

INFORMAZIONI SULLA BANCA

Forma giuridica: Società per Azioni - Sede legale: Via Cassa di Risparmio, 15 - 16123 Genova - Tel. 0105791 - Fax 0105794000 - C.P. 897 Genova - Internet: <http://www.carige.it> - E-mail: carige@carige.it - Telegr. Carigebank - Cod. SWIFT Crgeitgg - Banca iscritta all'Albo delle Banche tenuto da Banca d'Italia con il numero 6175.4 - Capogruppo del Gruppo Banca Carige, iscritta all'Albo dei gruppi creditizi della Banca d'Italia cod. 6175.4 - Codice ABI 6175 - Iscrizione Registro delle Imprese e Codice Fiscale n. 03285880104 - Capitale sociale Euro 1.789.930.903 i.v. al 31/03/2008 - Riserve Euro 195.734.070,37 - Sovrapprezzo di emissione Euro 1.013.391.979,27 - Aderente al Fondo Interbancario di tutela dei Depositi - Ultimo Rating disponibile rilasciato dalle principali agenzie: Moody's Investor Service "A2"; Standard & Poor's "A-"; Fitch - IBCA "A"

Informazioni ai clienti: numero verde 800 01 00 90 (dal lunedì al venerdì dalle 8.00 alle 21.00 - sabato dalle 8.00 alle 14.00) - email: carigehelpdesk@carige.it

Servizio Telefonico solo per i clienti che vi hanno aderito: numero verde 800 01 00 90 (dal lunedì al venerdì dalle 8.00 alle 21.00 - sabato dalle 8.00 alle 14.00) dall'estero e dai cellulari: +39 010 57 57 000 Risponditore automatico tutti i giorni 24 ore su 24

Help Desk Servizi Internet solo per i clienti che vi hanno aderito: numero verde 800 77 88 77 (dal lunedì al venerdì dalle 8.00 alle 21.00 - sabato dalle 8.00 alle 14.00) dall'estero e dai cellulari: +39 010 57 57 036

Rapporti con Azionisti Carige: numero verde 800 33 55 77 (dal lunedì al venerdì dalle 8.30 alle 17.00)

RISERVATO A PROMOTORI/AGENTI

Cognome e nome:
Qualifica:
N° iscrizione albo:

**INFORMATIVA GENERALE SULLE
TIPOLOGIE DI MUTUO IPOTECARIO PER
L'ACQUISTO DELL'ABITAZIONE
PRINCIPALE OFFERTE DALLA BANCA**

Ai sensi delle disposizioni impartite da Banca d'Italia il 30 dicembre 2008, il presente foglio informativo fornisce un'informativa generale sulle tipologie di mutuo ipotecario per l'acquisto dell'abitazione principale offerte dalla Banca.

Il dettaglio delle singole condizioni economiche e contrattuali applicate alle diverse tipologie di mutuo qui indicate è riportato nel foglio informativo MU1.

Per favorire la comparabilità dell'offerta della Banca con quella di altri intermediari, sul foglio MU1 è anche indicata la misura dell'**ISC** (Indicatore Sintetico di Costo che rappresenta il costo complessivo del mutuo) calcolato sulla base dell'anno civile per ciascuna tipologia di mutuo offerto in relazione a diverse fasce di durata.

CARATTERISTICHE DEL CONTRATTO DI MUTUO

Secondo la definizione del codice civile il mutuo è un contratto con il quale una parte (banca) consegna una determinata quantità di denaro all'altra (cliente mutuatario) che si obbliga a restituirla alla scadenza concordata del mutuo stesso.

Nel campo immobiliare il mutuo è un finanziamento a medio lungo termine, cioè di durata superiore a 18 mesi, di norma finalizzato all'acquisto, costruzione, ristrutturazione di un immobile.

L'**ipoteca** è la garanzia reale richiesta dalla banca per la concessione del mutuo oltre ad eventuali garanzie personali e/o reali accessorie. Nel caso in cui il debitore non riuscisse a far fronte al pagamento delle rate, l'ipoteca dà diritto alla banca (creditore) di rivalersi sul bene ipotecato, facendolo vendere e soddisfacendosi sul ricavato, fino alla concorrenza del debito, con preferenza rispetto agli altri creditori.

Il mutuo viene rimborsato corrispondendo periodicamente delle **rate**, ciascuna delle quali è composta da una **quota capitale** (a rimborso parziale del debito) e da una **quota interessi**, che rappresenta il costo della parte di debito non ancora rimborsata. Il **piano di ammortamento** è il prospetto dei rimborsi da effettuarsi alle varie scadenze.

L'ammortamento del mutuo è normalmente preceduto da un periodo di **preammortamento**, che corrisponde al periodo che intercorre tra la data di erogazione del mutuo e la data in cui inizia l'ammortamento stesso (il rimborso del capitale). Durante il periodo di preammortamento sulla somma erogata vengono pagati solo interessi senza nessun rimborso sul capitale.

Il mutuo può essere stipulato a tasso fisso, variabile o misto (la Banca non commercializza attualmente quest'ultima tipologia).

MUTUI A TASSO VARIABILE

Il tasso di interesse applicato per il calcolo della quota interessi della rata viene determinato in base al valore assunto da uno o più parametri (detti "di indicizzazione"; es.: Euribor, tasso BCE) e aumentato di una componente fissa denominata *spread*.

Se il mutuo è a tasso variabile, anche detto indicizzato, è determinato con certezza solo il tasso iniziale; successivamente il tasso applicato varierà in relazione all'andamento dei parametri ai quali il tasso è stato agganciato e, di conseguenza, potrà variare l'importo della quota interessi di ciascuna rata e quindi l'importo complessivo della rata: se il valore dei parametri cresce, cresce l'importo della rata, se diminuisce, diminuisce anche l'importo della rata.

La Banca offre i seguenti mutui a tasso variabile:

Mutuo "classico variabile":

- durata minima: 5 anni;
- durata massima: 30 anni;
- tasso: parametro + spread
 - o parametro: Euribor 3 mesi¹
 - o spread pari a:

1,60 % per durate sino a 10 anni

1,60 % per durate sino a 15 anni

1,75 % per durate sino a 20 anni

1,75 % per durate oltre 20 anni e sino alla durata massima di 30 anni

attuale misura del tasso

2,40 % per durate di 5 anni

2,40 % per durate sino a 10 anni

2,40 % per durate sino a 15 anni

2,55 % per durate sino a 20 anni

2,55 % per durate oltre 20 anni e sino alla durata massima di 30 anni

Parametro applicato Euribor 3 mesi (1), valore attuale: 0,80 %

- periodicità rata: mensile;
- importo massimo finanziabile (rapporto tra importo del mutuo e valore del bene, di seguito definito come E/G erogato/garantito o L/V loan to value): 80% del valore di perizia dell'immobile offerto in garanzia (ipoteca).

Mutuo a rata costante e durata variabile (è mantenuto fisso e costante l'importo delle rate: la variazione del tasso comporterà la variazione del numero delle rate da pagare e/o l'importo dell'ultima rata in funzione dell'aumento o diminuzione del tasso):

- durata minima iniziale: 10 anni;
- durata massima iniziale: 25 anni;
- durata massima finale: 30 anni con eventuale maxi rata finale nel caso 30 anni (360 mesi) di ammortamento non fossero sufficienti alla restituzione del capitale. Qualora per tre mensilità consecutive la quota interessi superi l'ammontare della rata determinata (rate per le quali,

¹ media del mese precedente la decorrenza di ciascuna rata del tasso EURIBOR (Euro Interbank Offered Rate) 3 mesi lettera, rilevato giornalmente alle ore 11 (ora dell'Europa Centrale) dal Comitato di Gestione dell'EURIBOR, di norma pubblicato su "Il Sole 24", e relativo al mese precedente la decorrenza di ciascuna rata mensile, arrotondato allo 0,05 più vicino.

comunque, viene fissato un ammortamento del capitale per rata pari a 1 euro) il cliente ha l'obbligo di adeguare (aumentare) l'importo della rata;

- tasso: parametro + spread
 - o parametro: Euribor 3 mesi²

spread pari a:

- 1,50 % per durate sino a 10 anni;
- 1,60 % per durate sino a 15 anni;
- 1,70 % per durate sino a 20 anni;
- 1,70 % per durate sino a 30 anni;

attuale misura del tasso

- 2,30 % per durate sino a 10 anni;
- 2,40 % per durate sino a 15 anni;
- 2,50 % per durate sino a 20 anni;
- 2,50 % per durate sino a 30 anni;

Parametro applicato Euribor 3 mesi, valore attuale: 0,80 %

- periodicità rata: mensile;
- importo massimo finanziabile (rapporto E/G erogato/garantito o L/V loan to value): 80% del valore di perizia dell'immobile offerto in garanzia (ipoteca).

Mutuo a rata costante e durata variabile NeoMutuo: è mantenuto fisso e costante l'importo delle rate. La variazione del tasso comporterà la variazione del numero delle rate da pagare in funzione dell'aumento o diminuzione del tasso. La durata comunque può variare, in caso di aumento del tasso, fino ad un massimo di 5 anni oltre la durata inizialmente convenuta. E' commercializzabile solo in abbinamento alla polizza assicurativa Carige Domani Mutuo (cfr. Foglio informativo MU3):

- durate: 10, 15, 20, 25 anni; non sono ammesse durate intermedie.
- durata massima dipendente dall'oscillazione del tasso: 5 anni oltre a quella convenuta;
- tasso variabile: parametro + spread
 - parametro: Euribor 3 mesi³

spread pari a:

- 1,62% (1,35% quota fissa + 0,27% costo tetto mensile alla variazione del tasso) per durate sino a 10 anni;
- 2,25% (1,35% quota fissa + 0,90% costo tetto mensile alla variazione del tasso) per durate sino a 15 anni;
- 3,31% (1,35% quota fissa + 1,96% costo tetto mensile alla variazione del tasso) per durate sino a 20 anni;
- 3,90% (1,35% quota fissa + 2,55% costo tetto mensile alla variazione del tasso) per durate sino a 25 anni;

attuale misura del tasso

- 2,37% per durate sino a 10 anni;
- 3,00% per durate sino a 15 anni;
- 4,06% per durate sino a 20 anni;
- 4,65% per durate sino a 25 anni;

Parametro applicato Euribor 3 mesi, valore attuale: 0,75%

- periodicità rata: mensile;

² media del mese precedente la decorrenza di ciascuna rata del tasso EURIBOR (Euro Interbank Offered Rate) 3 mesi lettera, rilevato giornalmente alle ore 11 (ora dell'Europa Centrale) dal Comitato di Gestione dell'EURIBOR, di norma pubblicato su "Il Sole 24", e relativo al mese precedente la decorrenza di ciascuna rata mensile, arrotondato allo 0,05 più vicino.

³ EURIBOR (Euro Interbank Offered Rate) 3 mesi, arrotondato allo 0,05% più vicino, rilevato alle ore 11 di Bruxelles sulla pagina Reuters Euribor 01 - secondo il sistema Target - il penultimo giorno lavorativo del mese precedente la decorrenza di ciascuna rata. Codifica del parametro in ambito Banca: 955



- importo massimo finanziabile (rapporto E/G erogato/garantito o L/V loan to value): 80% del valore di perizia dell'immobile offerto in garanzia (ipoteca).

Mutuo con tetto:

E' un mutuo a tasso variabile in cui è comunque fissato un tetto massimo all'ammontare del tasso di interesse: corrispondente alla somma di 4% e spread applicato al mutuo.

- durata minima: 10 anni;
- durata massima: 30 anni;
- tasso: parametro + spread
 - o parametro: Euribor 3 mesi²
 - o spread pari a:
 - 2,10 % per durate sino a 10 anni
 - 2,10 % per durate sino a 15 anni
 - 2,50 % per durate sino a 20 anni
 - 2,50 % per durate sino a 25 anni
 - 2,50 % per durate sino a 30 anni

attuale misura del tasso:

- 2,90 % per durate sino a 10 anni (0,80 %+ 2,10 %)
- 2,90 % per durate sino a 15 anni (0,80 %+ 2,10 %)
- 3,30 % per durate sino a 20 anni (0,80 %+ 2,50 %)
- 3,30 % per durate sino a 25 anni (0,80 %+ 2,50 %)
- 3,30 % per durate sino a 30 anni (0,80 %+ 2,50 %)

Parametro applicato Euribor 3 mesi, valore attuale: 0,80 %

- periodicità rata: mensile;
- importo massimo finanziabile (rapporto tra importo del mutuo e valore del bene, di seguito definito come E/G erogato/garantito o L/V loan to value): 80% del valore di perizia dell'immobile offerto in garanzia (ipoteca).

Mutuo prima casa BCE:

- durata minima iniziale: 5 anni;
- durata massima: 20 anni;
- tasso: maggiorato di spread pari a:
- tasso: parametro + spread
 - o parametro: BCE, cioè il tasso delle operazioni di rifinanziamento principale della Banca Centrale Europea tempo per tempo vigente

spread pari a:

- 1,70 % per durate sino a 10 anni;
- 1,70 % per durate sino a 15 anni;
- 1,85 % per durate sino a 20 anni;

attuale misura del tasso

- 2,70 % per durate sino a 10 anni;
- 2,70 % per durate sino a 15 anni;
- 2,85 % per durate sino a 20 anni;

Parametro applicato tasso BCE, valore attuale: 1,00 %

- periodicità rata: mensile;
- importo massimo finanziabile (rapporto E/G erogato/garantito o L/V loan to value): 80% del valore di perizia dell'immobile offerto in garanzia (ipoteca).

Rischi tipici dei mutui a tasso variabile (incertezza dell'importo della rata)

Il rischio dipende essenzialmente dalla variabilità del parametro cui è legato il calcolo della quota interessi delle rate di ammortamento: infatti quando il valore del parametro aumenta, aumentano parimenti la quota interessi e, quindi, l'importo della rata.

Il mutuo a rata costante e durata variabile sconta il rischio di variazione del valore del parametro in contropartita all'eventualità del prolungamento dei tempi di rimborso o della corresponsione di una maxi rata finale.

MUTUI A TASSO FISSO

Nei mutui a tasso fisso, una volta determinata la misura del tasso, questa varrà per tutta la durata. Infatti la misura della quota interessi è determinata in maniera fissa sin dall'origine, eventualmente commisurata al valore assunto da un parametro (es.: IRS) a una determinata data antecedente alla stipula del contratto, maggiorato di una componente fissa denominata *spread*.

La Banca offre i seguenti mutui a tasso fisso.

Mutuo "classico fisso":

- durata minima: 10 anni;
- durata massima: 25 anni;
- tasso: parametro + spread
 - o parametro: IRS⁴

spread pari a:

- 1,90 % per durate sino a 10 anni;
- 1,90 % per durate sino a 15 anni;
- 1,95 % per durate sino a 20 anni;
- 1,95 % per durate sino a 25 anni;

misura del tasso per i mutui stipulati nel mese in corso in relazione al valore del parametro IRS per le diverse durate:

- 5,380 % (IRS 3,480 + spread 1,9) per durata 10 anni;
- 5,757 % (IRS 3,857 + spread 1,9) per durata 15 anni;
- 5,950 % (IRS 4,000 + spread 1,95) per durata 20 anni;
- 5,952 % (IRS 4,002 + spread 1,95) per durata 25 anni;

- periodicità rata: mensile;
- importo massimo finanziabile (rapporto E/G erogato/garantito o L/V loan to value): 80% del valore di perizia dell'immobile offerto in garanzia (ipoteca).

Rischi tipici dei mutui a tasso fisso

In considerazione della durata del finanziamento anche il mutuo a tasso fisso può presentare fattori di rischio: il mutuatario non beneficia dell'eventuale riduzione dei tassi di mercato durante il periodo di ammortamento perché il tasso applicato non varia per tutta la durata del mutuo.

Usura

Il cliente può consultare lo specifico Tasso Effettivo Globale medio (TEGM) previsto dall'art. 2 della Legge n. 108/1996 (c.d. "Legge Antiusura") sul cartello affisso nei locali delle dipendenze e sul sito internet della Banca.

⁴ I.R.S. (Interest rate Swap) di pari durata del finanziamento, rilevato alla pagina ISDAFIX2 del circuito Reuters il penultimo giorno lavorativo del mese precedente la stipula.



BANCA CARIGE

Cassa di Risparmio di Genova e Imperia

**FOGLIO INFORMATIVO A DISPOSIZIONE DELLA CLIENTELA
AI SENSI DEL D.LGS. N. 385/1993 SULLA TRASPARENZA
DELLE OPERAZIONI E DEI SERVIZI BANCARI E FINANZIARI**

MUO

6/6

SM N. 104/2009

Condizioni valide all'1/10/2009

Reclami

I reclami vanno inoltrati all'Ufficio Reclami della Banca (Ufficio Assistenza Clienti – Via Cassa di Risparmio 15 – 16121 Genova; e-mail assistenza.clienti@carige.it), che risponde entro 30 giorni dal ricevimento.

Se il cliente non è soddisfatto o non ha ricevuto risposta entro i 30 giorni, prima di ricorrere al giudice può rivolgersi a:

- Arbitro Bancario Finanziario (ABF). Per sapere come rivolgersi all'Arbitro si può consultare il sito www.arbitrobancariofinanziario.it, chiedere presso le Filiali della Banca d'Italia, oppure chiedere alla Banca;
- Conciliatore Bancario Finanziario – Associazione per la soluzione delle controversie bancarie, finanziarie e societarie – ADR, che mette a disposizione, come strumenti di tutela, l'Ombudsman – Giurì Bancario (con competenza residuale per le materie per le quali non è consentito il ricorso all'ABF) e il Conciliatore.