FOGLIO INFORMATIVO
MUTUO IPOTECARIO NON RIENTRANTE NEL CREDITO IMMOBILIARE A CONSUMATORI
"CASANOVA"

Prodotto riservato ai consumatori

INFORMAZIONI SULLA BANCA

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

CHE COS'È IL MUTUO "CASANOVA"

Il presente Foglio Informativo è relativo a mutui ipotecari a consumatori **non rientranti** nel **"Credito Immobiliare a Consumatori"** di cui al Capo I-bis del TITOLO VI del Testo Unico Bancario (D.Lgs. 385/93), che consiste nella concessione di un credito garantito da un'ipoteca sul diritto di proprietà o su altro diritto reale avente ad oggetto beni immobili residenziali, o in un credito finalizzato all'acquisto o alla conservazione del diritto di proprietà su un terreno o su un immobile edificato o progettato.

Per i mutui ipotecari a consumatori **rientranti** nel **"Credito Immobiliare a Consumatori"** di cui al Capo I-bis del TITOLO VI del Testo Unico Bancario (D.Lgs. 385/93) occorre fare riferimento al documento ING001 "Informazioni generali sul credito immobiliare offerto a consumatori – Mutuo ipotecario a consumatori Casanova".

Il mutuo 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.**

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 o al massimo uguale all'80 % il mutuo 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.**

TIPI DI MUTUO E I LORO RISCHI

Mutuo a tasso fisso (CASANOVA A RATA FISSA)
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.
Per effetto della clausola **floor** i parametri saranno considerati paria 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).
II 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 (CASANOVA A RATA VARIABILE e CASANOVA A 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

Mutuo 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, 5 o 10 anni**). Il contratto indica se questo passaggio dipende o meno dalla scelta esercitata dal Cliente e con 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.

Mutuo a tasso variabile con CAP (CASANOVA RATA PROTETTA)
Rispetto al tasso iniziale, il tasso di interesse può variare, con cadenze prestabilite, secondo l'andamento dell'indice di riferimento fissato nel contratto. Qualora l'indice di riferimento, a seguito dell'andamento del mercato dei tassi, superi la soglia prefissata al momento della stipula **(CAP)**, al cliente verrà applicata tale soglia oltre allo spread.
Per effetto della clausola **floor** il parametro 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).
Il rischio principale è costituito dall'aumento imprevedibile e consistente dell'importo delle rate, determinato dall'incremento dell'indice di riferimento rilevato periodicamente.
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.

Finanziamento a tasso variabile con rata costante (CASANOVA RATA CERTA)
Rispetto al tasso iniziale, il tasso di interesse può variare, con cadenze prestabilite, secondo l'andamento dell'indice di riferimento fissato nel contratto.
In caso di eventuali variazioni del tasso di interesse la rata del finanziamento resta invariata mentre verrà rideterminato il numero delle rate residue dovute per l'estinzione del finanziamento: verrà quindi rideterminata la durata complessiva dell'ammortamento.
La rata resterà costante anche in caso di versamenti anticipati di capitale, riducendosi la durata dell'ammortamento.
Qualora la variazione del tasso di interesse fosse tale per cui l'ammortamento del mutuo non dovesse concludersi entro il termine di 35 anni dal suo inizio, l'importo della rata sarà rideterminato per consentire l'esdebitamento totale entro il termine massimo di 35 anni. L'importo della rata potrà inoltre variare in caso l'aumento del tasso di interesse determini una quota interessi dovuta per la rata superiore all'ammontare della rata stessa.
Per effetto della clausola **floor** il parametro 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).
Il rischio principale è costituito dalla variazione imprevedibile del numero totale delle rate e della durata effettiva del finanziamento, determinati dalla variazione dell'indice di riferimento rilevato periodicamente.
Il cliente con questo tipo di mutuo può beneficiare di un tasso in linea con l'andamento del mercato, con il vantaggio di fare affidamento su una rata costante.

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, 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

Gli esempi sotto riportati sono calcolati con indici di riferimento rilevati in data 28.02.2025, ad eccezione del tasso B.C.E rilevato in data 23.04.2025

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 €[1]		IMPORTO TOTALE DOVUTO DAL CLIENTE €		TAEG calcolato sulla base dell'anno civile (365)
		anno civile	anno comm.le	anno civile	anno comm.le	
15 anni	mensile	64.414,58	64.370,88	164.414,58	164.370,88	**7,70%**
30 anni	mensile	137.619,51	137.584,73	237.619,51	237.584,73	**7,37%**

[1] Comprende:

- una commissione per erogazione contestuale nello stesso giorno di stipula di € 100,00 (pari al 0,10% dell'importo del credito);
- un costo per A.P.E. pari a 200,00 €. Il valore indicato rappresenta un costo medio di mercato relativo all'Attestazione di Prestazione Energetica (APE) di un immobile residenziale di ca. 100 mq posto su un unico livello. Il costo effettivo a carico del Cliente potrebbe variare in funzione dell'estensione dell'immobile, della complessità della planimetria, della destinazione d'uso e della collocazione geografica;
- la polizza obbligatoria Helvetia Protezione Incendio (PU) con premio pari ad € 974,48 per la durata 15 anni e € 1.699,97 per la durata di 30 anni, con tipo rata mensile. L'importo del premio – riferito alla Garanzia Base - è indicativo ed è calcolato considerando il valore di ricostruzione a nuovo del fabbricato pari a € 150.000,00 ubicato ad Asti e adibito a civile abitazione. Prima della sottoscrizione leggere attentamente i Set Informativi disponibili presso tutte le Filiali della Banca e sui siti Internet delle singole Compagnie di Assicurazione.

La polizza assicurativa accessoria al finanziamento è obbligatoria e indispensabile per ottenere il finanziamento; resta la facoltà del Cliente di produrre polizza di altra Compagnia con le caratteristiche identiche a quelle richieste (Garanzia Base)

Oltre al TAEG possono esserci altri costi, quali le spese per il notaio e l'iscrizione dell'ipoteca o eventuali polizze facoltative sottoscritte dal Cliente (Cfr. AVV2228 – Polizze di Assicurazioni facoltative)

Mutuo "Casanova" a 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 €[(1)]**		**IMPORTO TOTALE DOVUTO DAL CLIENTE €**		**TAEG** calcolato sulla base dell'anno civile (365)
		anno civile	anno comm.le	anno civile	anno comm.le	
20 anni	mensile	88.263,40	88.204,14	188.263,40	188.204,14	**7,60%**
30 anni	mensile	141.459,31	141.365,97	241.459,31	241.365,97	**7,54%**

(1) Comprende:

- una commissione per erogazione contestuale nello stesso giorno di stipula di € 100,00 (pari al 0,10% dell'importo del credito);
- un costo per A.P.E. pari a 200,00 €. Il valore indicato rappresenta un costo medio di mercato relativo all'Attestazione di Prestazione Energetica (APE) di un immobile residenziale di ca. 100 mq posto su un unico livello. Il costo effettivo a carico del Cliente potrebbe variare in funzione dell'estensione dell'immobile, della complessità della planimetria, della destinazione d'uso e della collocazione geografica;
- la polizza obbligatoria Helvetia Protezione Incendio (PU) con premio pari ad € 1.239,74 per la durata 20 anni e € 1.699,97 per la durata di 30 anni, con tipo rata mensile. L'importo del premio – riferito alla Garanzia Base - è indicativo ed è calcolato considerando il valore di ricostruzione a nuovo del fabbricato pari a € 150.000,00 ubicato ad Asti e adibito a civile abitazione. Prima della sottoscrizione leggere attentamente i Set Informativi disponibili presso tutte le Filiali della Banca e sui siti Internet delle singole Compagnie di Assicurazione.

La polizza assicurativa accessoria al finanziamento è obbligatoria e indispensabile per ottenere il finanziamento; resta la facoltà del Cliente di produrre polizza di altra Compagnia con le caratteristiche identiche a quelle richieste (Garanzia Base)

Oltre al TAEG possono esserci altri costi, quali le spese per il notaio e l'iscrizione dell'ipoteca o eventuali polizze facoltative sottoscritte dal Cliente (Cfr. AVV2228 – Polizze di Assicurazioni facoltative)

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 €** (1)		**IMPORTO TOTALE DOVUTO DAL CLIENTE €**		**TAEG** calcolato sulla base dell'anno civile (365)
		anno civile	anno comm.le	anno civile	anno comm.le	
20 anni	mensile	88.263,40	88.204,14	188.263,40	188.204,14	**7,60%**
25 anni	mensile	114.134,08	114.055,14	214.134,08	214.055,14	**7,56%**

(1) Comprende:

- una commissione per erogazione contestuale nello stesso giorno di stipula di € 100,00 (pari al 0,10% dell'importo del credito);
- un costo per A.P.E. pari a 200,00 €. Il valore indicato rappresenta un costo medio di mercato relativo all'Attestazione di Prestazione Energetica (APE) di un immobile residenziale di ca. 100 mq posto su un unico livello. Il costo effettivo a carico del Cliente potrebbe variare in funzione dell'estensione dell'immobile, della complessità della planimetria, della destinazione d'uso e della collocazione geografica;
- la polizza obbligatoria Helvetia Protezione Incendio (PU) con premio pari ad € 1.239,74 per la durata 20 anni e € 1.482,14 per la durata di 25 anni, con tipo rata mensile. L'importo del premio – riferito alla Garanzia Base - è indicativo ed è calcolato considerando il valore di ricostruzione a nuovo del fabbricato pari a € 150.000,00 ubicato ad Asti e adibito a civile abitazione. Prima della sottoscrizione leggere attentamente i Set Informativi disponibili presso tutte le Filiali della Banca e sui siti Internet delle singole Compagnie di Assicurazione.

La polizza assicurativa accessoria al finanziamento è obbligatoria e indispensabile per ottenere il finanziamento; resta la facoltà del Cliente di produrre polizza di altra Compagnia con le caratteristiche identiche a quelle richieste (Garanzia Base)

Oltre al TAEG possono esserci altri costi, quali le spese per il notaio e l'iscrizione dell'ipoteca o eventuali polizze facoltative sottoscritte dal Cliente (Cfr. AVV2228 – Polizze di Assicurazioni facoltative)

	Casanova Rata Fissa	***Casanova Rata Variabile***	***Casanova Rata Opzione***	***Casanova Rata Protetta*** ***Plafond iniziale € 20.000.000 con scadenza 31.12.2025***	***Casanova Rata Certa***	***Casanova Rata Variabile BCE***
IMPORTO MASSIMO FINANZIABILE	Se mutuo ipotecario "fondiario" fino all'80% del valore dell'immobile accertato dal perito estimatore Se mutuo ipotecario non fondiario fino al 100% del valore dell'immobile accertato dal perito estimatore	Se mutuo ipotecario "fondiario" fino all'80% del valore dell'immobile accertato dal perito estimatore Se mutuo ipotecario non fondiario fino al 100% del valore dell'immobile accertato dal perito estimatore	Se mutuo ipotecario "fondiario" fino all'80% del valore dell'immobile accertato dal perito estimatore Se mutuo ipotecario non fondiario fino al 100% del valore dell'immobile accertato dal perito estimatore	Se mutuo ipotecario "fondiario" fino all'80% del valore dell'immobile accertato dal perito estimatore Non possibile per mutuo ipotecario	Se mutuo ipotecario "fondiario" fino all'80% del valore dell'immobile accertato dal perito estimatore Se mutuo ipotecario non fondiario fino al 100% del valore dell'immobile accertato dal perito estimatore	Se mutuo ipotecario "fondiario" fino all'80% del valore dell'immobile accertato dal perito estimatore Se mutuo ipotecario non fondiario fino al 100% del valore dell'immobile accertato dal perito estimatore
DURATA	Sino a 30 anni per importi maggiori di 75.000,00 € Da 6 a 30 anni per importi sino a 75.000,00 €	Sino a 30 anni per importi maggiori di 75.000,00 € Da 6 a 30 anni per importi sino a 75.000,00 €	Sino a 30 anni per importi maggiori di 75.000,00 € Da 6 a 30 anni per importi sino a 75.000,00 €	Fissa 20 anni Preammortamento massimo 6 mesi	Fissa 20 anni In caso di aumento dei tassi allungamento fino a 35 anni. Preammortamento massimo 6 mesi	Sino a 25 anni per importi maggiori di 75.000,00 € Da 6 a 25 anni per importi sino a 75.000,00 €

		Casanova Rata Fissa	***Casanova Rata Variabile***	***Casanova Rata Opzione***	***Casanova Rata Protetta*** ***Plafond iniziale € 20.000.000 con scadenza 31.12.2025***	***Casanova Rata Certa***	***Casanova Rata Variabile BCE***
TASSI **(il valore del parametro per la determinazione del tasso esposto, per tipologia di mutuo, è consultabile alla sezione ULTIME RILEVAZIONI DEGLI INDICI DI RIFERIMENTO)**	Tasso di interesse annuo nominale	per mutuo a 10 anni: **6,98%** per mutuo a 15 anni: **6,94%** per mutuo a 20 anni: **6,90%** per mutuo a 30 anni: **6,74%** Calcolato sommando l'indice di riferimento rilevato alla data del 28.02.2025 e spread sotto riportati Il tasso applicato al singolo contratto potrà essere diverso, in relazione all'andamento dell'indice al momento della stipula.	**6,90%** Calcolato sommando l'indice di riferimento rilevato alla data del 28.02.2025 e spread sotto riportati 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, 5 o 10 anni) arrotondato allo 0,10 superiore. - Se il mutuo è ad opzione iniziale a tasso variabile l'indice di riferimento è l'Euribor 6 mesi, base 360, arrotondato allo 0,10 superiore. Per ottenere il tasso di stipula, bisogna aggiungere a questo indice lo spread sotto riportato. Il tasso applicato al singolo contratto potrà essere diverso, in relazione all'andamento dell'indice al momento della stipula	**6,90%** Calcolato sommando l'indice di riferimento rilevato alla data del 28.02.2025 e spread sotto riportati Il tasso applicato al singolo contratto potrà essere diverso, in relazione all'andamento dell'indice al momento della stipula	**6,90%** Calcolato sommando l'indice di riferimento rilevato alla data del 28.02.2025 e spread sotto riportati Il tasso applicato al singolo contratto potrà essere diverso, in relazione all'andamento dell'indice al momento della stipula	**6,90%** Calcolato sommando l'indice di riferimento rilevato alla data del 23.04.2025 e spread sotto riportati Il tasso applicato al singolo contratto potrà essere diverso, in relazione all'andamento dell'indice al momento della stipula

<table>
<tr><th colspan="2"></th><th>Casanova Rata Fissa</th><th>Casanova Rata Variabile</th><th>Casanova Rata Opzione</th><th>Casanova Rata Protetta
Plafond iniziale € 20.000.000 con scadenza 31.12.2025</th><th>Casanova Rata Certa</th><th>Casanova Rata Variabile BCE</th></tr>
<tr><td rowspan="2"></td><td rowspan="2">Indice di riferimento</td><td rowspan="2">Eurirs di durata, base 360

Il parametro sarà considerato pari a zero nel caso in cui assuma un valore negativo</td><td>Euribor 6 mesi lettera (base 360) arrotondato ai 10 centesimi superiori, rilevato per valuta il primo giorno del mese di stipula</td><td></td><td>Euribor 6 mesi lettera (base 360) arrotondato ai 10 centesimi superiori, rilevato per valuta il primo giorno del mese di stipula. Per effetto della clausola CAP tale valore non potrà mai attestarsi ad una soglia superiore al 5%</td><td>Euribor 6 mesi lettera (base 360) arrotondato ai 10 centesimi superiori, rilevato per valuta il primo giorno del mese di stipula</td><td rowspan="2">Tasso di rifinanziamento principale della BCE
Per effetto della clausola floor 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)</td></tr>
<tr><td colspan="5">Per effetto della clausola floor il parametro sarà considerato paria 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)</td></tr>
</table>

		Casanova Rata Fissa	***Casanova Rata Variabile***	***Casanova Rata Opzione***	***Casanova Rata Protetta*** *Plafond iniziale € 20.000.000 con scadenza 31.12.2025*	***Casanova Rata Certa***	***Casanova Rata Variabile BCE***
	Spread	**4,50**	**4,50**	Per opzione iniz. Fisso **4,50** Per opzione iniz. Variab. **4,50**	**4,50**	**4,50**	**4,50**
	Tasso di interesse di preammortamento		Stesso tasso applicato all'ammortamento				
	Tasso di mora		Pari al tasso annuo nominale				

Al verificarsi di una variazione sostanziale o della cessazione dell'eventuale indice di riferimento applicato al mutuo, per l'individuazione dell'indice alternativo trovano applicazione i criteri e le "Procedure interne applicate nell'evento di variazione sostanziale o cessazione dell'indice di riferimento", stabilite dal "Piano di sostituzione degli indici di riferimento" (Benchmark Regulation – Reg. UE 2016/1011) pubblicato nella sezione "Trasparenza" del sito internet della Banca (https://www.bancadiasti.it/).

Le modifiche o l'indice sostitutivo, individuato in conformità al comma precedente, formeranno oggetto di specifica comunicazione al Cliente, nei termini stabiliti dall'articolo 118 bis del D.Lgs. 385/1993 (TUB) e si intenderanno approvati ove il Cliente non receda, senza spese, dal contratto entro due mesi dalla ricezione della comunicazione. In caso di recesso il Cliente ha diritto, in sede di liquidazione del rapporto, all'applicazione delle condizioni precedentemente praticate, anche con riferimento al tasso di interesse.

SPESE	**Spese per la stipula del contratto**	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	- Euro 300,00 sino a 500.000 € di importo mutuo - Euro 350,00 sino a 750.000 € di importo mutuo - Euro 600,00 sino a 1.250.000 € di importo mutuo - Euro 900,00 sino a 2.000.000 € di importo mutuo					
		Per ogni avanzamento lavori di mutuo SAL richiesto dal cliente	Non possibile	spese amministrative e di perizia (minimo erogabile € 10.000,00) Euro 300,00	Non possibile	Non possibile	Non possibile	Non possibile
		Commissione per erogazione contestuale nello stesso giorno della stipula. Nessuna commissione è prevista nel caso in cui l'erogazione avvenga a seguito dell'iscrizione dell'ipoteca a garanzia del mutuo presso la competente Conservatoria	0,10% dell'importo del mutuo con un massimo di € 200,00					

SPESE	**Spese per la gestione del rapporto**	Incasso rata	addebito automatico in conto corrente e/o con pagamento per cassa € 2,00
		Compenso per estinzione anticipata	**€ Zero**
		Invio comunicazioni	In forma cartacea o on line. Per la produzione e spedizione di ogni comunicazione: - € 0,80 se cartacea - € 0,00 se telematica
		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

PIANO DI AMMORTAMENTO	Tipo di ammortamento	Sistema “Francese”					
	Tipologia di Rata	fissa	variabile	Fissa o Variabile a seconda del tipo di opzione esercitata dal Cliente	Variabile	Fissa* *Qualora la variazione del tasso di interesse fosse tale per cui l’ammortamento del mutuo non dovesse concludersi entro il termine di 35 anni dal suo inizio, l’importo della rata sarà rideterminato per consentire l’esdebitamento totale entro il termine massimo di 35 anni. L’importo della rata potrà inoltre variare in caso l’aumento del tasso di interesse determini una quota interessi dovuta per la rata superiore all’ammontare della rata stessa.	variabile
	Periodicità delle rate	Mensile o Semestrale	Mensile o Semestrale	Mensile o Semestrale	Mensile o Semestrale	Mensile o Semestrale	Mensile

Ultime rilevazioni degli indici di riferimento:

PARAMETRO	DATA RILEVAZIONE	VALORE [1]
Tasso variabile - tasso B.C.E.	23/04/2025	2,40%
Tasso variabile - Euribor 6 mesi 360 (da arrot. allo 0,10 sup.)	28/02/2025	2,389%
Tasso Opzione Fisso 3 anni - Eurirs lettera 3 anni		2,19%
Tasso Opzione Fisso 5 anni - Eurirs lettera 5 anni		2,25%
Tasso Opzione Fisso 10 anni - Eurirs lettera 10 anni		2,37%
Tasso Fisso - Eurirs lettera 10 anni		2,37%
Tasso Fisso - Eurirs lettera 15 anni		2,44%
Tasso Fisso - Eurirs lettera 20 anni		2,40%
Tasso Fisso - Eurirs lettera 30 anni		2,24%

[1] 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 allegato al documento di sintesi.

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 **aumenta del 2%** dopo 2 anni (**)		Se il tasso di interesse **diminuisce del 2%** dopo 2 anni (**)	
		Anno civile	Anno comm.le	Anno civile	Anno comm.le	Anno civile	Anno comm.le
Mutui a tasso variabile parametrati all'Euribor a 6 mesi							
6,90 %	20	761,43	769,31	882,54	939,85	590,65	622,77
6,90 %	30	650,72	658,60	776,25	835,26	475,74	508,81
Mutui a tasso variabile parametrati al tasso di rifinanziamento BCE							
6,90 %	20	761,43	769,31	918,02	927,67	605,64	610,96
6,90 %	25	692,53	700,41	851,89	861,72	533,70	539,11
Mutui a tasso fisso							
6,94 %	15	887,56	895,48				
6,74 %	30	640,24	647,93[3]				

[3] A titolo esemplificativo, **in caso di premio polizza "Mutuo Protetto Più" finanziato nell'importo del mutuo**, rispetto ad un mutuo di 100.000€ - 30 anni - tasso fisso – anno commerciale, a parità di tasso, l'importo del mutuo sarà di **104.797,17 €** e l'importo della rata sarà pari ad **€ 679,02.**

(*) 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 (1egge 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 - ASSICURAZIONI

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.
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 Set 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.

SERVIZI ACCESSORI – A.P.E.

L'attestato di prestazione energetica (APE) è il documento attraverso il quale viene certificata la classe energetica dell'immobile. Tale certificazione è fornita dal venditore dell'immobile in caso di compravendita, oppure dal richiedente del finanziamento. In quest'ultimo caso l'onere sostenuto dal Cliente va ad incidere nel calcolo del T.A.E.G..

ALTRE SPESE DA SOSTENERE

Al momento della stipula del mutuo il Cliente deve sostenere costi relativi a servizi prestati da soggetti terzi:

ELENCO VOCI	
Istruttoria e perizia	Vedi spese per la stipula del contratto
Adempimenti notarili	A carico del cliente, salvo che il mutuo sia stipulato nell'ambito di operazioni di portabilità.
Assicurazione immobile coprente i danni da incendio, scoppio gas anche in bombole, eventi dolosi, aventi atmosferici, ecc.	**- polizza di assicurazione denominata HELVETIA PROTEZIONE INCENDIO (PU)** a copertura di civili abitazioni e/o uffici, attività agricole, commerciali, artigianali e/o produttivi, vuoti o in corso di costruzione/ristrutturazione (esclusi SAL) realizzati in materiali incombustibili o in biomateriali oggetto d'ipoteca **- polizza di assicurazione denominata HELVETIA PROTEZIONE INCENDIO (PA)** a copertura di civili abitazioni e/o uffici, attività agricole, commerciali, artigianali e/o produttivi, vuoti o in corso di costruzione/ristrutturazione (compresi SAL) realizzati in materiali incombustibili o in biomateriali oggetto d'ipoteca *in alternativa o per gli immobili oggetto di mutuo non assicurabili dalla polizza* Helvetia Protezione Incendio (PU o PA) *(es: sale da ballo, night club, discoteche, sale da gioco, stabilimenti balneari, deposito/produzione/lavorazione di materiali infiammabili/esplodenti/esplosivi, ecc):* - **polizza assicurativa** richiesta ad altra Compagnia di assicurazione di gradimento del Cliente, coprente i danni da incendio, scoppio gas, eventi dolosi, eventi atmosferici, ecc, vincolata favore della banca. 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.

Imposta sostitutiva
2% dell'importo mutuato per i mutui che non usufruiscono delle agevolazioni prima casa; 0,25 % dell'importo mutuato per i mutui che ne usufruiscono.

Tasse ipotecarie

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**

ALTRO

Rinegoziazione: ove la Banca accolga la richiesta di rinegoziazione proposta dal Cliente, non sono previste spese e/o commissioni

ESTINZIONE ANTICIPATA, PORTABILITA' E RECLAMI

Estinzione anticipata

In caso di estinzione anticipata del mutuo o di rimborso parziale anticipato, la parte mutuataria non dovrà corrispondere alla Cassa di Risparmio di Asti S.p.A., alcuna indennità compensativa. L'estinzione totale comporta la chiusura del rapporto contrattuale con la restituzione del capitale ancora dovuto tutto insieme - prima della scadenza del mutuo.

(**mutui ipotecari**)
Avrà luogo la risoluzione del contratto di pieno diritto e senza bisogno di alcun atto di costituzione in mora, diffida o sentenza di magistrato e la parte mutuataria dovrà conseguentemente restituire immediatamente l'intero capitale avuto a mutuo con i relativi interessi, anche di mora, ed accessori, oltre che nelle ipotesi di cui all'art. 1186 Cod. Civ. a) qualora la parte mutuataria ritardi di oltre 10 giorni nel pagamento integrale di quanto dovuto alle scadenze contrattualmente pattuite per capitale, interessi ed altri accessori; b) qualora la parte mutuataria o la parte concedente l'ipoteca non adempia anche ad uno solo degli obblighi assunti nei confronti della Cassa di Risparmio di Asti S.p.A. e comunque derivanti dal contratto di mutuo; c) qualora nella parte mutuataria o nella parte concedente l'ipoteca si riscontrassero mancare, in qualsiasi momento, la piena ed assoluta proprietà degli immobili ipotecati e il grado dell'ipoteca concessa a favore della Cassa di Risparmio di Asti S.p.A.; d) qualora la parte mutuataria o la parte concedente l'ipoteca avesse taciuto o comunque risultasse, in qualsiasi momento, l'esistenza di debiti per imposte e tasse di registro o di successione e di debiti, di qualsiasi altra specie, aventi privilegio o prelazione sul credito della Cassa di Risparmio di Asti S.p.A.. In tali casi sulle somme complessivamente dovute per capitale, interessi ed accessori decorreranno, dalla data di risoluzione del contratto, gli interessi calcolati al tasso di mora nella misura stabilita.

(**mutui fondiari**)
Avrà luogo la risoluzione del contratto di pieno diritto e senza bisogno di alcun atto di costituzione in mora, diffida o sentenza di magistrato e la parte mutuataria dovrà conseguentemente restituire immediatamente l'intero capitale avuto a mutuo con i relativi interessi, anche di mora, ed accessori, oltre che nelle ipotesi di cui all'art. 1186 Cod. Civ.: a) qualora il ritardato pagamento, effettuato entro il 30° ed il 180° giorno dalla scadenza della rata, si sia verificato almeno sette volte, anche non consecutive; b) qualora si verifichi il mancato pagamento anche di una sola rata, decorsi 180 giorni dalla sua scadenza; c) qualora la parte mutuataria o la parte concedente l'ipoteca non adempia anche ad uno solo degli obblighi assunti nei confronti della Cassa di Risparmio di Asti S.p.A. e comunque derivanti dal contratto di mutuo; d) qualora nella parte mutuataria o nella parte concedente l'ipoteca si

riscontrassero mancare, in qualsiasi momento, la piena ed assoluta proprietà degli immobili ipotecati e il grado dell'ipoteca concessa a favore della Cassa di Risparmio di Asti S.p.A.; e) qualora la parte mutuataria o la parte concedente l'ipoteca avesse taciuto o comunque risultasse, in qualsiasi momento, l'esistenza di debiti per imposte e tasse di registro o di successione e di debiti, di qualsiasi altra specie, aventi privilegio o prelazione sul credito della Cassa di Risparmio di Asti S.p.A.. In tali casi sulle somme complessivamente dovute per capitale, interessi ed accessori decorreranno, dalla data di risoluzione del contratto, gli interessi calcolati al tasso di mora nella misura stabilita.

Portabilità del mutuo
Nel caso in cui, per rimborsare il mutuo, ottenga un nuovo finanziamento da un'altra banca/intermediario, il Cliente **non** deve sostenere neanche indirettamente alcun costo (ad esempio commissioni, spese, oneri o penali). II 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 Banca di Asti Spa – Gestione Ufficio e Controversie con la Clientela – P.za Libertà 23 – 14100 Asti
- posta elettronica all'indirizzo e-mail: **reclami@bancadiasti.it** oppure posta elettronica certificata all'indirizzo: **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 60 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 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

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.

GLOSSARIO

Accollo	Contratto tra un debitore e una terza persona che si impegna a pagare il debito al creditore. Nel caso del mutuo, chi acquista un immobile gravato da ipoteca si impegna a pagare al venditore, cioè "si accolla", il debito residuo
A.P.E.	Definito anche “certificato energetico”; documento che attesta la prestazione e la classe energetica di un immobile e indica gli interventi migliorativi più convenienti.
Erogazione contestuale	Erogazione della somma mutuata nello stesso giorno di stipula dell’atto di mutuo
Imposta sostitutiva	Imposta pari allo 0,25% (prima casa) o al 2% (seconda casa) della somma erogata in caso di acquisto, costruzione, ristrutturazione dell'immobile
Ipoteca	Garanzia su un bene, normalmente un immobile. Se il debitore non può pagare il suo debito, il creditore può ottenere l'espropriazione del bene e farlo vendere
Istruttoria	Pratiche e formalità necessarie all’erogazione del mutuo
Indice di riferimento	Parametro di mercato o di politica monetaria preso a riferimento per determinare il tasso di interesse
LTV	Loan to value (importo mutuo / valore immobile offerto in garanzia)
RRR	Rapporto Rata/Reddito Rapporto tra il totale degli impegni finanziari rateali degli obbligati (compresi i garanti) e la somma dei relativi redditi, comprensivi di tutte le fonti, al netto delle imposte dovute e dei premi (ad esempio per assistenza sanitaria, previdenza sociale o assicurazione medica)
Perizia	Relazione di un tecnico che attesta il valore dell'immobile da ipotecare
Piano di ammortamento	Piano di rimborso del mutuo con l'indicazione della composizione delle singole rate (quota capitale e quota interessi), calcolato al tasso definito nel contratto
Piano di ammortamento "francese"	Il piano di ammortamento più diffuso in Italia. 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 capitale aumenta
Quota capitale	Quota della rata costituita dall'importo del finanziamento restituito
Quota interessi	Quota della rata costituita dagli interessi maturati
Spread	Maggiorazione applicata agli indici di riferimento

Tasso Annuo Effettivo Globale (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 le 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.
Tasso di interesse di preammortamento	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
Tasso di interesse nominale annuo	Rapporto percentuale, calcolato su base annua, tra l'interesse (quale compenso del capitale prestato) e il capitale prestato
Tasso di mora	Maggiorazione del tasso di interesse, applicata dalla Banca, nel caso di ritardo nel pagamento delle rate
Tasso Effettivo Globale Medio (TEGM)	Tasso di interesse pubblicato ogni tre mesi dal Ministero dell'Economia e delle Finanze, come previsto dalla legge sull'usura. È utilizzato per il calcolo del cosiddetto "tasso soglia", ossia il limite oltre il quale il tasso di interesse diviene usurario. 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.
SAL	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.