

FOGLIO INFORMATIVO

MUTUI FONDIARI “CASANOVA COSTRUTTORI”

Prodotto riservato a clienti non 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

CARATTERISTICHE E RISCHI TIPICI DEL MUTUO**• CHE COS'È IL MUTUO FONDIARIO “CASANOVA COSTRUTTORI”**

Il mutuo fondiario “CASANOVA COSTRUTTORI” è un mutuo finalizzato al sostegno delle Imprese di Costruzione che edificano ex novo, oppure ristrutturano integralmente, **fabbricati destinati ad un uso prevalentemente civile**, da porre successivamente in vendita, con il frazionamento dell'ipoteca e del mutuo in singoli lotti (generalmente costituiti da alloggio o posto auto/garage). Il frazionamento e la creazione dei lotti possono avvenire alla conclusione dei lavori. Tratto distintivo del mutuo CASANOVA COSTRUTTORI è quindi costituito dalla possibilità di trasferire il debito relativo ad ogni lotto, mediante l'istituto dell'accollo (anche sotto forma di accollo liberatorio) al futuro acquirente di una o più unità immobiliari.

Altro elemento caratteristico del prodotto è dato dalla possibilità, fornita all'Impresa di Costruzioni di frazionare il mutuo, al termine del periodo di avanzamento dei lavori, in un numero di lotti adeguato al programma di vendite, personalizzando i lotti derivanti dal frazionamento secondo una pluralità definita di tipologie di ammortamento del mutuo da concordare con l'acquirente. Al momento sono possibili le seguenti personalizzazioni di frazionamento: **rata variabile a tasso variabile, rata fissa a tasso fisso, ad opzione di tasso con periodo iniziale prescelto a tasso variabile o ad opzione di tasso con periodo iniziale prescelto a tasso fisso**. La rata di ammortamento della quota di mutuo relativa ad ogni singolo lotto derivante dal frazionamento può **essere mensile oppure semestrale**, il rimborso avviene mediante il pagamento di rate comprensive di capitale, interessi ed oneri. L'edificio in corso di edificazione è vincolato a favore della Banca **esclusivamente con ipoteca immobiliare di 1° grado**. L'ipoteca viene iscritta per un valore pari al **200% del capitale mutuato**.

Le somministrazioni a S.A.L. ed il pagamento delle rate alle singole scadenze, durante l'intero periodo di S. A. L. e sino al frazionamento, sono regolate sul conto corrente intestato all' Impresa di Costruzioni; per le condizioni economiche del medesimo si rimanda al Foglio Informativo foglio informativo dello specifico prodotto di conto corrente aperto dall'Impresa.

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.

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

- ✓ possibilità di variazione del tasso di interesse nel caso di mutui a tasso variabile, in aumento rispetto al tasso di partenza. 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 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).
- ✓ possibilità di allungamento del piano di ammortamento originario, per le quote di mutuo generate per frazionamento ed eventualmente accollate, appartenenti alla tipologia a rata costante a tasso variabile e durata variabile;
- ✓ impossibilità di beneficiare delle eventuali fluttuazioni dei tassi al ribasso qualora la quota di mutuo generata per frazionamento ed eventualmente accollata sia a tasso fisso oppure ad opzione di tasso con periodo iniziale a tasso fisso.

CONDIZIONI ECONOMICHE DELL'OPERAZIONE DI MUTUO

- ✓ **condizioni generali del mutuo "CASANOVA COSTRUTTORI" durante il periodo di somministrazioni a SAL.**
- ✓ tasso di stipula: quota variabile pari all'Euribor 6 mesi⁽¹⁾, base 360, rilevato 2 giorni lavorativi prima del mese di stipula **maggiorato della quota fissa (spread) stabilita in contratto**. Tale parametro non potrà mai assumere un valore negativo.
- ✓ Il valore del parametro rilevato per ogni indicizzazione è arrotondato allo 0,10;
- ✓ tasso per interessi di mora: Pari al tasso annuo nominale
- ✓ periodicità di rimborso: **semestrale**;
- ✓ calcolo degli interessi con riferimento all'anno commerciale;
- ✓ durata: massima **30 anni**;
- ✓ primo adeguamento dei tassi: **01/04 o 01/10** immediatamente successivo alla stipula;
- ✓ tempi medi per la concessione:
- ✓ dal completamento della documentazione richiesta dalla Banca ai fini del completamento istruttorio: **30 giorni lavorativi**
- ✓ per l'effettiva disponibilità del finanziamento, dalla stipula dell'atto e della richiesta di singola somministrazione a SAL: **15 giorni lavorativi**;
- ✓ garanzie richieste: ipoteca immobiliare;
- ✓ altri obblighi: **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*: **polizza assicurativa** richiesta ad altra Compagnia di assicurazione di gradimento del Cliente, a copertura dei rischi connessi alle attività di cantiere (CAR) oppure coprente i danni da incendio, scoppio gas, eventi dolosi, eventi atmosferici, ecc, comunque vincolata favore della banca.
- ✓ **condizioni generali del mutuo "CASANOVA COSTRUTTORI" durante il periodo di ammortamento e prima dell'eventuale frazionamento in lotti.**
- ✓ tasso: quota variabile pari all'Euribor 6 mesi⁽¹⁾, base 360, rilevato 2 giorni lavorativi prima del mese di stipula maggiorato della quota fissa (spread) stabilita nel contratto. Tale parametro non potrà mai assumere un valore negativo.
- ✓ Il valore di tasso rilevato ad ogni indicizzazione è arrotondato allo 0,10 superiore.
- ✓ tasso per interessi di mora: Pari al tasso annuo nominale
- ✓ periodicità di rimborso: **semestrale**;
- ✓ calcolo degli interessi con riferimento all'anno commerciale;
- ✓ durata: massima **30 anni**;
- ✓ adeguamento dei tassi: **01/04 o 01/10**;
- ✓ garanzie richieste: ipoteca immobiliare;
- ✓ altri obblighi: **polizza di assicurazione** collettiva ad inclusione, a contraenza della banca, a copertura dei fabbricati oggetto di ipoteca, *in alternativa*: **polizza assicurativa** richiesta ad altra Compagnia di assicurazione di gradimento del Cliente, a copertura dei rischi connessi alle attività di cantiere (CAR) oppure coprente i

danni da incendio, scoppio gas, eventi dolosi, eventi atmosferici, ecc, comunque vincolata favore della banca.

- ✓ **altre spese ed oneri**
- ✓ nuova delibera per variazioni richieste dal cliente in corso di istruttoria: € 50,00;
- ✓ spese di istruttoria **2,00%** calcolato sul capitale stipulato, con un **minimo di € 200,00**;
- ✓ perizia tecnica : - da **500.000,00** a **750.000,00** € di mutuo **€ 350,00**
 - da **750.000,00** a **1.250.000,00** € di mutuo **€ 600,00**
 - da **1.250.000,00** a **2.000.000,00** € di mutuo **€ 900,00**
 - da **2.000.000,00** a **4.000.000,00** € di mutuo **€ 1.300,00**
 - oltre **4.000.000,00** € di mutuo **€ 2.500,00**
- ✓ perizia tecnica SAL: per ogni avanzamento lavori **€ 300,00**;
 - ✓ rinuncia al perfezionamento del mutuo già deliberato da parte del cliente **€ 350,00**;
 - ✓ incasso rate, per ogni rata: **€ 2,00**;
 - ✓ compenso per estinzione anticipata: **€ zero**;
- ✓ spese per certificazione interessi: **€ zero**;
- ✓ per produzione e spedizione di ogni tipo di documento/corrispondenza: vedi Foglio Informativo FIA0321 – Contratto quadro PSD.
- ✓ restrizione di ipoteca **€ 500,00** oltre alle spese e competenze notarili;
- ✓ accollo: **€ 250,00 a carico dell'acquirente dell'unità immobiliare nel caso di accollo del debito**;
- ✓ frazionamento **€ 500,00** più **€ 75,00** per ogni lotto derivante dal frazionamento;
- ✓ rinnovo ipoteca: **€ 200**;
- ✓ ricerche d'archivio: **€ 10,33**;
- ✓ oneri fiscali: come da vigenti disposizioni di legge
- ✓ scelta del Notaio e relative spese a carico dell'Impresa;
- ✓ 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..
- ✓ portabilità: qualora l'Impresa (se trattasi di micro-impresa ex art. 1, comma 1, lettera t) del D.lgs. 11/2010) od il Cliente che si accolla il debito, 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 e successive 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 oppure del Cliente l'onere del pagamento del capitale mutuato oppure accollato e i relativi interessi maturati sino alla data di perfezionamento della surroga.
- ✓ **Tassi applicati durante il periodo di preammortamento a stato avanzamento dei lavori ed in ammortamento in capo all'Impresa di Costruzione**

A tasso variabile: parametrato all'Euribor 6 mesi lettera⁽¹⁾ (base 360), rilevato due giorni lavorativi antecedenti il primo aprile ed il primo ottobre di ogni anno, maggiorato della **quota fissa massima (spread) di punti 5,00**, arrotondato ai 10 centesimi superiori. Tale parametro non potrà mai assumere un valore negativo.

⁽¹⁾ In considerazione di quanto previsto dall'art. 28 comma 2 del Regolamento UE 2016/1011 sugli indici di riferimento (Regolamento Benchmark - BMR), nel caso in cui il tasso Euribor cessi di essere fornito dal suo Amministratore o subisca sostanziali variazioni, si dovrà far riferimento all'indice sostitutivo (comprensivo di eventuali spread o aggiustamenti) formalmente raccomandato da una delle seguenti fonti:

- ✓ Il Gruppo di Lavoro della Banca Centrale Europea (BCE) sui tassi "risk -free", dall'Autorità per i servizi ed i mercati finanziari
- ✓ (FSMA), dall'Autorità europea degli strumenti finanziari (ESMA) e della Commissione Europea;
- ✓ l'Amministratore dell'indice EURIBOR (EMMI);
- ✓ l'Autorità competente ai sensi del Regolamento Europeo 2016/1011 ("BMR") per la vigilanza sull'EMMI;
- ✓ le autorità nazionali competenti designate ai sensi della "BMR" ovvero la BCE

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 di € **1.000.000,00**, nel caso di tipologia “**Tasso variabile**”
il Tasso Annuo Effettivo Globale sarà:

DURATA	RATA	PARAMETRO	VALORE PARAMETRO AL 29/02/2024 (1) (da arrotondare allo 0,10 superiore)	SPREAD	TASSO ANNUO NOMINALE	TAEG calcolato sulla base dell'anno civile (365)	
						Senza A.P.E.	Con A.P.E.(**)
30 Anni	Semestrale	Euribor 6 mesi (360)	3,915%	5,00	9,00%	9,48%	9,49%

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

(**) Ai fini del calcolo è stato ipotizzato un costo per A.P.E. pari a 500,00 €. Il valore indicato rappresenta un costo puramente indicativo relativo all'Attestazione di Prestazione Energetica (APE) di un immobile non residenziale. 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.

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

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..

RECESSO, TEMPI DI CHIUSURA E RECLAMI

Rimborsi anticipati/Recesso

La parte mutuataria potrà rimborsare il mutuo, in tutto o in parte, rispetto al termine convenuto, nel rispetto del regime fiscale agevolativi di cui al DPR 29/9/1973 art. 15 richiesto per il medesimo, mediante versamento del capitale, interessi di mora e delle spese.

Risoluzione del contratto

Il contratto può essere risolto oltre che nei casi previsti dall'art. 1186 C.C. ivi compreso il prodursi di eventi tali da incidere negativamente sulla situazione patrimoniale, finanziaria od economica della parte mutuataria) nei seguenti casi:

- 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 (solo nei contratti di credito fondiario);
- b) qualora si verifichi il mancato pagamento anche di una sola rata, decorsi 180 giorni dalla sua scadenza (solo credito fondiario);
 - 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 contrattualmente.

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 Banca 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
- per iscritto presso la 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

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.
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 di ammortamento	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 prestato); - 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 che si effettua 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 costituito 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 variabile	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 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.