e massima di prodotto:

Domus Variabile		Domus Variabile 100%	
LTV fino all'80%		LTV 80,01 – 95%	
Durata minima: 5 anni	TAEG su durata minima: 3,102%	Durata minima: 15 anni	TAEG su durata minima: 3,159%
Durata massima: 30 anni	TAEG su durata massima: 3,121%	Durata massima: 30 anni	TAEG su durata massima: 3,218%

*Sono state considerate le spese, ove previste: di istruttoria, di perizia (tariffa per adempimento peritale esterno su unità immobiliare ultimata fino a € 100.000 = 250 €), di avviso di scadenza e/o quietanza di pagamento e di comunicazioni di legge.

Domus Giovani (dai 18 ai 35 anni) parametrati Euribor 1 mese:

Durata (anni).	LTV fino all'80%				LTV 80,01 – 100%			
	Tasso di accesso	Spread	Tasso finito (Euribor 1 mese + Spread)	Importo rata per 100.000 € al tasso finito	Tasso di accesso	Spread	Tasso finito (Euribor 1 mese + Spread)	Importo rata per 100.000 € al tasso finito
10	2,50%	1,55%	1,961%	€ 918,39	2,90%	1,95%	2,361%	€ 936,39
15	2,50%	1,65%	2,061%	€ 646,32	2,90%	2,05%	2,461%	€ 664,95
20	2,50%	1,65%	2,061%	€ 508,78	2,90%	2,05%	2,461%	€ 528,00
25	2,50%	1,75%	2,161%	€ 431,74	2,90%	2,15%	2,561%	€ 451,69
30	2,50%	1,75%	2,161%	€ 377,72	2,90%	2,15%	2,561%	€ 398,30

Esempi di TAEG* calcolato su € 100.000 rispettivamente sulla durata minima e massima di prodotto:

LTV fino all'80%		LTV 80,01 – 100%	
Durata minima: 10 anni	TAEG su durata minima: 2,048%	Durata minima: 10 anni	TAEG su durata minima: 2,456%
Durata massima: 30 anni	TAEG su durata massima: 2,205%	Durata massima: 30 anni	TAEG su durata massima: 2,614%

*Sono state considerate le spese, ove previste: di istruttoria, di perizia (tariffa per adempimento peritale esterno su unità immobiliare ultimata fino a € 100.000 = 250 €), di avviso di scadenza e/o quietanza di pagamento e di comunicazioni di legge.

Domus Giovani (dai 18 ai 35 anni) parametrati MRO:

Durata (anni).	LTV fino all'80%				LTV 80,01 – 100%			
	Tasso di accesso	Spread	Tasso finito (MRO + Spread)	Importo rata per 100.000 € al tasso finito	Tasso di accesso	Spread	Tasso finito (MRO + Spread)	Importo rata per 100.000 € al tasso finito
10	2,50%	1,80%	2,800%	€ 956,40	2,90%	2,20%	3,200%	€ 974,87
15	2,50%	1,90%	2,900%	€ 685,78	2,90%	2,30%	3,300%	€ 705,10
20	2,50%	1,90%	2,900%	€ 549,60	2,90%	2,30%	3,300%	€ 569,74
25	2,50%	2,00%	3,000%	€ 474,21	2,90%	2,40%	3,400%	€ 495,28
30	2,50%	2,00%	3,000%	€ 421,60	2,90%	2,40%	3,400%	€ 443,48

Esempi di TAEG* calcolato su € 100.000 rispettivamente sulla durata minima e massima di prodotto:

LTV fino all'80%		LTV 80,01 – 100%	
Durata minima: 10 anni	TAEG su durata minima: 2,877%	Durata minima: 10 anni	TAEG su durata minima: 3,288%
Durata massima: 30 anni	TAEG su durata massima: 3,054%	Durata massima: 30 anni	TAEG su durata massima: 3,466%

*Sono state considerate le spese, ove previste: di istruttoria, di perizia (tariffa per adempimento peritale esterno su unità immobiliare ultimata fino a € 100.000 = 250 €), di avviso di scadenza e/o quietanza di pagamento e di comunicazioni di legge.

Mutui con cap massimo di tasso parametrati Euribor 1 mese:

Domus Block è un mutuo a tasso variabile volto a proteggere il cliente dall'eccessivo rialzo dei tassi grazie ad un tetto massimo, definito contrattualmente, del tasso di interesse (cap). Il tasso quindi non può superare, per la durata prescelta dal cliente, quello massimo fissato in contratto.

Domus Block prevede due differenti versioni:

- Domus Block con cap per metà durata del mutuo: il tetto massimo di tasso è previsto solo per la prima metà della durata del finanziamento;
- Domus Block con cap per tutta la durata del mutuo: il tetto massimo di tasso è previsto per tutta la durata del finanziamento.

Durata (anni).	Domus Block cap intera durata					Domus Block cap metà durata					
	LTV fino all'80%					LTV fino all'80%					
	Tasso di accesso	Spread	Tasso finito (Euribor 1 mese + Spread)	Cap	Importo rata per 100.000 € al tasso finito	Tasso di accesso	Spread prima metà	Tasso finito (Euribor 1 mese + Spread)	Cap	Importo rata per 100.000 € al tasso finito	Spread seconda metà
10	2,50%	1,70%	2,111%	5,40%	€ 919,79	2,50%	1,60%	2,011%	5,30%	€ 911,45	1,55%
15	2,50%	1,80%	2,211%	5,50%	€ 651,83	2,50%	1,70%	2,111%	5,40%	€ 643,50	1,65%
20	2,50%	1,90%	2,311%	5,60%	€ 514,15	2,50%	1,80%	2,211%	5,50%	€ 505,82	1,65%
25	2,50%	2,00%	2,411%	5,70%	€ 441,20	2,50%	1,90%	2,311%	5,60%	€ 373,41	1,75%
30	2,50%	2,10%	2,511%	5,80%	€ 396,04	2,50%	2,00%	2,411%	5,70%	€ 332,60	1,75%

Esempi di TAEG* calcolato su € 100.000 rispettivamente sulla durata minima e massima di prodotto:

Domus Block cap intera durata		Domus Block cap metà durata	
LTV fino all'80%		LTV fino all'80%	
Durata minima: 10 anni	TAEG su durata minima: 2,313%	Durata minima: 10 anni	TAEG su durata minima: 2,201%
Durata massima: 30 anni	TAEG su durata massima: 2,621%	Durata massima: 30 anni	TAEG su durata massima: 2,464%

*Sono state considerate le spese, ove previste: di istruttoria, di perizia (tariffa per adempimento peritale esterno su unità immobiliare ultimata fino a € 100.000 = 250 €), di avviso di scadenza e/o quietanza di pagamento e di comunicazioni di legge.

Domus Libero (LTV fino al 60%):

Domus Libero è un mutuo a tasso variabile che permette la personalizzazione del piano di rimborso del finanziamento. In particolare le rate sono formate di sole quote interessi mentre le quote capitale sono rimborsate nella misura liberamente scelta dal cliente purché nel rispetto delle scadenze e delle relative percentuali minime contrattualmente previste.

Nel caso in cui il cliente non rispetti le scadenze indicate nel piano di ammortamento per il rimborso delle quote capitale la banca avrà la facoltà di trasformare il mutuo a tasso variabile, con rate mensili comprensive sia di quote interessi che di quote capitale, a partire dalla data immediatamente successiva a quella del mancato rispetto del termine.

Durata (anni).	Parametrati Euribor 1 mese				Parametrati MRO			
	Tasso di accesso	Spread	Tasso finito (Euribor 1 mese + Spread)	Importo rata per 100.000 € al tasso finito (*)	Tasso di accesso	Spread	Tasso finito (MRO+ Spread)	Importo rata per 100.000 € al tasso finito (*)
10	2,70%	1,75%	2,161%	€ 180,08	2,70%	2,00%	3,000%	€ 250,00
15	2,70%	1,85%	2,261%	€ 188,42	2,70%	2,10%	3,100%	€ 258,33
20	2,70%	1,85%	2,261%	€ 188,42	2,70%	2,10%	3,100%	€ 258,33
25	2,70%	1,95%	2,361%	€ 196,75	2,70%	2,20%	3,200%	€ 266,67

(*) per le prime 35 rate di soli interessi.

Esempi di TAEG* calcolato su € 100.000 rispettivamente sulla durata minima e massima di prodotto:

Parametrati Euribor 1 mese		Parametrati MRO	
Durata minima: 10 anni	TAEG su durata minima: 2,324%	Durata minima: 10 anni	TAEG su durata minima: 3,165%
Durata massima: 25 anni	TAEG su durata massima: 2,468%	Durata massima: 25 anni	TAEG su durata massima: 3,321%

*Sono state considerate le spese, ove previste: di istruttoria, di perizia (tariffa per adempimento peritale esterno su unità immobiliare ultimata fino a € 100.000 = 250 €), di avviso di scadenza e/o quietanza di pagamento e di comunicazioni di legge.

C. Mutui a tasso misto.

Le condizioni nel prospetto sono definite sulla base dei parametri di indicizzazione al 29.04.2010 e sono pertanto da considerarsi esemplificative.

Domus Mix Multiopzione è un mutuo a tasso misto attraverso cui il cliente può scegliere alla scadenza predefinita contrattualmente (ogni 3 anni oppure ogni 5 anni) la tipologia di tasso da applicare al mutuo, optando tra tasso fisso o tasso variabile (determinabili entrambi in base ai parametri e agli spread predefiniti contrattualmente).

Domus Mix Multiopzione triennale:

Durata (anni).	Primo periodo a tasso fisso (LTV fino all'80%)				Primo periodo a tasso variabile (LTV fino all'80%)					
	Condizioni primo triennio		Condizioni periodi successivi		Condizioni primo triennio				Condizioni periodi successivi	
	Tasso fisso primo periodo	Importo rata per 100.000 €	Tasso variabile	Tasso fisso	Tasso di accesso	Spread (applicato a Euribor 1 mese)	Tasso finito (Euribor 1 mese + Spread)	Importo rata per 100.000 € al Tasso finito	Tasso variabile	Tasso fisso
			Spread (applicato a Euribor 1 mese)	Spread (applicato a IRS 3 anni)					Spread (applicato a Euribor 1 mese)	Spread (applicato a IRS 3 anni)
12	3,65%	€ 858,63	1,65%	1,65%	2,50%	1,65%	2,061%	€ 784,45	1,65%	1,65%
15	3,65%	€ 722,27	1,65%	1,65%	2,50%	1,65%	2,061%	€ 646,32	1,65%	1,65%
21	3,65%	€ 568,72	1,65%	1,65%	2,50%	1,65%	2,061%	€ 489,21	1,65%	1,65%
24	3,75%	€ 527,11	1,75%	1,75%	2,50%	1,75%	2,161%	€ 445,32	1,75%	1,75%
30	3,75%	€ 463,12	1,75%	1,75%	2,50%	1,75%	2,161%	€ 377,72	1,75%	1,75%

Esempi di TAEG* calcolato su € 100.000 rispettivamente sulla durata minima e massima di prodotto:

Primo periodo a tasso fisso (LTV fino all'80%)		Primo periodo a tasso variabile (LTV fino all'80%)	
Durata minima: 12 anni	TAEG su durata minima: 2,991%	Durata minima: 12 anni	TAEG su durata minima: 2,225%
Durata massima: 30 anni	TAEG su durata massima: 2,606%	Durata massima: 30 anni	TAEG su durata massima: 2,338%

*Sono state considerate le spese, ove previste: di istruttoria, di perizia (tariffa per adempimento peritale esterno su unità immobiliare ultimata fino a € 100.000 = 250 €), di avviso di scadenza e/o quietanza di pagamento e di comunicazioni di legge.

Domus Mix Multiopzione quinquennale:

Durata (anni).	Primo periodo a tasso fisso (LTV fino all'80%)				Primo periodo a tasso variabile (LTV fino all'80%)					
	Condizioni primo quinquennio		Condizioni periodi successivi		Condizioni primo quinquennio				Condizioni periodi successivi	
	Tasso fisso primo periodo	Importo rata per 100.000 €	Tasso variabile	Tasso fisso	Tasso di accesso	Spread (applicato a Euribor 1 mese)	Tasso finito (Euribor 1 mese + Spread)	Importo rata per 100.000 € al tasso finito	Tasso variabile	Tasso fisso
			Spread (applicato a Euribor 1 mese)	Spread (applicato a IRS 5anni)					Spread (applicato a Euribor 1 mese)	Spread (applicato a IRS 5anni)
10	4,150%	€ 1.019,60	1,55%	1,55%	2,50%	1,55%	1,961%	€ 918,39	1,55%	1,55%
15	4,200%	€ 749,75	1,65%	1,65%	2,50%	1,65%	2,061%	€ 646,32	1,65%	1,65%
20	4,200%	€ 616,57	1,65%	1,65%	2,50%	1,65%	2,061%	€ 508,78	1,65%	1,65%
25	4,250%	€ 541,74	1,75%	1,75%	2,50%	1,75%	2,161%	€ 431,74	1,75%	1,75%
30	4,250%	€ 491,94	1,75%	1,75%	2,50%	1,75%	2,161%	€ 377,72	1,75%	1,75%

Esempi di TAEG* calcolato su € 100.000 rispettivamente sulla durata minima e massima di prodotto:

Primo periodo a tasso fisso (LTV fino all'80%)		Primo periodo a tasso variabile (LTV fino all'80%)	
Durata minima: 10 anni	TAEG su durata minima: 3,886%	Durata minima: 10 anni	TAEG su durata minima: 2,144%
Durata massima: 30 anni	TAEG su durata massima: 3,021%	Durata massima: 30 anni	TAEG su durata massima: 2,380%

*Sono state considerate le spese, ove previste: di istruttoria, di perizia (tariffa per adempimento peritale esterno su unità immobiliare ultimata fino a € 100.000 = 250 €), di avviso di scadenza e/o quietanza di pagamento e di comunicazioni di legge.

Legenda.

CAP	È il tetto massimo di tasso di interesse. Pertanto, nel periodo di validità del CAP (intera o metà durata del mutuo), il tasso del mutuo non potrà superare quello massimo fissato in contratto mentre potrà beneficiare di tutte le eventuali riduzioni.
Euribor	È il tasso di interesse medio delle transazioni finanziarie in Euro tra le principali banche europee e il suo valore è “fissato” giornalmente dalla European Banking Federation.
IRS	È il tasso interbancario medio alle quali le banche operanti nell'Unione Europea stipulano swap a copertura del rischio di interesse. E' diffuso giornalmente dalla European Banking Federation.
LTV	È il rapporto di garanzia, calcolato come rapporto percentuale fra l'importo del mutuo ed il minore tra: • il prezzo di acquisto dell'immobile come risultante dal preliminare di vendita (compromesso) o dalla proposta di acquisto accettata dal venditore; • il valore dell'immobile riportato nella perizia (obbligatoria) disposta dalla Banca.
MRO (Main Refinancing Operations):	È il tasso fissato periodicamente dal Consiglio direttivo della Banca Centrale Europea, applicato alle operazioni di rifinanziamento principali dell'Eurosistema.
Spread	Si tratta di una percentuale stabilita contrattualmente volta a tutelare la Banca dal rischio di credito connesso all'erogazione del mutuo; lo spread viene sommato al parametro di riferimento al fine di determinare il tasso del mutuo.
Tasso di accesso	Si tratta del tasso iniziale del mutuo applicato nel periodo di preammortamento, ovvero nel periodo intercorrente tra la stipula del mutuo e l'ultimo giorno del mese successivo alla stipula stessa.
TAEG	Indica il costo totale del mutuo su base annua ed è espresso in percentuale sull'ammontare del finanziamento concesso. Comprende il tasso di interesse e altre voci di spesa, ad esempio spese di istruttoria della pratica e di riscossione della rata. Alcune spese non sono comprese, per esempio quelle notarili.

Avvertenza:

Per tutte le condizioni economiche e contrattuali si rimanda ai Fogli Informativi: “Mutui a Tasso Fisso per clienti consumatori – Iniziativa Commerciale”, “Mutui a Tasso Fisso per clienti consumatori – Condizioni Standard”, “Mutui a Tasso Variabile per clienti consumatori”, “Mutui a Tasso Misto per clienti consumatori” disponibili in Filiale e sul sito Internet della Banca. La concessione del finanziamento è subordinata all'approvazione da parte della Banca.

I dati esposti nel presente documento sono definiti sulla base dei parametri di indicizzazione rilevati al 29.04.2010. In particolare, a tale data, risultano:

- Euribor 1 mese: 0,411%;
- MRO: 1,00%;
- IRS 3 anni: 1,74%;
- IRS 5 anni: 2,35%.