

FOGLIO INFORMATIVO

**MUTUI IPOTECARI E FONDIARI
“INNOVANDO IMPRESE”**

Prodotto riservato a clienti non consumatori

INFORMAZIONI SULLA BANCA

Denominazione e forma giuridica	Cassa di Risparmio di Asti S.p.A.
Sede legale e sede amministrativa	Piazza Libertà, 23 - 14100 Asti (AT)
Indirizzo telematico	info@bancadiasti.it - www.bancadiasti.it
Telefono e Fax	tel. 0141/393111 – fax 0141/355060
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
Numero di iscrizione al Registro delle Imprese	000060550050
Sistemi di garanzia	Fondo Interbancario di Tutela dei Depositi

CARATTERISTICHE E RISCHI TIPICI DEL MUTUO INNOVANDO IMPRESE**• CHE COS'È IL MUTUO CON GARANZIA IPOTECARIA INNOVANDO IMPRESE**

Il mutuo con garanzia ipotecaria “**INNOVANDO IMPRESE**” consiste nella concessione di un finanziamento, generalmente a lungo termine, finalizzato a fornire ai richiedenti la copertura finanziaria necessaria per la realizzazione degli investimenti programmati per la propria attività. L'immobile oggetto della garanzia viene vincolato a favore della Banca tramite ipoteca, **preferibilmente di 1° grado**, che è iscritta per un valore pari al **200% del capitale mutuato**. L'Impresa rimborserà il mutuo mediante il pagamento periodico di rate comprensive di capitale ed interessi, al il tasso convenuto.

I mutui possono essere concessi, oltre che ad imprese o a titolari di attività libero professionale anche ad Enti anche di natura non commerciale (quali a titolo esemplificativo e non esaustivo: Associazioni, Fondazioni, Enti morali ecc.).

Il mutuo con garanzia ipotecaria “**INNOVANDO IMPRESE**” può beneficiare **anche della garanzia fidejussoria, rilasciata alla Banca da un Consorzio / Cooperativa di garanzia (detto Confidi)** convenzionato con la Banca. Le garanzie possono essere prestate per specifici soggetti, massimali finanziati, durate e forme tecniche diverse, in relazione alle differenti convenzioni sottoscritte dai medesimi soggetti con la Banca. Possono essere assunte al riguardo informazioni più dettagliate rivolgendosi al Consorzio/Cooperativa di garanzia e presso le Agenzie/Filiali della Banca.

In ottemperanza all'art. 4 del Decreto del Ministero delle Finanze n.ro 57 del 20 febbraio 2014 e successive modifiche, il quale prevede che la Banca tenga in considerazione la presenza del Rating di Legalità tra le variabili che concorrono alla determinazione delle condizioni economiche di erogazione applicate all'impresa, la Banca ha stabilito di applicare una riduzione del tasso annuo nominale di punti 0,10 rispetto agli standard riportati dal presente Foglio Informativo oltre una riduzione del 30% delle spese di istruttoria percepite.

Mutuo “Innovando Imprese” a tasso fisso

Rimangono fissi per tutta la durata del mutuo sia il tasso di interesse sia l'importo delle singole rate. Lo svantaggio è non poter sfruttare eventuali riduzioni dei tassi di mercato. Il tasso fisso è consigliabile a chi vuole essere certo, sin dal momento della firma del contratto, della misura del tasso, degli importi delle singole rate, e dell'ammontare complessivo del debito da restituire, indipendentemente dalle variazioni delle condizioni di mercato.

Mutuo “Innovando Imprese” a tasso variabile

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

Per effetto della clausola **floor** tali 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). Il rischio principale è costituito dall’aumento imprevedibile e consistente dell’importo delle rate a causa delle variazioni del tasso. 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.

CONDIZIONI ECONOMICHE “MUTUI IPOTECARI E FONDIARI INNOVANDO IMPRESE”

VOCI		COSTI
Importo massimo finanziabile		Se fondiario – sino all’80 % del valore degli immobili offerti in garanzia accertato dal perito estimatore. Se ipotecario - sino al 100% del valore degli immobili offerti in garanzia accertato dal perito estimatore.
Durata		Da 120 a 240 mesi – in relazione alla natura dell’investimento la Banca può autorizzare mutui con durata sino a 360 mesi .
Preammortamento		massimo 60 mesi – compreso nella durata complessiva dell’ammortamento - le durate superiori a 24 mesi sono di carattere eccezionale e sono valutate nel corso dell’istruttoria bancaria ed autorizzate dal competente organo deliberativo.
Erogazioni a stato avanzamento lavori		Esclusivamente per la tipologia a rata variabile
Tempi medi di erogazione dal completamento della documentazione necessaria per la delibera di concessione del mutuo ed eventuale delibera garanzia fidejussoria del Confidi		45 giorni lavorativi
TASSI	Tasso di interesse annuo nominale	5,50% , alla data di redazione del presente foglio informativo per i mutui a tasso fisso .
	Tasso di interesse annuo nominale	5,50% alla data di redazione del presente foglio informativo per i mutui a tasso variabile .
	Indice di riferimento dei mutui a tasso variabile	Il valore dell’Euribor utilizzato per la stipula del contratto è il valore dell’Euribor a 6 mesi (base 360) espresso per valuta il 1° giorno del mese di stipula. L’adeguamento del tasso è effettuato utilizzando il valore dell’Euribor a 6 mesi (base 360) rilevato 2 giorni lavorativi antecedenti il 1° aprile e il 1° ottobre di ogni anno e maggiorato dello spread convenuto nel contratto. Il valore rilevato per l’adeguamento del tasso è arrotondato allo 0,10 superiore. Tale parametro non potrà mai assumere un valore negativo
	Spread	5,5 punti
	Tasso di mora	Pari al tasso annuo nominale
Spese per la stipula del contratto	Istruttoria	2,00% del capitale stipulato con un minimo di € 500,00
	Maggiorazione istruttoria nel caso di variazioni richieste dal Cliente prima della stipula.	€ 50,00

SPESE	Perizia Tecnica	- € 300 sino a 500.000 € di importo mutuo - € 350 oltre e sino a 750.000 € di importo mutuo - € 600 oltre e sino a 1.250.000 € di importo mutuo - € 900 oltre e sino a 2.000.000 € di importo mutuo - € 1.300 oltre e sino a 4.000.000 € di importo mutuo - € 2.500 oltre i 4.000.000 € di importo mutuo	
	Per ogni avanzamento lavori di mutuo stipulato a SAL richiesto dal cliente (spese amministrative e di perizia) - (minimo erogabile € 10.000,00)	€ 300,00	
	Rinuncia al perfezionamento del mutuo	€ 350,00	
	Spese per la gestione del rapporto	Incasso rata	con addebito automatico in conto corrente o con pagamento per cassa ed al costo di € 2,00 per rata.
		Compenso per estinzione anticipata	2,00% sull'importo del capitale rimborsato
		Invio comunicazioni	Per la produzione e spedizione di ogni documento di sintesi periodico previsto dalla legge e/o spese per l'invio di altra corrispondenza relativa al mutuo Euro 0,80 se inviato in forma cartacea; Euro 0,00 se inviato mediante canale telematico.
		Accollo	€ 250,00
		Variazione/ restrizione di ipoteca	€ 500,00 oltre alle spese notarili
		Frazionamento dell'ipoteca	€ 500,00 più € 75,00 per ogni lotto derivato dal frazionamento
		Rinnovo dell'ipoteca	€ 200,00
Cancellazione d'ipoteca		Nessuna commissione come previsto dall'articolo 40 bis del D.lgs. 385 del 1° Settembre 1993	
Certificazione interessi		€ Zero	
Ricerche d'archivio	€ 10,33		
PIANO DI AMMORTAMENTO	Tipo di ammortamento dei mutui a tasso fisso	Sistema "Francese" allo scopo di determinare, sin dall'origine, il piano di ammortamento del capitale mutuato. Il piano di ammortamento così determinato non cambia per l'intera durata del mutuo.	
	Tipo di ammortamento dei mutui a tasso variabile	Sistema "Francese" allo scopo di determinare, sin dall'origine, il piano di ammortamento del capitale mutuato. Il piano di ammortamento in linea capitale non cambia per l'intera durata del mutuo.	
	Tipologia di rata	Fissa / Variabile	
	Periodicità delle rate	Mensile / Semestrale	
	Calcolo degli interessi	È fatto riferimento all'anno commerciale	
ALTRE SPESE DA SOSTENERE PER IL CONTRATTO	Oneri fiscali	Imposta sostitutiva ai sensi del DPR 601/ 73 e successive modificazioni	
	Onorari notarili	In base alla fattura emessa dal notaio rogante	
	Assicurazione immobile coprente i danni da incendio, scoppio gas anche in bombole	- polizza di assicurazione collettiva ad inclusione, a contraenza della banca, a copertura dei fabbricati oggetto di ipoteca. <i>in alternativa o per i gli immobili oggetto di mutuo non assicurabili dalla polizza collettiva ad inclusione a contraenza della banca (es. sale da ballo, night club, discoteche, sale da</i>	

		<p>gioco, stabilimenti balneari, cinema teatri, deposito/produzione/lavorazione di materiali infiammabili/esplosivi/esplosivi:</p> <p>- polizza assicurativa 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 INFORMAZIONI UTILI	Rating di legalità	In ottemperanza all'art. 4 del Decreto del Ministero delle Finanze n.ro 57 del 20 febbraio 2014 e successive modifiche, il quale prevede che la Banca tenga in considerazione la presenza del Rating di Legalità tra le variabili che concorrono alla determinazione delle condizioni economiche di erogazione applicate all'impresa, la Banca ha stabilito di applicare una riduzione del tasso annuo nominale di punti 0,10 rispetto agli standard riportati dal presente Foglio Informativo oltre una riduzione del 30 % delle spese di istruttoria pratica.
	Portabilità	Qualora il mutuatario rivesta la qualifica di microimpresa (come definita ex art. 1, comma 1, lettera t del D.lgs. 11/2010) ed eserciti il diritto di surrogazione per volontà del debitore ex art. 1202 Cod. Civ., nei limiti e nei modi previsti dall'art. 120 - quater del D.lgs. 385/93 (T.U.B) e successive integrazioni e modificazioni, non saranno applicati oneri per l'estinzione del debito surrogato (es. spese di istruttoria, oneri di qualsiasi natura compresi quelli notarili, penali ecc.). Resta a carico dell'Impresa l'onere del pagamento del capitale mutuato ed i relativi interessi maturati sino alla data di perfezionamento della surroga.

Prima della conclusione del contratto è consigliabile prendere visione del piano di ammortamento personalizzato allegato al documento di sintesi.

ESEMPIO

Per un importo richiesto di € 500.000,00 nel caso di tipologia “**Tasso variabile**” il Tasso Annuo Effettivo Globale sarà

DURATA	RATA	PARAMETRO	VALORE PARAMETRO AL 17/12/2020 ⁽¹⁾	SPREAD	TASSO ANNUO NOMINALE	TASSO ANNUO EFFETTIVO	TAEG calcolato sulla base dell'anno civile (365)
10 Anni	Mensile	Euribor 6 mesi (360)	-0,525%	5,50	5,50%	5,64%	6,20%
10 Anni	Semestrale					5,58%	6,10%
15 Anni	Mensile					5,64%	6,03%
15 Anni	Semestrale					5,58%	5,95%
20 Anni	Mensile					5,64%	5,95%
20 Anni	Semestrale					5,58%	5,87%

⁽¹⁾ Per effetto della clausola **floor** i parametri, in caso di rilevazione di valore negativo, saranno considerati pari a zero.

Per un importo richiesto di € 500.000, nel caso di tipologia “**Tasso fisso**” il *Tasso Annuo Effettivo Globale* sarà:

DURATA	RATA	TASSO ANNUO NOMINALE DAL 01/01/2019	TASSO ANNUO EFFETTIVO	TAEG calcolato sulla base dell'anno civile (365)
10 Anni	Mensile	5,50%	5,64%	6,20%
10 Anni	Semestrale		5,58%	6,10%
15 Anni	Mensile		5,64%	6,03%
15 Anni	Semestrale		5,58%	5,95%
20 Anni	Mensile		5,64%	5,95%
20 Anni	Semestrale		5,58%	5,87%

Il **Tasso Effettivo Globale Medio (TEGM)**, previsto dall'art. 2 della legge sull'usura (l. n. 108/1996), relativo alle rispettive classi di operazioni omogenee, può essere consultato presso la Rete delle Filiali e sul sito internet della Banca www.bancadiasti.it.

SERVIZI ACCESSORI - ASSICURAZIONI FACOLTATIVE

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.

RECESSO, TEMPI DI CHIUSURA E RECLAMI

Recesso

La Parte mutuataria ha facoltà di estinguere anticipatamente, in tutto o in parte, il mutuo corrispondendo alla Banca il capitale residuo e gli interessi maturati fino al momento dell'esercizio di detta facoltà.

Qualora la Parte mutuataria intenda procedere con una riduzione parziale del mutuo, il relativo importo comporterà una riduzione delle successive rate, ferma restando la durata originaria del finanziamento.

In caso di estinzione anticipata parziale o totale del mutuo la Banca avrà diritto di ottenere un compenso omnicomprensivo percentuale sul capitale restituito anticipatamente nella misura indicata nel contratto. Tale eventuale compenso sarà l'unico onere che verrà addebitato a tale titolo.

Avrà luogo la risoluzione del presente 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 C.C.:

- 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 come sopra assunti nei confronti della Banca 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 Banca;
- 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 Banca.

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 contrattualmente. Su detti interessi non è consentita la capitalizzazione periodica.

Tempi per la chiusura del rapporto.

Immediata al momento della richiesta del cliente presso l’Agenzia/Filiale.

Procedure di Reclamo.

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 – Ufficio Reclami 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

Spese di istruttoria	Spese per l’analisi di concessione del mutuo
Spese di perizia	Spese per l’accertamento del valore dell’immobile offerto in garanzia
Rata	Pagamento che il mutuatario effettua periodicamente per la restituzione del mutuo, secondo scadenze stabilite contrattualmente. La rata è composta da: - una quota capitale (cioè una parte dell’importo prestatato); - una quota interessi (quota interessi dovuta alla banca per il mutuo)
Preammortamento	Periodo iniziale del mutuo nel quale le rate pagate sono costituite dalla sola quota interessi
S.A.L.	Modalità di gestione del periodo di preammortamento di un mutuo nel caso di erogazioni relative ad immobili in corso di costruzione o di ristrutturazione . Ogni erogazione è effettuata dalla Banca in base al valore raggiunto dalla costruzione costituita a garanzia . La valutazione è effettuata mediante aggiornamento della perizia effettuata dal tecnico

	incaricato da parte della Banca.
Ammortamento	Processo di restituzione graduale del mutuo mediante il pagamento periodico di rate determinato con il metodo del piano di ammortamento “ Francese”
Indice di riferimento	Parametro di mercato o di politica monetaria preso a riferimento per determinare il tasso di interesse
TAEG	Indica il costo totale del mutuo su base annua ed è espresso in percentuale sull'ammontare del finanziamento concesso. Comprende il tasso di interesse e altre voci di spesa, ad esempio spese di istruttoria della pratica e di riscossione della rata. Alcune spese non sono comprese, per esempio quelle notarili.
Tasso fisso	Tasso di interesse che non varia per tutta la durata del finanziamento
Tasso variabile	E' il tasso di interesse che varia in relazione all'andamento di uno o più parametri di indicizzazione specificamente indicati nel contratto di mutuo.
Interessi di mora	Interessi dovuti alla Banca per il periodo di ritardato 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. Per verificare se un tasso di interesse è usurario e, quindi, vietato, bisogna individuare, tra tutti quelli pubblicati, il tasso soglia dell'operazione e accertare che quanto richiesto dalla banca non sia superiore.