

## INFORMAZIONI GENERALI SUL CREDITO IMMOBILIARE OFFERTO A CONSUMATORI

### MUTUO CHIROGRAFARIO A CONSUMATORI

Prodotto riservato ai consumatori

#### INFORMAZIONI SUL FINANZIATORE

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	<a href="mailto:info@bancadiasti.it">info@bancadiasti.it</a> - <a href="http://www.bancadiasti.it">www.bancadiasti.it</a>
Codice ABI	06085.5
Numero di iscrizione all'Albo delle Banche c/o Banca d'Italia	5142
Gruppo bancario di appartenenza	Gruppo Banca di Asti
Numero di iscrizione al Registro delle Imprese	000060550050
Sistemi di garanzia	Fondo Interbancario di Tutela dei Depositi

#### CHE COS'È IL CREDITO IMMOBILIARE - MUTUO CHIROGRAFARIO A CONSUMATORI

Il credito immobiliare è un finanziamento a medio / lungo termine. In genere la sua durata va da un minimo di 5 ad un massimo di 30 anni.

Rientra nel Credito Immobiliare a Consumatori in caso sia finalizzato all'acquisto o alla conservazione del diritto di proprietà su un terreno o su un immobile edificato o progettato.

Il Cliente rimborsa il credito con il pagamento periodico di rate, comprensive di capitale e interessi, secondo un tasso che può essere fisso o variabile. Le rate possono essere mensili o semestrali.

Il mutuo chirografario Credito Immobiliare a consumatori di Cassa di Risparmio di Asti S.p.A. è un finanziamento di importo superiore a **75.000,00 € e con durata massima sino a 10 anni**. Il mutuo chirografario Credito Immobiliare a consumatori può essere assistito, a richiesta della Banca, da garanzie personali o reali (in genere fidejussione personale o pegno titoli).

#### TIPI DI CREDITO IMMOBILIARE E LORO RISCHI

##### Finanziamento a tasso fisso

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

Lo svantaggio è non poter sfruttare eventuali riduzioni dei tassi di mercato.

Il tasso fisso è consigliabile a chi vuole essere certo, sin dal momento della firma del contratto, della misura del tasso, degli importi delle singole rate, e dell'ammontare complessivo del debito da restituire, indipendentemente dalle variazioni delle condizioni di mercato.

##### Finanziamento a tasso variabile

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 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, 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.



Per saperne di più:

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

**PRINCIPALI CONDIZIONI ECONOMICHE**

**QUANTO PUO' COSTARE IL FINANZIAMENTO**

**Credito Immobiliare Mutuo Chirografario a Tasso Fisso**

**Importo totale del credito: € 100.000**

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

DURATA	TIPO RATA	COSTO TOTALE DEL CREDITO €		IMPORTO TOTALE DOVUTO DAL CLIENTE €		TAEG calcolato sulla base dell'anno civile (365)
		anno civile	anno comm.le	anno civile	anno comm.le	
2 anni	mensile	13.248,52	13.214,72	113.248,52	113.214,72	<b>13,06%</b>
5 anni	mensile	32.868,75	32.825,60	132.868,75	132.825,60	<b>12,55%</b>
10 anni	mensile	69.775,06	69.704,00	169.775,06	169.704,00	<b>12,38%</b>
2 anni	semestrale	15.566,40	15.534,48	115.566,40	115.534,48	<b>12,56%</b>
5 anni	semestrale	35.073,95	35.033,30	135.073,95	135.033,30	<b>12,19%</b>
10 anni	semestrale	71.703,88	71.637,00	171.703,88	171.637,00	<b>12,04%</b>

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

DURATA	TIPO RATA	POLIZZA	TIPO PREMIO	IMPORTO PREMIO (*)	COSTO TOTALE DEL CREDITO
2 anni	mensile	MUTUO PROTETTO	Unico	€ 295,73	<b>13,39%</b>
5 anni	mensile			€ 567,41	<b>12,84 %</b>
10 anni	mensile			€ 1.182,96	<b>12,71 %</b>
2 anni	semestrale			€ 295,73	<b>12,84 %</b>
5 anni	semestrale			€ 567,41	<b>12,44 %</b>
10 anni	semestrale			€ 1.182,96	<b>12,35 %</b>

(\*) L'importo del premio è indicativo. 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/e polizza/e assicurativa/e accessoria/e al finanziamento è/sono facoltativa/e e non indispensabile/i per ottenere il finanziamento alle condizioni proposte**

**Credito Immobiliare Mutuo Chirografario a Tasso Variabile**  
**Importo totale del credito: € 100.000**

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

DURATA	TIPO RATA	COSTO TOTALE DEL CREDITO €		IMPORTO TOTALE DOVUTO DAL CLIENTE €		TAEG calcolato sulla base dell'anno civile (365)
		anno civile	anno comm.le	anno civile	anno comm.le	
2 anni	mensile	14.818,89	14.802,56	114.818,89	114.802,56	<b>14,66%</b>
5 anni	mensile	37.153,93	37.127,60	137.153,93	137.127,60	<b>14,15%</b>
10 anni	mensile	79.615,59	79.562,00	179.615,59	179.562,00	<b>13,97%</b>
2 anni	semestrale	17.414,84	17.406,28	117.414,84	117.406,28	<b>14,08%</b>
5 anni	semestrale	39.619,69	39.598,20	139.619,69	139.598,20	<b>13,70%</b>
10 anni	semestrale	81.739,91	81.690,40	181.739,91	181.690,40	<b>13,55%</b>

Per i finanziamenti a tasso variabile il TAEG ha un valore meramente indicativo, in quanto può subire variazioni determinate dall'andamento dell'indice di riferimento

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

DURATA	TIPO RATA	POLIZZA	TIPO PREMIO	IMPORTO PREMIO (*)	COSTO TOTALE DEL CREDITO
5 anni	mensile	MUTUO PROTETTO	Unico	€ 567,41	<b>14,44 %</b>
10 anni	mensile			€ 1.182,96	<b>14,32 %</b>
5 anni	semestrale			€ 567,41	<b>13,96 %</b>
10 anni	semestrale			€ 1.182,96	<b>13,87 %</b>

(\*) L'importo del premio è indicativo. 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/e polizza/e assicurativa/e accessoria/e al finanziamento è/sono facoltativa/e e non indispensabile/i per ottenere il finanziamento alle condizioni proposte**

VOCI	COSTI
Importo minimo	<b>€ 75.001,00</b>
Importo massimo finanziabile	non previsto
Durata	Da un minimo di mesi <b>24</b> ad un massimo di mesi <b>120</b>
Preammortamento	Massimo 12 mesi
Garanzie accettate	Pegno su strumenti finanziari e/o garanzie personali.



Valute disponibili

Solo Euro



<b>TASSI</b>	<b>FISSO</b>	Tasso di interesse nominale annuo per i mutui <b>a tasso fisso</b>	<b>Max 11,50%</b>
	<b>VARIABILE</b>	Tasso di interesse nominale annuo per i mutui <b>a tasso variabile</b>	<b>12,915%</b>  Calcolato sommando il valore dell'indice di riferimento e lo spread sotto riportati  Il tasso applicato al singolo contratto potrà essere diverso, in relazione all'andamento dell'indice al momento della stipula
		Indice di riferimento per i mutui a tasso variabile	I mutui sono indicizzati ad ogni rata assumendo il valore del parametro <b>Euribor a 6 mesi (base 360) rilevato per valuta il 1° giorno lavorativo del mese di variazione della rata.</b>  Il valore del parametro utilizzato per la determinazione del tasso di interesse nominale annuo è consultabile nella sezione "Ultime rilevazioni degli indici di riferimento" Il parametro sarà considerato pari a zero nel caso in cui assuma un valore negativo.  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: <ul style="list-style-type: none"> <li>• Il Gruppo di Lavoro della Banca Centrale Europea (BCE) sui tassi "risk -free", dall'Autorità per i servizi ed i mercati finanziari</li> <li>• (FSMA), dall'Autorità europea degli strumenti finanziari (ESMA) e della Commissione Europea;</li> <li>• l'Amministratore dell'indice EURIBOR (EMMI);</li> <li>• l'Autorità competente ai sensi del Regolamento Europeo 2016/1011 ("BMR") per la vigilanza sull'EMMI;</li> <li>• le autorità nazionali competenti designate ai sensi della "BMR" ovvero la BCE</li> </ul>
		Spread	<b>9 punti</b>
Tasso di interesse di preammortamento		Stesso tasso applicato all'ammortamento	
<b>SPESE</b>	Spese per la stipula del contratto	Istruttoria	<b>0,50%</b> calcolate sul capitale stipulato
	Spese per la gestione del rapporto	Gestione Pratica	€ 0,00
		Incasso rata	Con addebito automatico in conto corrente o con pagamento per cassa ed al costo di <b>€ 2,00</b> per rata.
		Compenso per estinzione anticipata	<b>€ Zero</b>



		Invio comunicazioni	In forma cartacea o on line. Per la produzione e spedizione di ogni comunicazione: - € 0,80 se cartacea - € 0,00 se telematica
<b>PIANO DI AMMORTAMENTO</b>	Tipo di ammortamento per i mutui a <b>tasso fisso</b>		Sistema "Francese"
	Tipo di ammortamento per i mutui a <b>tasso variabile</b>		Sistema "Francese"
	Tipologia di rata		Fissa o Variabile
	Periodicità delle rate		Mensile o semestrale

### Ultime rilevazioni degli indici di riferimento

PARAMETRO	DATA RILEVAZIONE	VALORE <sup>(1)</sup>
Tasso variabile - Euribor 6 mesi 360	29/02/2024	3,915%

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

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

### **CALCOLO ESEMPLIFICATIVO DELL'IMPORTO DELLA RATA**

Tasso di interesse applicato	Durata (anni)	Importo della rata mensile per €100.000,00 di capitale		Se il tasso di interesse <b>aumenta del 2% dopo 2 anni (*)</b>		Se il tasso di interesse <b>diminuisce del 2% dopo 2 anni (*)</b>	
		anno civile	anno comm.le	anno civile	anno comm.le	anno civile	anno comm.le
<b>Tasso fisso</b>							
11,50%	2	4.670,90	4.684,03				
11,50%	5	2.186,13	2.199,26				
11,50%	10	1.392,82	1.405,95				
<b>Tasso variabile</b>							
12,915%	2	4.735,44	4.750,19				
12,915%	5	2.256,21	2.270,96	2.371,95	2.383,43	2.150,09	2.158,50
12,915%	10	1.473,55	1.488,10	1.620,97	1.636,08	1.329,05	1.340,12

(\*) 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 (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

Non sono previsti servizi accessori obbligatori.

## ALTRE SPESE DA SOSTENERE NON INCLUSE NEL TAEG

Tasso di mora	Pari al tasso annuo nominale
Sospensione pagamento rate	€ 0,00
Adempimenti notarili	Non previsti
Assicurazione immobile	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.
Imposta di registro / sostitutiva	Ove applicabile, nella misura pro tempore vigente
Tasse ipotecarie	Non previste
Ricerche d'archivio	Euro 10,33
Certificazione interessi	Euro 0,00

## TEMPI DI EROGAZIONE

**Durata dell'istruttoria:** 15 giorni.

**Disponibilità dell'importo:** immediata alla firma del contratto di mutuo.

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

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

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

### DOCUMENTAZIONE DA ALLEGARE ALLA DOMANDA DI MUTUO

- Contratto preliminare di vendita (compromesso) o proposta di acquisto firmata dalle parti

### REDDITUALE (documenti richiesti per tutte le tipologie di operazioni)

#### LAVORATORE DIPENDENTE:

- Ultime 3 buste paga/Modello CUD/ eventuale Modello 730/ Modello UNICO;
- Per apprendista o tempo determinato: copia del contratto di lavoro

#### LAVORATORE AUTONOMO:

- Modello UNICO ultimi 2 anni e bilanci provvisorio anno in corso
- Visura camerale



**SOCIO DI SOCIETA':**

- Modello UNICO della Società degli ultimi 2 anni e bilancino provvisorio anno in corso
- Bilancio ufficiale della Società (se in contabilità ordinaria) e bilancino anno in corso
- Visura camerale della Società

**PERSONALE E ALTRA DOCUMENTAZIONE (documenti richiesti per tutte le tipologie di operazioni)**

**PER TUTTI:**

- Certificato di Stato di Famiglia
- DURC (per i lavoratori autonomi)

**CITTADINI COMUNITARI ED EXTRACOMUNITARI:**

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

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

**ESTINZIONE ANTICIPATA E RECLAMI**

**Estinzione anticipata**

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

**Tempi massimi di chiusura del rapporto**

Immediata, alla formalizzazione della richiesta presentata direttamente presso la Agenzia/ Filiale della Banca.

**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 – Ufficio 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
- 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](http://www.arbitrobancariofinanziario.it) oppure rivolgersi alle Filiali della Banca d'Italia o alle filiali della Banca;
- presentare, anche in assenza di preventivo reclamo, una domanda di mediazione (procedura che consiste nel tentativo di raggiungere un accordo con la Banca, grazie all'assistenza di un mediatore indipendente) all'Organismo operante presso il **Conciliatore Bancario Finanziario**, Associazione per la soluzione delle





controversie bancarie e finanziarie, che presenta una rete di conciliatori diffusa sul territorio nazionale. Per maggiori informazioni consultare il sito internet [www.conciliatorebancario.it](http://www.conciliatorebancario.it)

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

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

## CONSEGUENZE PER L'INADEMPIMENTO PER IL CLIENTE

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

Se l'inadempimento è grave, il finanziatore può risolvere il contratto e assumere iniziative per soddisfare il proprio credito. Per esempio, se il finanziamento è garantito da pegno, può far vendere gli strumenti finanziari in pegno e soddisfarsi sul ricavato.

## GLOSSARIO

<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 delle singole rate (quota capitale e quota interessi), calcolato al tasso definito nel contratto.
<b>Piano di ammortamento "francese"</b>	Il piano di ammortamento più diffuso in Italia. 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.
<b>Quota capitale</b>	Quota della rata costituita dall'importo del finanziamento restituito.
<b>Quota interessi</b>	Quota della rata costituita dagli interessi maturati.
<b>Spread</b>	Maggiorazione applicata all'indice di riferimento.
<b>Tasso Annuo Effettivo Globale (TAEG)</b>	Indica il costo totale del mutuo su base annua ed è espresso in percentuale sull'ammontare del finanziamento concesso. Comprende il tasso di interesse e altre voci di spesa, ad esempio spese di istruttoria della pratica e di riscossione della rata.
<b>Tasso di interesse di preammortamento</b>	Il tasso degli interessi dovuti sulla somma finanziata per il periodo che va dalla data di stipula del finanziamento alla data di scadenza della prima rata.
<b>Tasso di interesse nominale annuo</b>	Rapporto percentuale, calcolato su base annua, tra l'interesse (quale compenso del capitale prestato) e il capitale prestato.
<b>Tasso di mora</b>	Maggiorazione del tasso di interesse applicata dalla Banca in 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. 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.