

## INFORMAZIONI GENERALI SUL CREDITO IMMOBILIARE OFFERTO A CONSUMATORI

### MUTUO IPOTECARIO A CONSUMATORI “CASANOVA”

Prodotto riservato ai consumatori

#### INFORMAZIONI SUL FINANZIATORE

|   |   |
|---|---|
| Denominazione e forma giuridica                               | Cassa di Risparmio di Asti S.p.A.   |
| Sede legale e sede amministrativa                             | Piazza Libertà, 23 - 14100 Asti (AT)  |
| Recapito telefonico   | tel. 0141/393111 – fax 0141/355060  |
| Indirizzo telematico  | <a href="mailto:info@bancadiasti.it">info@bancadiasti.it</a> - <a href="http://www.bancadiasti.it">www.bancadiasti.it</a> |
| Codice ABI  | 06085.5   |
| Numero di iscrizione all'Albo delle Banche c/o Banca d'Italia | 5142  |
| Gruppo bancario di appartenenza                               | Gruppo Cassa di Risparmio di Asti S.p.A.  |
| Numero di iscrizione al Registro delle Imprese                | 000060550050  |
| Sistemi di garanzia   | Fondo Interbancario di Tutela dei Depositi  |

#### INFORMAZIONI SULL'INTERMEDIARIO DEL CREDITO

Nome Cognome /Ragione Sociale.....Telefono.....

Indirizzo..... E-mail.....

Iscrizione all'Albo/Elenco.....Numero Delibera Iscrizione all'Albo/ Elenco.....

## CHE COS'È IL CREDITO IMMOBILIARE – MUTUO IPOTECARIO A CONSUMATORI “CASANOVA”

Il credito immobiliare è un finanziamento a medio / lungo termine. In genere **la sua durata va da un minimo di 6 anni ad un massimo di 30 anni**. Per i mutui a tasso fisso e a tasso variabile con CAP “Casanova” la durata è limitata a **20 anni**. Di solito è richiesto per acquistare, ristrutturare o costruire un immobile, ordinariamente di natura residenziale, in quest’ultimo caso può risultare l’abitazione principale o secondaria del Cliente. Il mutuo può servire anche per sostituire o rifinanziare mutui già ottenuti per le stesse finalità.

Il mutuo, se garantito da ipoteca su un immobile, si chiama **"ipotecario"**. Se il rapporto tra l’importo del mutuo ed il valore dell’immobile offerto a garanzia è inferiore od al massimo uguale all’80 % il particolare mutuo ipotecario è chiamato **“mutuo fondiario”**.

Il cliente rimborsa il mutuo ipotecario / fondiario con il pagamento periodico di rate, comprensive di capitale e interessi, secondo un tasso che può essere **fisso, variabile, variabile con CAP, misto (nel mutuo Casanova nella forma di misto ad opzione di tasso)**. Le rate del mutuo “Casanova” possono essere **mensili o semestrali**.

### I TIPI DI CREDITO IMMOBILIARE E I LORO RISCHI

#### **Finanziamento a tasso fisso (CASANOVA RATA FISSA)**

Il tasso di interesse e l’importo delle singole rate rimangono fissi per tutta la durata del contratto.

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.

#### **Finanziamento a tasso variabile (CASANOVA RATA VARIABILE e CASANOVA RATA VARIABILE BCE)**

Rispetto al tasso iniziale, il tasso di interesse può variare, con cadenze prestabilite, secondo l’andamento di uno o più indici di riferimento fissati nel contratto.

Per effetto della clausola **floor** tali indici saranno considerati pari a zero nel caso in cui assumano un valore negativo. Pertanto, il tasso di interesse annuo nominale applicato al mutuo non potrà mai attestarsi ad una soglia inferiore allo spread (tasso minimo).

Il rischio principale è costituito dall’aumento imprevedibile e consistente dell’importo delle rate, determinato dall’incremento dell’indice di riferimento rilevato periodicamente.

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.

#### **Finanziamento a tasso misto ad opzione di tasso (CASANOVA RATA OPZIONE)**

Il tasso di interesse può passare da fisso a variabile (o viceversa) a scadenze e/o a condizioni stabilite nel contratto (**ogni 3 o 10 anni**). Il contratto indica se questo passaggio dipende o meno dalla scelta esercitata dal Cliente e secondo quali modalità la scelta deve avvenire.

Per effetto della clausola **floor** gli indici saranno considerati pari a zero nel caso in cui assumano un valore negativo. Pertanto, il tasso di interesse annuo nominale applicato al mutuo non potrà mai attestarsi ad una soglia inferiore allo spread (tasso minimo).

Vantaggi e svantaggi del mutuo a tasso misto ad opzione di tasso sono alternativamente quelli del tasso fisso e del tasso variabile. Il tasso misto ad opzione di tasso è consigliabile a chi, al momento della stipula, preferisce non prendere ancora una decisione definitiva sul tipo di tasso.

#### **Finanziamento a tasso massimo (CASANOVA CON CAP)**

Questa tipologia di mutuo può essere richiesta solo per acquisto di abitazione principale o secondaria, e può avere solo la natura di “fondiario”.

Rispetto al tasso iniziale, il tasso di interesse può variare, con cadenze prestabilite, secondo l’andamento dell’indice di riferimento fissato nel contratto, il cui tasso nominale non potrà, tuttavia, mai superare, nel corso dell’intera durata del mutuo, un determinato tetto massimo (CAP).

Per effetto della clausola **floor** gli indici saranno considerati pari a zero nel caso in cui assumano un valore negativo. Pertanto, il tasso di interesse annuo nominale applicato al mutuo non potrà mai attestarsi ad una soglia inferiore allo spread (tasso minimo).

Il rischio principale è l'aumento dell'importo delle rate. Il Cliente con questo tipo di mutuo può beneficiare di un tasso in linea con l'andamento del mercato, ma con il vantaggio di conoscere fin da subito il valore massimo che il tasso potrà raggiungere nel corso dell'ammortamento a fronte di eventuali variazioni del valore del parametro Euribor.

**Per saperne di più:**

La Guida pratica **“Comprare una casa. Il mutuo ipotecario in parole semplici”**, che aiuta a orientarsi nella scelta, è disponibile sul sito [www.bancaditalia.it](http://www.bancaditalia.it), presso tutte le filiali della Cassa di Risparmio di Asti Spa nonché sul sito <http://www.bancadiasti.it>.

### PRINCIPALI CONDIZIONI ECONOMICHE

#### QUANTO PUO' COSTARE IL FINANZIAMENTO

**Credito Immobiliare Mutuo “Casanova” a tasso fisso**  
**Importo totale del credito: € 100.000,00**

*Costo totale del credito, Importo totale dovuto dal Cliente e Tasso Annuo Effettivo Globale (TAEG)*

| DURATA  | TIPO RATA | COSTO TOTALE DEL CREDITO<br>€ |              | IMPORTO TOTALE DOVUTO<br>DAL CLIENTE € |              | TAEG calcolato sulla base<br>dell'anno civile (365) |                            |
|---------|-----------|-------------------------------|--------------|--|--------------|---|----------------------------|
|         |           | anno civile                   | anno comm.le | anno civile                            | anno comm.le | Senza<br>intermediazione                            | Con<br>Intermediazione (*) |
| 15 anni | mensile   | 40.623,40                     | 40.661,45    | 140.623,40                             | 140.661,45   | <b>5,00%</b>  | <b>5,24%</b>               |
| 20 anni | mensile   | 57.386,80                     | 57.435,12    | 157.386,80                             | 157.435,12   | <b>5,11%</b>  | <b>5,30%</b>               |

(\*) Ai fini del calcolo è stato ipotizzato un compenso per intermediazione di € 1.500 (pari al 1,5% dell'importo del credito)

Oltre al TAEG possono esserci altri costi, quali le spese per il notaio e l'iscrizione dell'ipoteca.

*Costo totale del credito (in percentuale) con stipula di una polizza facoltativa*

| DURATA  | TIPO RATA | POLIZZA        | TIPO PREMIO | IMPORTO PREMIO (*) | COSTO TOTALE DEL CREDITO |
|---------|-----------|----------------|-------------|--------------------|--------------------------|
| 15 anni | mensile   | MUTUO SERENO   | Unico       | € 3.055,22         | <b>5,50%</b>             |
| 20 anni | mensile   | MUTUO PROTETTO | Unico       | € 3.228,00         | <b>5,53%</b>             |

(\*) L'importo del premio è indicativo. Prima della sottoscrizione leggere attentamente i Fascicoli Informativi disponibili presso tutte le Filiali della Banca e sui siti Internet delle singole Compagnie di Assicurazione.

**La/e polizza/e assicurativa/e accessoria/e al finanziamento è/sono facoltativa/e e non indispensabile/i per ottenere il finanziamento alle condizioni proposte**

**Credito Immobiliare Mutuo "Casanova" tasso variabile**

Parametro: Euribor 6 mesi, base 360, per valuta il primo giorno lavorativo del mese

**Importo totale del credito: € 100.000,00**

**Costo totale del credito, Importo totale dovuto dal Cliente e Tasso Annuo Effettivo Globale (TAEG)**

| DURATA  | TIPO RATA | COSTO TOTALE DEL CREDITO € |              | IMPORTO TOTALE DOVUTO DAL CLIENTE € |              | TAEG calcolato sulla base dell'anno civile (365) |                         |
|---------|-----------|----------------------------|--------------|-------------------------------------|--------------|--|-------------------------|
|         |           | anno civile                | anno comm.le | anno civile                         | anno comm.le | Senza intermediazione                            | Con Intermediazione (*) |
| 20 anni | mensile   | 53.892,51                  | 53.866,00    | 153.892,51                          | 153.866,00   | <b>4,83%</b>                                     | <b>5,02%</b>            |
| 30 anni | mensile   | 84.720,88                  | 84.678,40    | 184.720,88                          | 184.678,40   | <b>4,77%</b>                                     | <b>4,91%</b>            |

(\*) Ai fini del calcolo è stato ipotizzato un compenso per intermediazione di € 1.500 (pari al 1,5% dell'importo del credito)

Oltre al TAEG possono esserci altri costi, quali le spese per il notaio e l'iscrizione dell'ipoteca. Per i finanziamenti a tasso variabile il TAEG ha un valore meramente indicativo, in quanto può subire variazioni determinate dall'andamento dell'indice di riferimento.

**Costo totale del credito (in percentuale) con stipula di una polizza facoltativa**

| DURATA  | TIPO RATA | POLIZZA        | TIPO PREMIO | IMPORTO PREMIO (*) | COSTO TOTALE DEL CREDITO |
|---------|-----------|----------------|-------------|--------------------|--------------------------|
| 20 anni | mensile   | MUTUO SERENO   | Unico       | € 3.450,54         | <b>5,27%</b>             |
| 30 anni | mensile   | MUTUO PROTETTO | Unico       | € 7.555,45         | <b>5,51%</b>             |

(\*) L'importo del premio è indicativo. Prima della sottoscrizione leggere attentamente i Fascicoli Informativi disponibili presso tutte le Filiali della Banca e sui siti Internet delle singole Compagnie di Assicurazione.

**La/e polizza/e assicurativa/e accessoria/e al finanziamento è/sono facoltativa/e e non indispensabile/i per ottenere il finanziamento alle condizioni proposte**

**Credito Immobiliare Mutuo "Casanova" a tasso variabile BCE**

Mutuo che può essere accordato in questa forma solo se finalizzato all'acquisto della abitazione principale

Parametro: pari al tasso sulle operazioni di rifinanziamento principale della Banca Centrale Europea

**Importo totale del credito: € 100.000,00**

**Costo totale del credito, Importo totale dovuto dal Cliente e Tasso Annuo Effettivo Globale (TAEG)**

| DURATA  | TIPO RATA | COSTO TOTALE DEL CREDITO € |              | IMPORTO TOTALE DOVUTO DAL CLIENTE € |              | TAEG calcolato sulla base dell'anno civile (365) |                         |
|---------|-----------|----------------------------|--------------|-------------------------------------|--------------|--|-------------------------|
|         |           | anno civile                | anno comm.le | anno civile                         | anno comm.le | Senza intermediazione                            | Con Intermediazione (*) |
| 20 anni | mensile   | 53.892,51                  | 53.866,00    | 153.892,51                          | 153.866,00   | <b>4,83%</b>                                     | <b>5,02%</b>            |
| 25 anni | mensile   | 68.936,21                  | 68.899,00    | 168.936,21                          | 168.899,00   | <b>4,79%</b>                                     | <b>4,95%</b>            |

(\*) Ai fini del calcolo è stato ipotizzato un compenso per intermediazione di € 1.500 (pari al 1,5% dell'importo del credito)

Oltre al TAEG possono esserci altri costi, quali le spese per il notaio e l'iscrizione dell'ipoteca. Per i finanziamenti a tasso variabile il TAEG ha un valore meramente indicativo, in quanto può subire variazioni determinate dall'andamento dell'indice di riferimento.

|                                     | <i>Casanova Rata Fissa</i>  | <i>Casanova Rata Variabile</i>  | <i>Casanova Rata Opzione</i>  | <i>Casanova con CAP</i><br>Tasso massimo del mutuo: <b>7,05%</b>  | <i>Casanova Rata Variabile BCE</i>  |
|-------------------------------------|---|---|---|---|---|
| <b>IMPORTO MASSIMO FINANZIABILE</b> | <p>Se mutuo ipotecario "fondiario" fino all'80% del valore dell'immobile accertato dal perito estimatore</p> <p>Se mutuo ipotecario non fondiario fino al 100% del valore dell'immobile accertato dal perito estimatore</p> | <p>Se mutuo ipotecario "fondiario" fino all'80% del valore dell'immobile accertato dal perito estimatore</p> <p>Se mutuo ipotecario non fondiario fino al 100% del valore dell'immobile accertato dal perito estimatore</p> | <p>Se mutuo ipotecario "fondiario" fino all'80% del valore dell'immobile accertato dal perito estimatore</p> <p>Se mutuo ipotecario non fondiario fino al 100% del valore dell'immobile accertato dal perito estimatore</p> | <p>Mutuo ipotecario "fondiario" fino all'80% del valore dell'immobile accertato dal perito estimatore</p> | <p>Se mutuo ipotecario "fondiario" fino all'80% del valore dell'immobile accertato dal perito estimatore</p> <p>Se mutuo ipotecario non fondiario fino al 100% del valore dell'immobile accertato dal perito estimatore</p> |

|                           | <i>Casanova Rata Fissa</i>   | <i>Casanova Rata Variabile</i>  | <i>Casanova Rata Opzione</i>  | <i>Casanova con CAP</i><br>Tasso massimo del mutuo: <b>7,05%</b> | <i>Casanova Rata Variabile BCE</i>  |
|---------------------------|--|---|---|--|---|
| <b>DURATA</b>             | Sino a 20 anni per importi maggiori di 75.000,00 €<br>Da 6 a 20 anni per importi sino a 75.000,00 €  | Sino a 30 anni per importi maggiori di 75.000,00 €<br>Da 6 a 30 anni per importi sino a 75.000,00 € | Sino a 30 anni per importi maggiori di 75.000,00 €<br>Da 6 a 30 anni per importi sino a 75.000,00 € | 20 anni fissi  | Sino a 25 anni per importi maggiori di 75.000,00 €<br>Da 6 a 25 anni per importi sino a 75.000,00 € |
| <b>GARANZIE ACCETTATE</b> | <p>Garanzia ipotecaria sull'immobile: è necessario effettuare la valutazione del bene immobile. Tale valutazione può essere effettuata da un tecnico esterno o interno incaricato dalla Banca. Per il relativo costo fare riferimento alla voce "Perizia redatta da tecnico esterno o interno incaricato dalla Banca" nella sezione "Spese per la stipula del contratto".</p> <p>In aggiunta eventuale pegno su strumenti finanziari e/o garanzie personali.</p> |   |   |  |   |
| <b>VALUTA DISPONIBILE</b> | Solo Euro  |   |   |  |   |

|   |                                   | <i>Casanova Rata Fissa</i>   | <i>Casanova Rata Variabile</i>  | <i>Casanova Rata Opzione</i>  | <i>Casanova con CAP</i><br>Tasso massimo del mutuo: <b>7,05%</b>  | <i>Casanova Rata Variabile BCE</i>   |
|---|-----------------------------------|--|---|---|---|--|
| <b>TASSI</b><br>(il valore del parametro per la determinazione del tasso esposto, per tipologia di mutuo, è consultabile alla sezione <b>ULTIME RILEVAZIONI DEGLI INDICI DI RIFERIMENTO</b> ) | Tasso di interesse annuo nominale | per mutuo a 10 anni:<br><b>4,29%</b><br>per mutuo a 15 anni:<br><b>4,61%</b><br>per mutuo a 20 anni:<br><b>4,77%</b><br><br>Calcolato sommando l'indice di riferimento e spread sotto riportati<br><br>Il tasso applicato al singolo contratto potrà essere diverso, in relazione all'andamento dell'indice al momento della stipula | <b>4,50%</b><br><br>Calcolato sommando l'indice di riferimento e spread sotto riportati<br><br>Il tasso applicato al singolo contratto potrà essere diverso, in relazione all'andamento dell'indice al momento della stipula  | - Se il mutuo è ad opzione iniziale a tasso fisso l'indice di riferimento (da prendere in considerazione anche al momento del successivo esercizio dell'opzione di tasso) è l'Eurirs di durata (3 o 10 anni) arrotondato allo 0,10 superiore.<br>- Se il mutuo è ad opzione iniziale a tasso l'indice di riferimento è l'Euribor 6 mesi, base 360, arrotondato allo 0,10 superiore.                 | <b>4,05</b><br><br>Calcolato sommando l'indice di riferimento e spread sotto riportati<br><br>Il tasso applicato al singolo contratto potrà essere diverso, in relazione all'andamento dell'indice al momento della stipula.<br><br>Il tasso di interesse annuo nominale applicato al mutuo non potrà mai attestarsi ad una soglia superiore a <b>7,05%</b>   | <b>4,50%</b><br><br>Calcolato sommando l'indice di riferimento e spread sotto riportati<br><br>Il tasso applicato al singolo contratto potrà essere diverso, in relazione all'andamento dell'indice al momento della stipula   |
|   | Indice di riferimento             | Eurirs di durata, base 360<br><br>L'indice di riferimento sarà considerato pari a zero nel caso in cui assuma un valore negativo   | Euribor 6 mesi lettera (base 360) arrotondato ai 10 centesimi superiori, rilevato per valuta il primo giorno del mese di stipula<br><br>Per effetto della clausola <b>floor</b> l'indice di riferimento sarà considerato pari a zero nel caso in cui assuma un valore negativo. Pertanto, il tasso di interesse annuo nominale applicato al mutuo non potrà mai attestarsi ad una soglia inferiore allo spread (tasso minimo) | Per ottenere il tasso di stipula, bisogna aggiungere a questo indice lo spread sotto riportato.<br><br>Per effetto della clausola <b>floor</b> gli indici di riferimento saranno considerati pari a zero nel caso in cui assumano un valore negativo. Pertanto, il tasso di interesse annuo nominale applicato al mutuo non potrà mai attestarsi ad una soglia inferiore allo spread (tasso minimo) | Euribor 6 mesi lettera (base 360) arrotondato ai 10 centesimi superiori, rilevato per valuta il primo giorno del mese di stipula<br><br>Per effetto della clausola <b>floor</b> l'indice di riferimento sarà considerato pari a zero nel caso in cui assuma un valore negativo. Pertanto, il tasso di interesse annuo nominale applicato al mutuo non potrà mai attestarsi ad una soglia inferiore allo spread (tasso minimo) | Tasso di rifinanziamento principale della BCE<br><br>Per effetto della clausola <b>floor</b> l'indice di riferimento sarà considerato pari a zero nel caso in cui assuma un valore negativo. Pertanto, il tasso di interesse annuo nominale applicato al mutuo non potrà mai attestarsi ad una soglia inferiore allo spread (tasso minimo) |

|              |   | <i>Casanova Rata Fissa</i>   | <i>Casanova Rata Variabile</i>   | <i>Casanova Rata Opzione</i>   | <i>Casanova con CAP</i><br>Tasso massimo del mutuo: <b>7,05%</b> | <i>Casanova Rata Variabile BCE</i> |               |
|--------------|---|--|--|--|--|------------------------------------|---------------|
|              | Spread                                    | <b>4,00</b>  | <b>4,50</b>  | Per opzione iniz. Fisso <b>4,00</b><br>Per opzione iniz. Variab. <b>4,50</b>           | <b>4,05</b>  | <b>4,50</b>                        |               |
|              | Tasso di interesse di preammortamento     | Stesso tasso applicato all'ammortamento  |  |  |  |                                    |               |
| <b>SPESE</b> | <b>Spese per la stipula del contratto</b> | Istruttoria  | 1% sull'importo mutuato con un minimo di 550,00 € ed un massimo di 5.000,00 €  |  |  |                                    |               |
|              |   | Maggiorazione spese istruttoria per variazioni richieste dal Cliente prima della stipula | Euro 50,00   |  |  |                                    |               |
|              |   | Perizia redatta da tecnico esterno o interno incaricato dalla Banca                      | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Euro 300,00 sino a 500.000 € di importo mutuo</li> <li>- Euro 350,00 sino a 750.000 € di importo mutuo</li> <li>- Euro 600,00 sino a 1.250.000 € di importo mutuo</li> <li>- Euro 900,00 sino a 2.000.000 € di importo mutuo</li> </ul> |  |  |                                    |               |
|              |   | Commissione per erogazione contestuale   | 0,10% dell'importo del mutuo con un massimo di € 200,00  |  |  |                                    |               |
|              |   | Per ogni avanzamento lavori di mutuo SAL richiesto dal cliente                           | Non possibile  | spese amministrative e di perizia<br>(minimo erogabile € 10.000,00)<br><br>Euro 300,00 | Non possibile  | Non possibile                      | Non possibile |
|              |   | In presenza di intermediario del credito, compenso massimo a suo favore                  | Massimo 1,5% dell'importo del mutuo  |  |  |                                    |               |
|              |   |  |  |  |  |                                    |               |



|                              |   | <i>Casanova Rata Fissa</i>         | <i>Casanova Rata Variabile</i>  | <i>Casanova Rata Opzione</i> | <i>Casanova con CAP</i><br>Tasso massimo del mutuo: <b>7,05%</b>       | <i>Casanova Rata Variabile BCE</i> |           |
|------------------------------|---|------------------------------------|---|------------------------------|--|------------------------------------|-----------|
| <b>SPESE</b>                 | <b>Spese per la gestione del rapporto</b> | Gestione Pratica                   | € 0,00  |                              |  |                                    |           |
|                              |   | Incasso rata                       | Addebito automatico in conto corrente e/o con pagamento per cassa € 2,00  |                              |  |                                    |           |
|                              |   | Compenso per estinzione anticipata | <b>€ Zero</b>   |                              |  |                                    |           |
|                              |   | Invio comunicazioni                | In forma cartacea o on line.<br>Per la produzione e spedizione di ogni comunicazione:<br>- € 0,80 se cartacea<br>- € 0,00 se telematica |                              |  |                                    |           |
| <b>PIANO DI AMMORTAMENTO</b> | <b>NTO</b>                                | Tipo di ammortamento               | Sistema “Francese”  |                              |  |                                    |           |
|                              |   | Tipologia di Rata                  | Fissa   | Variabile                    | Fissa o Variabile a seconda del tipo di opzione esercitata dal Cliente | Variabile                          | Variabile |
|                              |   | Periodicità delle rate             | Mensile o Semestrale  | Mensile o Semestrale         | Mensile o Semestrale   | Mensile o Semestrale               | Mensile   |

**Ultime rilevazioni degli indici di riferimento:**

| <b>PARAMETRO</b>   | <b>DATA RILEVAZIONE</b> | <b>VALORE <sup>(1)</sup></b> |
|--|-------------------------|------------------------------|
| Tasso variabile - Euribor 6 mesi 360 (da arrotond. allo 0,10 sup.)                 | 7/6/2019                | - 0,259%                     |
| Tasso variabile - tasso B.C.E.   | 16/3/2016               | 0,00%                        |
| Tasso Opzione Fisso 3 anni - Eurirs lettera 3 anni (da arrotond. allo 0,10 sup.)   | 7/6/2019                | -0,25%                       |
| Tasso Opzione Fisso 10 anni - Eurirs lettera 10 anni (da arrotond. allo 0,10 sup.) | 7/6/2019                | 0,29%                        |
| Tasso Fisso - Eurirs lettera 10 anni   | 7/6/2019                | 0,29%                        |
| Tasso Fisso - Eurirs lettera 15 anni   | 7/6/2019                | 0,61%                        |
| Tasso Fisso - Eurirs lettera 20 anni   | 7/6/2019                | 0,77%                        |

<sup>(1)</sup> Per effetto della clausola **floor** il parametro sarà considerato pari a zero nel caso in cui assuma un valore negativo.

**Prima della conclusione del contratto è consigliabile prendere visione del piano di ammortamento personalizzato contenuto nel Prospetto Informativo Europeo Standardizzato.**

#### CALCOLO ESEMPLIFICATIVO DELL'IMPORTO DELLA RATA

| Tasso di interesse nominale applicato (*)                                  | Durata del finanziamento (in anni) | Importo della Rata mensile per € 100.000 di capitale |              | Se il tasso di interesse <b>aumenta del 2%</b> dopo 2 anni (**) |              | Se il tasso di interesse <b>diminuisce del 2%</b> dopo 2 anni (**) |              |
|--|------------------------------------|--|--------------|---|--------------|--|--------------|
|  |                                    | Anno civile  | Anno comm.le | Anno civile   | Anno comm.le | Anno civile  | Anno comm.le |
| <b>Mutui a tasso variabile parametrati al tasso di rifinanziamento BCE</b> |                                    |  |              |   |              |  |              |
| 4,50 %   | 20                                 | 639,84   | 632,65       | 798,27  | 788,55       | 480,48   | 476,74       |
| 4,50 %   | 25                                 | 563,02   | 555,83       | 724,86  | 714,94       | 400,53   | 396,72       |
| <b>Mutui a tasso variabile parametrati all'Euribor a 6 mesi</b>            |                                    |  |              |   |              |  |              |
| 4,50 %   | 20                                 | 639,84   | 632,65       | 798,27  | 788,55       | 480,48   | 476,74       |
| 4,50 %   | 30                                 | 513,88   | 506,69       | 677,90  | 667,85       | 382,39   | 345,52       |
| <b>Mutui a tasso fisso</b>   |                                    |  |              |   |              |  |              |
| 4,61 %   | 15                                 | 770,63   | 778,00       |   |              |  |              |
| 4,77 %   | 20                                 | 647,32   | 654,94       |   |              |  |              |

(\*) il tasso applicato al contratto potrà risultare diverso in relazione all'andamento dell'indice di riferimento al momento della stipula

(\*\*) Solo per i mutui che hanno una componente variabile al momento della stipula.

**Il Tasso Effettivo Globale Medio (TEGM)** previsto dall'art. 2 della legge sull'usura (Legge n. 108/1996), relativo alle rispettive classi di operazioni omogenee, può essere consultato in filiale e sul sito Internet <http://www.bancadiasti.it>.

#### SERVIZI ACCESSORI

|   |   |
|---|---|
| Assicurazione immobile coprente i danni da incendio, scoppio gas anche in bombole | <p>- <b>polizza di assicurazione</b> collettiva ad inclusione, a contraenza della banca, a copertura dei fabbricati oggetto di ipoteca.</p> <p><i>in alternativa o per i gli immobili oggetto di mutuo non assicurabili dalla polizza collettiva ad inclusione a contraenza della banca :</i></p> <p>- <b>polizza assicurativa</b> richiesta ad altra Compagnia di assicurazione di gradimento del Cliente, coprente i danni da incendio, scoppio gas ecc, vincolata favore della banca.</p> <p>Il Cliente può recedere dal contratto relativo alla polizza di assicurazione obbligatoria senza dover recedere dal mutuo stesso, a condizione che sostituisca la polizza con un'altra equivalente. Per le modalità di recesso si fa rinvio ai singoli contratti delle polizze sottoscritte.</p> |
|---|---|

### ALTRE SPESE DA SOSTENERE NON INCLUSE NEL TAEG

|                                    |   |
|------------------------------------|---|
| Tasso di mora                      | Pari al tasso annuo nominale  |
| Sospensione pagamento rate         | € 0,00  |
| Adempimenti notarili               | A carico del cliente, salvo che il mutuo sia stipulato nell'ambito di operazioni di portabilità.  |
| Assicurazioni facoltative          | <p>Il Cliente ha la facoltà di stipulare in abbinamento al finanziamento una delle polizze indicate nell'Avviso denominato "AVV2228 – Polizze di Assicurazione facoltative" (disponibile in ogni Punto Informativo di Filiale e sul sito Internet della Banca), che riepiloga le principali caratteristiche delle coperture assicurative.</p> <p>Le polizze assicurative sono facoltative e non sono indispensabili per ottenere il finanziamento o per ottenerlo alle condizioni proposte. Prima della sottoscrizione delle polizze si ricorda di leggere attentamente il Fascicolo Informativo disponibile presso tutte le Filiali della Banca e sui siti Internet delle singole Compagnie di Assicurazione. La clientela interessata può richiedere alla Banca qualsiasi chiarimento o ulteriore informazione.</p> |
| Imposta di registro / sostitutiva  | Nella misura pro tempore vigente  |
| Tasse ipotecarie                   | Nella misura pro tempore vigente  |
| Rinuncia al mutuo                  | Euro 350,00   |
| Variazione / restrizione ipoteca   | Euro 500,00 per ogni variazione / restrizione oltre alle spese e competenze notarili  |
| Accollo mutuo                      | Euro 250,00 a carico di chi si accolla il mutuo   |
| Frazionamento dell'ipoteca         | Euro 500,00 per ogni frazionamento, oltre ad euro 75,00 per ogni lotto derivato dal frazionamento   |
| Rinnovo dell'iscrizione ipotecaria | Euro 200,00   |
| Cancellazione dell'ipoteca         | Nessuna commissione come previsto dall'articolo 40 bis del D.lgs. 385 del 1° Settembre 1993   |
| Ricerche d'archivio                | Euro 10,33  |
| Certificazione interessi           | Euro 0,00   |

### TEMPI DI EROGAZIONE

Durata dell'istruttoria dal completamento della presentazione della documentazione richiesta dalla Banca alla stipula del contratto: **60 giorni**

Disponibilità dell'importo dalla stipula: **20 giorni**

## SERVIZI DI CONSULENZA

Il Cliente può ricevere un servizio di consulenza da parte di (vedi sezione Informazioni sull'Intermediario del credito a pag.1)

| Informazioni sui servizi di consulenza (da compilare a cura dell'Intermediario del credito) |                     |
|---|---------------------|
| Gamma dei prodotti considerati ai fini della consulenza                                     |                     |
| Compenso dovuto dal consumatore per la consulenza   |                     |
| Commissione corrisposta dal finanziatore all'intermediario del credito per la consulenza    | <b>NON PREVISTA</b> |

## INFORMAZIONI E DOCUMENTI PER LA VERIFICA DEL MERITO DI CREDITO

Per consentire al finanziatore di valutare il merito creditizio, il Cliente deve fornire le informazioni e i documenti indicati di seguito.

**Il credito non può essere concesso se il cliente non fornisce le informazioni ed i documenti richiesti.**

### DOCUMENTAZIONE PER LA DELIBERA DA ALLEGARE ALLA DOMANDA DI MUTUO

#### PER L'ACQUISTO:

- Contratto preliminare di vendita (compromesso) o proposta di acquisto firmata dalle parti
- Documentazione della disponibilità della eventuale differenza di prezzo tra l'importo del mutuo e l'importo dell'acquisto (es. estratti conto corrente e/o dossier Titoli presso altre Banche)

#### PER COSTRUZIONE O RISTRUTTURAZIONE:

- Preventivi di spesa o capitolato lavori e computo metrico

#### PER SURROGA ATTIVA ALTRA BANCA:

- Copia atto di mutuo della Banca originaria
- Copia piano di ammortamento
- Copia ricevuta dell'ultima rata pagata

### DOCUMENTAZIONE REDDITUALE (per tutte le tipologie di operazioni sopra descritte)

#### LAVORATORE DIPENDENTE:

- Ultime 2 buste paga/Modello CUD/ eventuale Modello 730/ Modello UNICO; nei soli casi in cui in busta paga siano presenti in modo continuativo voci che non concorrono alla formazione del reddito imponibile (ad esempio trasferte, assegni famigliari, ecc...), dovranno essere acquisite 6 buste paga, fermo restando l'acquisizione di Modello CUD/ eventuale Modello 730/ Modello UNICO

- Per apprendista: copia del contratto di lavoro se assunti negli ultimi 12 mesi o anche più

**LAVORATORE AUTONOMO:**

- Modello UNICO e bilanciario provvisorio anno in corso

**SOCIO DI SOCIETA':**

- Modello UNICO della Società
- Bilancio ufficiale della Società (se in contabilità ordinaria) e bilanciario anno in corso

**DOCUMENTAZIONE PERSONALE (per tutte le tipologie di operazioni sopra descritte)**

**CITTADINI COMUNITARI ED EXTRACOMUNITARI:**

- Permesso di Soggiorno di Lungo Periodo (a tempo indeterminato) o Permesso di Soggiorno rilasciato per Lavoro (autonomo o subordinato a tempo indeterminato) o per ricongiungimento familiare in corso di validità (validità massima 2 anni, rinnovabile)
- Stato di Famiglia

**DOCUMENTAZIONE PER LA STIPULA**

**PERSONALE**

- Estratto atto di matrimonio annotato/ separazione omologata/ certificato anagrafico attestante la posizione (es. stato libero, vedovanza)
- Certificato camerale da richiedere ad uso credito per i soggetti che svolgono attività di impresa
- Polizza di assicurazione contro i danni da incendio vincolata a favore della Banca

**CITTADINI COMUNITARI ED EXTRACOMUNITARI:**

- Permesso di Soggiorno di Lungo Periodo (a tempo indeterminato) o Permesso di Soggiorno rilasciato per Lavoro (autonomo o subordinato a tempo indeterminato) o per ricongiungimento familiare in corso di validità (validità max 2 anni, rinnovabile)

**ALTRA DOCUMENTAZIONE:**

- Nel caso in cui l'immobile sia gravato da altra ipoteca, dichiarazione di debito estinto, ovvero, se ancora in essere, conteggio per l'eventuale saldo del debito. I documenti dovranno riportare gli estremi dell'iscrizione ipotecaria e, se il debito è da estinguere, la disponibilità del Creditore alla cancellazione, previo ricevimento delle somme date a mutuo.

**DOCUMENTAZIONE TECNICA PER LA PERIZIA**

**A) Unità immobiliare già censita e facente parte di fabbricato condominiale**

- Atto di provenienza
- Planimetria catastale
- Visura Catasto Fabbricati aggiornata
- Estratto di mappa Catasto Terreni aggiornato
- Compromesso nel caso di acquisto (se disponibile)

- Eventuale contratto di locazione
- Documentazione comprovante la regolarità urbanistica (agibilità, permesso di costruire, S.C.I.A. o D.I.A.)
- Eventuale convenzione edilizia

**B) Fabbricato autonomo già censito**

- Atto di provenienza
- Planimetria catastale
- Visura Catasto Fabbricati e Catasto Terreni aggiornate
- Estratto di mappa Catasto Terreni aggiornato
- Compromesso nel caso di acquisto (se disponibile)
- Eventuale contratto di locazione
- Documentazione comprovante la regolarità urbanistica (agibilità, permesso di costruire, S.C.I.A. o D.I.A.)
- Copia dell'ultimo progetto approvato\*
- Eventuale convenzione edilizia

**C) Unità immobiliari in corso di ristrutturazione o costruzione facenti parte di fabbricato condominiale**

- Atto di provenienza
- Planimetria catastale
- Visura Catasto Fabbricati aggiornata
- Estratto di mappa Catasto Terreni aggiornato
- Compromesso nel caso di acquisto (se disponibile)
- Documentazione comprovante la regolarità urbanistica (permesso di costruire, S.C.I.A. o D.I.A. con relativa copia cartacea del progetto approvato\*)
- Eventuale convenzione edilizia
- Capitolato lavori con computo metrico

**D) Fabbricato autonomo in corso di ristrutturazione o costruzione**

- Atto di provenienza
- Planimetria catastale
- Visura Catasto Fabbricati e Catasto Terreni aggiornate
- Estratto di mappa Catasto Terreni aggiornato
- Compromesso nel caso di acquisto (se disponibile)
- Documentazione comprovante la regolarità urbanistica (permesso di costruire, S.C.I.A. o D.I.A. con relativa copia cartacea del progetto approvato\*)
- Eventuale convenzione edilizia
- Capitolato lavori con computo metrico

*\* Per progetto approvato si intende la copia cartacea che riporta sulla prima pagina (frontalino) il visto di approvazione del Comune competente.*

**Per la verifica del merito di credito, il finanziatore si avvale di informazioni ottenute tramite la consultazione di banche dati.**

## ESTINZIONE ANTICIPATA, PORTABILITÀ E RECLAMI

### Estinzione anticipata

Il Cliente può estinguere anticipatamente in tutto o in parte il finanziamento con un preavviso di almeno sette giorni lavorativi senza dover pagare alcuna penale, compenso od onere aggiuntivo. L'estinzione totale comporta la chiusura del rapporto contrattuale con la restituzione del capitale ancora dovuto – tutto insieme – prima della scadenza del mutuo.

### Portabilità del mutuo

Nel caso in cui, per rimborsare il finanziamento, ottenga un nuovo finanziamento da un altro finanziatore, il Cliente **non** deve sostenere neanche indirettamente alcun costo (ad esempio commissioni, spese, oneri o penali). Il nuovo contratto mantiene i diritti e le garanzie del vecchio.

### Tempi massimi di chiusura del rapporto

Dalla richiesta del cliente **7 giorni lavorativi**.

### Reclami

Il cliente può presentare un reclamo alla Banca utilizzando una delle seguenti modalità:

- lettera raccomandata A/R ovvero posta ordinaria da trasmettere alla Cassa di Risparmio di Asti Spa – Gestione Reclami e Controversie con la Clientela – P.za Libertà 23 – 14100 Asti
- posta elettronica all'indirizzo e-mail: [reclami@bancadiasti.it](mailto:reclami@bancadiasti.it) oppure posta elettronica certificata all'indirizzo: [reclami@pec.bancadiasti.it](mailto:reclami@pec.bancadiasti.it)
- fax al numero 0141-393134
- presentazione alla filiale/agenzia dove è intrattenuto il rapporto.

Nel rispetto della normativa vigente la Banca risponde sollecitamente e comunque entro il termine ordinario di 30 giorni dal ricevimento del reclamo.

La Banca risponderà entro 15 giornate operative dalla ricezione se il reclamo è relativo alla prestazione di servizi di pagamento. In situazioni eccezionali, se la Banca non può rispondere entro 15 giorni operativi per motivi indipendenti dalla sua volontà, è tenuta a inviare una risposta interlocutoria, indicando chiaramente le ragioni del ritardo nella risposta al reclamo e specificando il termine entro il quale il Cliente otterrà una risposta definitiva. In ogni caso il termine per la ricezione della risposta definitiva non supera i 35 giorni operativi.

Il Cliente, in mancanza di risposta entro i termini previsti, o se insoddisfatto della risposta fornita dalla Banca in riscontro al reclamo, prima di ricorrere al Giudice, può:

- rivolgersi **all'Arbitro Bancario Finanziario (ABF)**. Per maggiori informazioni consultare il sito [www.arbitrobancariofinanziario.it](http://www.arbitrobancariofinanziario.it) oppure rivolgersi alle Filiali della Banca d'Italia o alle filiali della Banca;
- presentare, anche in assenza di preventivo reclamo, una domanda di mediazione (procedura che consiste nel tentativo di raggiungere un accordo con la Banca, grazie all'assistenza di un mediatore indipendente) all'Organismo operante presso il **Conciliatore Bancario Finanziario**, Associazione per la soluzione delle controversie bancarie e finanziarie, che presenta una rete di conciliatori diffusa sul territorio nazionale. Per maggiori informazioni consultare il sito internet [www.conciliatorebancario.it](http://www.conciliatorebancario.it)

Il Cliente ha inoltre diritto di presentare esposti alla Banca d'Italia.

Per ulteriori informazioni è possibile consultare sul sito internet della Banca, alla sezione “Reclami”, il documento sulle procedure di reclamo e di composizione stragiudiziale delle controversie, la Guida Pratica all'Arbitro Bancario Finanziario e il Regolamento per la procedura di mediazione presso il Conciliatore Bancario Finanziario. La stessa documentazione può essere richiesta alle filiali della Banca.

## CONSEGUENZE PER L'INADEMPIMENTO PER IL CLIENTE

Se il Cliente non adempie gli obblighi previsti dal contratto, può andare incontro a conseguenze negative. Per esempio, in caso di ritardo nel pagamento delle rate il finanziatore applica il tasso di mora.

Se l'inadempimento è grave, il finanziatore può risolvere il contratto e assumere iniziative per soddisfare il proprio credito. Per esempio, se il finanziamento è garantito da un'ipoteca, può far vendere l'immobile e soddisfarsi sul ricavato.

## LEGENDA

|   |  |
|---|--|
| <b>Erogazione contestuale</b>           | Erogazione della somma mutuata nello stesso giorno di stipula dell'atto di mutuo   |
| <b>Ipoteca</b>                          | Garanzia su un bene, normalmente un immobile. Se il debitore non può più pagare il suo debito, il creditore può ottenere l'espropriazione del bene e farlo vendere   |
| <b>Istruttoria</b>                      | Pratiche e formalità necessarie all'erogazione del mutuo   |
| <b>Indice di riferimento</b>            | Parametro di mercato o di politica monetaria preso a riferimento per determinare il tasso di interesse   |
| <b>Perizia</b>                          | Relazione di un tecnico che attesta il valore dell'immobile da ipotecare   |
| <b>Piano di ammortamento</b>            | Piano di rimborso del mutuo con l'indicazione della composizione delle singole rate (quota capitale e quota interessi), calcolato al tasso definito nel contratto  |
| <b>Piano di ammortamento "francese"</b> | Il piano di ammortamento più diffuso in Italia.<br>La rata prevede una quota capitale crescente e una quota interessi decrescente: all'inizio si pagano soprattutto interessi; a mano a mano che il capitale viene restituito, l'ammontare degli interessi diminuisce e la quota di capitale aumenta |
| <b>Quota capitale</b>                   | Quota della rata costituita dall'importo del finanziamento restituito  |
| <b>Quota interessi</b>                  | Quota della rata costituita dagli interessi maturati   |
| <b>Spread</b>                           | Maggiorazione applicata agli indici di riferimento   |



|  |   |
|--|---|
| <b>Tasso Annuo Effettivo Globale (TAEG)</b>  | 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.   |
| <b>Tasso di interesse di preammortamento</b> | Il tasso degli interessi dovuti sulla somma finanziata per il periodo che va dalla data di stipula del finanziamento alla data di scadenza della prima rata.  |
| <b>Tasso di interesse nominale annuo</b>     | Rapporto percentuale, calcolato su base annua, tra l'interesse (quale compenso del capitale prestato) e il capitale prestato.   |
| <b>Tasso di mora</b>                         | Maggiorazione del tasso di interesse, applicata in caso di ritardo nel pagamento delle rate.  |
| <b>Tasso Effettivo Globale Medio (TEGM)</b>  | Tasso di interesse pubblicato ogni tre mesi dal Ministero dell'Economia e delle Finanze, come previsto dalla legge sull'usura. E' utilizzato per il calcolo del cosiddetto "tasso soglia", ossia il limite oltre il quale il tasso di interesse diviene usurario.<br>Per verificare se un tasso di interesse è usurario, quindi vietato, bisogna confrontarlo con il "tasso soglia" riferito ai mutui a tasso fisso oppure al "tasso soglia" dei mutui a tasso variabile, in vigore nel trimestre in cui il contratto di mutuo è stato stipulato. |
| <b>SAL</b>                                   | Mutuo finalizzato alla costruzione o ristrutturazione di un fabbricato. Il mutuo è erogato a tranches sulla base di aggiornamenti del valore dell'immobile (avanzamento lavori) verificato da tecnici iscritti ad albo professionale ed incaricati dalla Banca.   |
| <b>Accollo</b>                               | Contratto tra un debitore e una terza persona che si impegna a pagare il debito al creditore.<br>Nel caso del mutuo, chi acquista un immobile gravato da ipoteca si impegna a pagare al venditore, cioè "si accolla", il debito residuo   |