

FOGLIO INFORMATIVO

## MUTUI IPOTECARI E FONDIARI AGEVOLATI FINPIEMONTE

Prodotto adatto a tutta la clientela

### 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	<a href="mailto:info@bancadiasti.it">info@bancadiasti.it</a> - <a href="http://www.bancadiasti.it">www.bancadiasti.it</a>
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

- **Struttura e funzione economica**

Il mutuo con garanzia ipotecaria “Finpiemonte” consiste nella concessione di finanziamenti di scopo finalizzati in generale al sostegno delle attività d’impresa; Finpiemonte può destinare alcune iniziative anche a favore delle persone fisiche per finalità previste da specifiche leggi emanate dall’Ente Pubblico. I mutui possono essere stipulati a medio e lungo termine in relazione alla specifica normativa. **I mutui sono stipulati dalla Banca solo dopo l’approvazione della richiesta di agevolazione da parte di Finpiemonte. L’agevolazione consiste, in generale, nell’erogazione di una quota dell’importo complessivo di finanziamento mediante l’utilizzo di specifici Fondi Pubblici a tasso zero.** La restante quota di mutuo è erogata con l’utilizzo di fondi bancari.

Il mutuo è gravato da garanzia ipotecaria, preferibilmente di primo grado che è rilasciata dall’Impresa a favore del creditore. L’ipoteca garanzia del rimborso del finanziamento è normalmente iscritta per il **200 % del capitale complessivo messo a mutuo.** I mutui possono inoltre 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.



Il presente finanziamento potrebbe beneficiare della riassicurazione FEI. In tal caso beneficia del supporto dell’Unione Europea con lo strumento di garanzia dei prestiti previsto dal Regolamento (EU) n° 1287/2013 del Parlamento europeo e del Consiglio che istituisce un Programma per la competitività delle imprese e le piccole e le medie imprese (COSME) (2014-2020).

- **Principali rischi tipici (generici e specifici)**

- ✓ Possibilità di variazione del tasso di interesse, in aumento rispetto al tasso di partenza, nel caso di mutui a tasso variabile. Per effetto della clausola **floor** gli indici di riferimento 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).
- ✓ Impossibilità di beneficiare delle eventuali fluttuazioni dei tassi al ribasso qualora il mutuo sia a tasso fisso.

## LEGGI / NORME DI RIFERIMENTO DELLE AGEVOLAZIONI

- 1) LEGGE REGIONALE 18/99 – TURISMO
- 2) LEGGE REGIONALE 18/94 – COOPERATIVE SOCIALI
- 3) LEGGE REGIONALE 23/04 - COOPERAZIONE

## BENEFICIARI E ULTERIORI INFORMAZIONI

*E' consigliabile consultare preventivamente il sito dell'Ente Agevolante [www.finpiemonte.it](http://www.finpiemonte.it) per ottenere, per ogni legge o norma sopra indicata, l'indicazione dei soggetti beneficiari ed un'adeguata informazione circa il corretto iter per la presentazione della richiesta di agevolazione.*

### CONDIZIONI ECONOMICHE

VOCI	COSTI
Importo massimo finanziabile	Se mutuo ipotecario “fondiario” fino all’80% del valore degli immobili offerti in garanzia su valore accertato dal perito estimatore. Se mutuo ipotecario fino al 100 % del valore degli immobili offerti in garanzia su valore accertato dal perito estimatore.
Durata per la normativa n. 1	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Massimo <b>60 mesi</b>, di cui eventuali 6 mesi di preammortamento ordinario facoltativo per finanziamenti complessivi &lt;= a 250.000 Euro.</li> <li>• Massimo <b>84 mesi</b>, di cui eventuali 6 mesi di preammortamento ordinario facoltativo per finanziamenti complessivi &gt; a 250.000 Euro e &lt;= a 500.000 Euro</li> <li>• Massimo <b>120 mesi</b>, di cui eventuali 12 mesi di preammortamento ordinario facoltativo per finanziamenti complessivi &gt; a 500.000 Euro</li> </ul> - Preammortamento tecnico: massimo 3 mesi. Eventuale preammortamento ordinario facoltativo: massimo 12 mesi, compreso eventuale preammortamento tecnico.
Durata per la normativa n. 2	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>48 mesi</b>, senza preammortamento ordinario, per realizzazione di spese conto gestione</li> <li>• <b>72 mesi</b>, senza preammortamento ordinario, per investimenti produttivi</li> <li>• <b>72 mesi</b>, di cui 12 mesi di preammortamento ordinario, per incremento del capitale sociale</li> <li>• <b>120 mesi</b>, senza preammortamento ordinario, per investimenti immobiliari e per il titolo di concessione del servizio</li> </ul> - Preammortamento tecnico: massimo 3 mesi. • Eventuale preammortamento ordinario: massimo 12 mesi, compreso eventuale preammortamento tecnico.
Durata per la normativa n. 3	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>72 mesi</b>, di cui 12 mesi di preammortamento ordinario, per gli investimenti produttivi</li> <li>• <b>120 mesi o 180 mesi</b>, senza preammortamento ordinario, per investimenti immobiliari</li> </ul> - Preammortamento tecnico: massimo 3 mesi. • Eventuale preammortamento ordinario: massimo 12 mesi, compreso eventuale preammortamento tecnico.
Tempi medi di erogazione dal completamento della documentazione necessaria (delibera di concessione del prestito – ed eventuale delibera garanzia fidejussoria del Confidi)	<b>35 giorni lavorativi</b>

<b>TASSI</b>	<b>FISSO</b>	Tasso di interesse annuo nominale massimo applicato sulla quota di finanziamento erogata <i>con Fondi Bancari</i>		5,50%, alla data di redazione del presente foglio informativo	
		Indice di riferimento		Valore dell'Eurirs relativo alla durata del finanziamento rilevato per valuta il primo giorno lavorativo del mese ed arrotondato allo 0,05 superiore maggiorato dello spread contrattualmente stabilito. <i>Tale parametro non potrà mai assumere un valore negativo.</i>	
		Spread		<b>5,50 punti</b>	
		Spread		<b>5 punti - nel caso di mutui che beneficiano anche della garanzia di un Confidi</b>	
	<b>VARIABILE</b>	<i>Tasso di interesse annuo nominale applicato sulla quota di finanziamento erogata con Fondi Bancari</i>		5,50% alla data di redazione del presente foglio informativo	
		Indice di riferimento		Euribor 06 mesi (base 360) rilevato per valuta il 1° giorno lavorativo del mese di variazione della rata e maggiorato dello spread contrattualmente stabilito con indicizzazione ad ogni rata. <i>Tale parametro non potrà mai assumere un valore negativo.</i>	
		Spread		<b>5,50 punti</b>	
		Spread		<b>5 punti - nel caso di mutui che beneficiano della garanzia fideiussoria di un Confidi</b>	
			<i>Tasso di interesse annuo nominale su quota di finanziamento erogata con Fondi Pubblici.</i>		<b>0,00 %</b>
	<b>TASSO DI MORA</b>	Tasso di mora sulla quota di finanziamento bancaria		Pari al tasso annuo nominale	
		Tasso di mora sulla quota di finanziamento erogata con Fondi Pubblici		pari al tasso applicato alla quota di finanziamento pubblico maggiorato di <b>3 punti percentuali</b> annui.	
	<b>SPESE</b>	Spese per la stipula del contratto	Istruttoria	<b>2,00%</b> del capitale stipulato con un minimo <b>€ 500,00</b> sulla quota di finanziamento erogata con fondi bancari	
Maggiorazione e istruttoria nel caso di variazioni richieste dal Cliente prima della stipula.			<b>€ 50,00</b>		
Perizia Tecnica			- € <b>300</b> sino a 500.000 € di importo mutuo - € <b>350</b> oltre e sino a 750.000 € di importo mutuo - € <b>600</b> oltre e sino a 1.250.000 € di importo mutuo - € <b>900</b> oltre e sino a 2.000.000 € di importo mutuo - € <b>1.300</b> oltre e sino a 4.000.000 € di importo mutuo - € <b>2.500</b> oltre i 4.000.000 € di importo mutuo		

	Rinuncia al perfezionamento del mutuo	€ 350,00
Spese per la gestione del rapporto	Incasso rata	€ 2,00 per rata, con addebito automatico in conto corrente o con pagamento per cassa
	Compenso per estinzione anticipata	€ Zero
	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: € 0,80 se inviato in forma cartacea € 0,00 se inviato con canale telematico.
	Commissione per Accollo	€ 250,00
	Variazione/restrizione di ipoteca	€ 500,00 oltre alle spese per onorari 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
<b>PIANO DI AMMORTAMENTO</b>	Tipo di ammortamento	Sistema "Italiano" allo scopo di determinare, sin dall'origine, il piano di ammortamento del capitale mutuato. Ogni rata è composta da una quota di capitale sempre uguale per tutto il periodo di ammortamento e da una quota interessi che diminuisce nel tempo
	Tipologia di rata	<b>Fissa / Variabile</b>
	Periodicità delle rate	<b>Trimestrale</b>
	Calcolo degli interessi	E' fatto riferimento all'anno commerciale
<b>ALTRE SPESE DA SOSTENERE</b>	Oneri fiscali	Come da disposizioni di legge tempo per tempo vigenti
	Assicurazione immobile coprente i danni da incendio, scoppio gas anche in bombole	- <b>polizza di assicurazione</b> 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 gioco, stabilimenti balneari, cinema teatri, deposito/produzione/lavorazione di materiali infiammabili/esplosivi/esplosivi :</i> - <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.  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.
	Onorari notarili	In base alla fattura emessa dal notaio rogante

<b>ALTRE INFORMAZIONI UTILI</b>	Rating di legalità	In ottemperanza all'art. 4 del Decreto del Ministero delle Finanze n.ro 57 del 20 febbraio 2014, 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 per l'istruttoria pratica.
	Portabilità	Qualora l'Impresa (se si tratta di micro – impresa ex art. 1, comma 1, lettera t) del D.lgs. 11/2010) eserciti il diritto di surrogazione per volontà del debitore ex art. 1202 Cod. Civ., nei limiti e nei modi previsti dall'art. 120 - quater – comma 9 – lettera A bis 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

In relazione ad un importo richiesto di € 500.000, della quota erogata con fondi bancari e nel caso di tipologia “Tasso variabile” il Tasso Annuo Effettivo Globale sarà:

DURATA	RATA	PARAMETRO	VALORE PARAMETRO AL 30/01/2020 <sup>(1)</sup>	SPREAD	TASSO ANNUO NOMINALE	TASSO ANNUO EFFETTIVO	TAEG
08 Anni	Trimestrale	Euribor 6 mesi (360)	-0,329	5,50	5,50%	5,62%	6,31%

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

In relazione ad un importo di € 500.000 della quota erogata con fondi bancari, nel caso di tipologia “Tasso fisso” il Tasso Annuo Effettivo Globale sarà:

DURATA	RATA	PARAMETRO	VALORE PARAMETRO AL 30/01/2020 <sup>(1)</sup>	SPREAD	TASSO ANNUO NOMINALE	TASSO ANNUO EFFETTIVO	TAEG
08 Anni	Trimestrale	Eurirs Lettera 8 anni	-0,13	5,50	5,50%	5,62%	6,31%

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

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](http://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.

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 alla richiesta 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 – 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.

## GLOSSARIO

<b>Agevolazione</b>	L'agevolazione consiste, nel poter beneficiare, di un tasso ZERO sull'ammortamento del debito per una quota parte del finanziamento complessivo, quota determinata da Finpiemonte, in relazione alla specifica norma o legge
<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>Piano di ammortamento</b>	Piano di rimborso del mutuo con l'indicazione della composizione del singole rate (quota capitale e quota interessi), calcolato al tasso definito nel contratto
<b>Preammortamento</b>	Periodo iniziale contrattualmente stabilito nel quale le rate pagate sono costituite da soli interessi
<b>Preammortamento tecnico</b>	Periodo iniziale del mutuo che va dalla data di stipula sino alla fine del primo trimestre o semestre solare in corso, nel quale la prima rata pagata è costituita da soli interessi
<b>Spread</b>	Maggiorazione applicata gli indici di riferimento
<b>Rata</b>	Pagamento che il mutuatario effettua periodicamente per la restituzione del mutuo, secondo cadenze stabilite contrattualmente. La rata è composta da: - una quota capitale (cioè una parte dell'importo prestato); - una quota interessi (quota interessi dovuta alla banca per il mutuo)
<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
<b>Tasso di mora</b>	Maggiorazione del tasso di interesse, applicata dalla Banca, nel 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. 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.
<b>Tasso fisso</b>	Tasso di interesse che non varia per tutta la durata del finanziamento
<b>Tasso variabile</b>	Il tasso di interesse che varia in relazione all'andamento di uno o più indici di riferimento specificamente indicati nel contratto di mutuo