

INFORMAZIONI GENERALI SUL CREDITO IMMOBILIARE OFFERTO A CONSUMATORI

MUTUO IPOTECARIO A CONSUMATORI “CASANOVA”

Prodotto riservato ai consumatori

INFORMAZIONI SUL FINANZIATORE

Denominazione e forma giuridica	Cassa di Risparmio di Asti S.p.A.
Sede legale e sede amministrativa	Piazza Libertà, 23 - 14100 Asti (AT)
Recapito telefonico	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 Cassa di Risparmio di Asti S.p.A.
Numero di iscrizione al Registro delle Imprese	000060550050
Sistemi di garanzia	Fondo Interbancario di Tutela dei Depositi

CHE COS'È IL CREDITO IMMOBILIARE – MUTUO IPOTECARIO A CONSUMATORI “CASANOVA”

Il credito immobiliare 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**. Per i mutui a tasso fisso e a tasso variabile con CAP “Casanova” la durata è limitata a **20 anni**. Di solito è richiesto per acquistare, ristrutturare o costruire un immobile, ordinariamente di natura residenziale, in quest’ultimo caso può risultare l’abitazione principale o secondaria del Cliente. Il mutuo può servire anche per sostituire o rifinanziare mutui già ottenuti per le stesse finalità.

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 od al massimo uguale all’80 % il particolare mutuo ipotecario 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**.

I TIPI DI CREDITO IMMOBILIARE E I LORO RISCHI

Finanziamento a tasso fisso (CASANOVA RATA FISSA)

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 (CASANOVA RATA VARIABILE e CASANOVA RATA VARIABILE BCE)

Rispetto al tasso iniziale, il tasso di interesse può variare, con cadenze prestabilite, secondo l'andamento di uno o più parametri di indicizzazione 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).

Il rischio principale è costituito dall'aumento imprevedibile e consistente dell'importo delle rate, determinato dall'incremento del parametro di indicizzazione 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.

Finanziamento 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 o 10 anni**). Il contratto indica se questo passaggio dipende o meno dalla scelta esercitata dal Cliente e secondo quali modalità la scelta deve avvenire.

Per effetto della clausola **floor** i 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).

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.

Finanziamento a tasso massimo (CASANOVA CON CAP)

Questa tipologia di mutuo può essere richiesta solo per acquisto di abitazione principale o secondaria, e può avere solo la natura di "fondiario".

Rispetto al tasso iniziale, il tasso di interesse può variare, con cadenze prestabilite, secondo l'andamento del parametro di indicizzazione fissato nel contratto, il cui tasso nominale non potrà, tuttavia, mai superare, nel corso dell'intera durata del mutuo, un determinato tetto massimo (CAP).

Per effetto della clausola **floor** i 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).

Il rischio principale è l'aumento dell'importo delle rate. 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 Euribor.

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

Credito Immobiliare 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	IMPORTO TOTALE DOVUTO DAL CLIENTE	TAEG
10 anni	mensile	€ 33.334,00	€ 133.334,00	6,28%
15 anni	mensile	€ 54.485,20	€ 154.485,20	6,54%
20 anni	mensile	€ 76.894,00	€ 176.894,00	6,63%
10 anni	semestrale	€ 34.287,40	€ 134.287,40	6,16%
15 anni	semestrale	€ 55.361,20	€ 155.361,20	6,42%
20 anni	semestrale	€ 77.628,80	€ 177.628,80	6,51%

Oltre al TAEG possono esserci altri costi, quali le spese per il notaio e l'iscrizione dell'ipoteca.

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

DURATA	TIPO RATA	POLIZZA	TIPO PREMIO	IMPORTO PREMIO (*)	COSTO TOTALE DEL CREDITO
10 anni	mensile	STILE LIBERO	Unico	€ 2.751,00	6,95%
15 anni	mensile	PROTEZIONE FINANZIAMENTO	Annuo	€ 107,40	6,72%
20 anni	mensile	PER LA VITA	Unico	€ 2.152,00	6,93%
10 anni	semestrale	STILE LIBERO	Unico	€ 2.751,00	6,80%
15 anni	semestrale	PROTEZIONE FINANZIAMENTO	Annuo	€ 107,40	6,59%
20 anni	semestrale	PER LA VITA	Unico	€ 2.152,00	6,80%

(*) L'importo del premio è indicativo. Prima della sottoscrizione leggere attentamente i Fascicoli 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 "Casanova" tasso variabile anche con CAP
 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	IMPORTO TOTALE DOVUTO DAL CLIENTE	TAEG
10 anni	mensile	€ 29.069,20	€ 129.069,20	5,52%
20 anni	mensile	€ 60.420,40	€ 160.420,40	5,35%
30 anni	mensile	€ 95.525,20	€ 195.525,20	5,29%
10 anni	semestrale	€ 29.884,20	€ 129.884,20	5,41%
20 anni	semestrale	€ 60.974,80	€ 160.974,80	5,26%
30 anni	semestrale	€ 95.790,40	€ 195.790,40	5,21%

Oltre al TAEG possono esserci altri costi, quali le spese per il notaio e l'iscrizione dell'ipoteca. Per i finanziamenti a tasso variabile il TAEG ha un valore meramente indicativo, in quanto può subire variazioni determinate dall'andamento del parametro di indicizzazione.

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

DURATA	TIPO RATA	POLIZZA	TIPO PREMIO	IMPORTO PREMIO (*)	COSTO TOTALE DEL CREDITO
10 anni	mensile	STILE LIBERO	Unico	€ 2.751,00	6,17%
20 anni	mensile	PROTEZIONE FINANZIAMENTO	Annuo	€ 104,76	5,52%
10 anni	semestrale	STILE LIBERO	Unico	€ 2.751,00	6,03%
20 anni	semestrale	PROTEZIONE FINANZIAMENTO	Annuo	€ 104,76	5,42%

(*) L'importo del premio è indicativo. Prima della sottoscrizione leggere attentamente i Fascicoli 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 "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	IMPORTO TOTALE DOVUTO DAL CLIENTE	TAEG
10 anni	mensile	€ 29.069,20	€ 129.069,20	5,52%
20 anni	mensile	€ 60.420,40	€ 160.420,40	5,35%
25 anni	mensile	€ 77.527,00	€ 177.527,00	5,32%

Oltre al TAEG possono esserci altri costi, quali le spese per il notaio e l'iscrizione dell'ipoteca. Per i finanziamenti a tasso variabile il TAEG ha un valore meramente indicativo, in quanto può subire variazioni determinate dall'andamento del parametro di indicizzazione.

	<i>Casanova Rata Fissa</i>	<i>Casanova Rata Variabile</i>	<i>Casanova Rata Opzione</i>	<i>Casanova con CAP</i> Tasso massimo del mutuo: 7,05%	<i>Casanova Rata Variabile BCE</i>
IMPORTO MASSIMO FINANZIABILE	<p>Se mutuo ipotecario "fondiario" fino all'80% del valore dell'immobile accertato dal perito estimatore</p> <p>Se mutuo ipotecario non fondiario fino al 100% del valore dell'immobile accertato dal perito estimatore</p>	<p>Se mutuo ipotecario "fondiario" fino all'80% del valore dell'immobile accertato dal perito estimatore</p> <p>Se mutuo ipotecario non fondiario fino al 100% del valore dell'immobile accertato dal perito estimatore</p>	<p>Se mutuo ipotecario "fondiario" fino all'80% del valore dell'immobile accertato dal perito estimatore</p> <p>Se mutuo ipotecario non fondiario fino al 100% del valore dell'immobile accertato dal perito estimatore</p>	<p>Mutuo ipotecario "fondiario" fino all'80% del valore dell'immobile accertato dal perito estimatore</p>	<p>Se mutuo ipotecario "fondiario" fino all'80% del valore dell'immobile accertato dal perito estimatore</p> <p>Se mutuo ipotecario non fondiario fino al 100% del valore dell'immobile accertato dal perito estimatore</p>

	<i>Casanova Rata Fissa</i>	<i>Casanova Rata Variabile</i>	<i>Casanova Rata Opzione</i>	<i>Casanova con CAP</i> Tasso massimo del mutuo: 7,05%	<i>Casanova Rata Variabile BCE</i>
DURATA	Sino a 20 anni per importi maggiori di 75.000,00 € Da 6 a 20 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 €	20 anni fissi	Sino a 25 anni per importi maggiori di 75.000,00 € Da 6 a 25 anni per importi sino a 75.000,00 €
GARANZIE ACCETTATE	<p>Garanzia ipotecaria sull'immobile: è necessario effettuare la valutazione del bene immobile. Tale valutazione può essere effettuata da un tecnico esterno o interno incaricato dalla Banca. Per il relativo costo fare riferimento alla voce "Perizia redatta da tecnico esterno o interno incaricato dalla Banca" nella sezione "Spese per la stipula del contratto".</p> <p>In aggiunta eventuale pegno su strumenti finanziari e/o garanzie personali.</p>				
VALUTA DISPONIBILE	Solo Euro				

TASSI (il valore del parametro per la determinazione del tasso esposto, per tipologia di mutuo, è consultabile alla sezione ULTIME RILEVAZIONI DEI PARAMETRI DI INDICIZZAZIONE/RIFERIMENTO)	Tasso di interesse annuo nominale	per mutuo a 10 anni: 5,72% per mutuo a 15 anni: 6,07% per mutuo a 20 anni: 6,21% Calcolato sommando parametro di riferimento e spread sotto riportati Il tasso applicato al singolo contratto potrà essere diverso, in relazione all'andamento del parametro al momento della stipula	5,00 Calcolato sommando parametro di indicizzazione e spread sotto riportati Il tasso applicato al singolo contratto potrà essere diverso, in relazione all'andamento del parametro al momento della stipula	- Se il mutuo è ad opzione iniziale a tasso fisso il parametro di riferimento (da prendere in considerazione anche al momento del successivo esercizio dell'opzione di tasso) è l'Eurirs di durata (3 o 10 anni) arrotondato allo 0,10 superiore. - Se il mutuo è ad opzione iniziale a tasso variabile il parametro di riferimento è l'Euribor 6 mesi, base 360, arrotondato allo 0,10 superiore.	4,05 Calcolato sommando parametro di indicizzazione e spread sotto riportati Il tasso applicato al singolo contratto potrà essere diverso, in relazione all'andamento del parametro al momento della stipula	5,00% Calcolato sommando parametro di indicizzazione e spread sotto riportati Il tasso applicato al singolo contratto potrà essere diverso, in relazione all'andamento del parametro al momento della stipula
	Parametro di indicizzazione/ Parametro di riferimento	Eurirs di durata, base 360 Il parametro sarà considerato pari a zero nel caso in cui assuma un valore negativo	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 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).	Per ottenere il tasso di stipula, bisogna aggiungere a questo parametro lo spread sotto riportato. Per effetto della clausola floor i 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).	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 floor il parametro 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 tasso il tasso di interesse annuo nominale applicato al mutuo non potrà mai attestarsi ad una soglia superiore a 7,05% .	Tasso di rifinanziamento principale della BCE Per effetto della clausola floor il parametro 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).

	Spread	5,00	5,00	5,00	4,05	5,00
	Tasso di interesse di preammortamento	Stesso tasso applicato all'ammortamento				
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

SPESE	Spese per la gestione del rapporto	Gestione Pratica	€ 0,00			
		Incasso rata	Addebito automatico in conto corrente e/o con pagamento per cassa € 2,00			
		Invio comunicazioni	In forma cartacea o on line. Per la produzione e spedizione di ogni comunicazione: - € 0,80 se cartacea - € 0,00 se telematica			
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	Variabile
	Periodicità delle rate	Mensile o Semestrale	Mensile o Semestrale	Mensile o Semestrale	Mensile o Semestrale	Mensile

Ultime rilevazioni dei parametri di indicizzazione/riferimento:

PARAMETRO	DATA RILEVAZIONE	VALORE ⁽¹⁾
Tasso variabile - Euribor 6 mesi 360 (da arrotond. allo 0,10 sup.)	23/12/2016	- 0,217%
Tasso variabile - tasso B.C.E.	16/03/2016	0,00%
Tasso Opzione Fisso 3 anni - Eurirs lettera 3 anni (da arrotond. allo 0,10 sup.)	23/12/2016	- 0,07%
Tasso Opzione Fisso 10 anni - Eurirs lettera 10 anni (da arrotond. allo 0,10 sup.)	23/12/2016	0,72%
Tasso Fisso - Eurirs lettera 10 anni	23/12/2016	0,72%
Tasso Fisso - Eurirs lettera 15 anni	23/12/2016	1,07%
Tasso Fisso - Eurirs lettera 20 anni	23/12/2016	1,21%

⁽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 contenuto nel Prospetto Informativo Europeo Standardizzato.

CALCOLO ESEMPLIFICATIVO DELL'IMPORTO DELLA RATA

Tasso di interesse applicato (*)	Durata del finanziamento (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 (**)
Mutui a tasso variabile parametrati al tasso di rifinanziamento BCE				
5,00 %	10	1.060,66	1.200,29	921,03
5,00 %	20	659,96	816,41	503,51
5,00 %	25	584,59	744,21	424,97
Mutui a tasso variabile parametrati all'Euribor a 6 mesi				
5,00 %	10	1.060,66	1.200,29	921,03
5,00 %	20	659,96	816,41	503,51
5,00 %	30	536,82	698,45	375,20
Mutui a tasso fisso				
5,28 %	10	1.096,20	=====	=====
5,58 %	15	847,64	=====	=====
5,71 %	20	728,60	=====	=====

(*) il tasso applicato al contratto potrà risultare diverso in relazione all'andamento del parametro 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 (Legge n. 108/1996) relativo ai contratti di mutuo con garanzia ipotecaria, può essere consultato in filiale e sul sito Internet <http://www.bancadiasti.it>.

SERVIZI ACCESSORI

Assicurazione immobile coprente i danni da incendio, scoppio gas anche in bombole	<p>- polizza di assicurazione collettiva ad inclusione "Mutuando", a contraenza della banca, a copertura dei fabbricati oggetto di ipoteca.</p> <p><i>in alternativa o per i gli immobili oggetto di mutuo non assicurabili dalla polizza Mutuando:</i></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 SPESE DA SOSTENERE NON INCLUSE NEL TAEG

Tasso di mora	Stesso tasso applicato al finanziamento
Sospensione pagamento rate	€ 0,00
Adempimenti notarili	A carico del cliente, salvo che il mutuo sia stipulato nell'ambito di operazioni di portabilità.
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 Fascicolo 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	Nella misura pro tempore vigente
Tasse ipotecarie	Nella misura pro tempore vigente
Rinuncia al mutuo	Euro 350,00
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

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**

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 PER LA DELIBERA DA ALLEGARE ALLA DOMANDA DI MUTUO

PER L'ACQUISTO:

- Contratto preliminare di vendita (compromesso) o proposta di acquisto firmata dalle parti
- Documentazione della disponibilità della eventuale differenza di prezzo tra l'importo del mutuo e l'importo dell'acquisto (es. estratti conto corrente e/o dossier Titoli presso altre Banche)

PER COSTRUZIONE O RISTRUTTURAZIONE:

- Preventivi di spesa o capitolato lavori e computo metrico

PER SURROGA ATTIVA ALTRA BANCA:

- Copia atto di mutuo della Banca originaria
- Copia piano di ammortamento
- Copia ricevuta dell'ultima rata pagata

DOCUMENTAZIONE REDDITUALE (per tutte le tipologie di operazioni sopra descritte)

LAVORATORE DIPENDENTE:

- Ultime 6 buste paga/Modello CUD/ eventuale Modello 730/ Modello UNICO
- Per apprendista: copia del contratto di lavoro se assunti negli ultimi 12 mesi o anche più

LAVORATORE AUTONOMO:

- Modello UNICO
- Ricevuta di presentazione e copia degli F24 delle relative imposte pagati

SOCIO DI SOCIETA':

- Modello UNICO della Società
- Ricevuta di presentazione e copia degli F24 delle relative imposte pagati
- Bilancio ufficiale della Società (se in contabilità ordinaria) e bilancino anno in corso

DOCUMENTAZIONE PERSONALE (per tutte le tipologie di operazioni sopra descritte)

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 massima 2 anni, rinnovabile)
- Stato di Famiglia

DOCUMENTAZIONE PER LA STIPULA

PERSONALE

- Estratto atto di matrimonio annotato/ separazione omologata/ certificato anagrafico attestante la posizione (es. stato libero, vedovanza)
- Certificato camerale da richiedere ad uso credito per i soggetti che svolgono attività di impresa
- Polizza di assicurazione contro i danni da incendio vincolata a favore della Banca

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)

ALTRA DOCUMENTAZIONE:

- Nel caso in cui l'immobile sia gravato da altra ipoteca, dichiarazione di debito estinto, ovvero, se ancora in essere, conteggio per l'eventuale saldo del debito. I documenti dovranno riportare gli estremi dell'iscrizione ipotecaria e, se il debito è da estinguere, la disponibilità del Creditore alla cancellazione, previo ricevimento delle somme date a mutuo.

DOCUMENTAZIONE TECNICA PER LA PERIZIA

A) Unità immobiliare già censita e facente parte di fabbricato condominiale

- Atto di provenienza
- Planimetria catastale
- Visura Catasto Fabbricati aggiornata
- Estratto di mappa Catasto Terreni aggiornato
- Compromesso nel caso di acquisto (se disponibile)
- Eventuale contratto di locazione
- Documentazione comprovante la regolarità urbanistica (agibilità, permesso di costruire, S.C.I.A. o D.I.A.)
- Eventuale convenzione edilizia

B) Fabbricato autonomo già censito

- Atto di provenienza
- Planimetria catastale
- Visura Catasto Fabbricati e Catasto Terreni aggiornate

- Estratto di mappa Catasto Terreni aggiornato
- Compromesso nel caso di acquisto (se disponibile)
- Eventuale contratto di locazione
- Documentazione comprovante la regolarità urbanistica (agibilità, permesso di costruire, S.C.I.A. o D.I.A.)
- Copia dell'ultimo progetto approvato*
- Eventuale convenzione edilizia

C) Unità immobiliari in corso di ristrutturazione o costruzione facenti parte di fabbricato condominiale

- Atto di provenienza
- Planimetria catastale
- Visura Catasto Fabbricati aggiornata
- Estratto di mappa Catasto Terreni aggiornato
- Compromesso nel caso di acquisto (se disponibile)
- Documentazione comprovante la regolarità urbanistica (permesso di costruire, S.C.I.A. o D.I.A. con relativa copia cartacea del progetto approvato*)
- Eventuale convenzione edilizia
- Capitolato lavori con computo metrico

D) Fabbricato autonomo in corso di ristrutturazione o costruzione

- Atto di provenienza
- Planimetria catastale
- Visura Catasto Fabbricati e Catasto Terreni aggiornate
- Estratto di mappa Catasto Terreni aggiornato
- Compromesso nel caso di acquisto (se disponibile)
- Documentazione comprovante la regolarità urbanistica (permesso di costruire, S.C.I.A. o D.I.A. con relativa copia cartacea del progetto approvato*)
- Eventuale convenzione edilizia
- Capitolato lavori con computo metrico

** Per progetto approvato si intende la copia cartacea che riporta sulla prima pagina (frontalino) il visto di approvazione del Comune competente.*

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

ESTINZIONE ANTICIPATA, PORTABILITÀ E RECLAMI

Estinzione anticipata

Il Cliente può estinguere anticipatamente in tutto o in parte il finanziamento con un preavviso di almeno sette giorni lavorativi 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.

Portabilità del mutuo

Nel caso in cui, per rimborsare il finanziamento, ottenga un nuovo finanziamento da un altro finanziatore, il Cliente **non** deve sostenere neanche indirettamente alcun costo (ad esempio commissioni, spese, oneri o penali). Il nuovo contratto mantiene i diritti e le garanzie del vecchio.

Tempi massimi di chiusura del rapporto
 Dalla richiesta del cliente **7 giorni lavorativi.**

Reclami

I reclami vanno inviati all'Ufficio Reclami della Banca Cassa di Risparmio di Asti S.p.A. - Gestione Reclami c/o Ufficio Compliance, Piazza Libertà, 23 – 14100 ASTI tel. 0141.393.027 - 0141.393.123 - fax 0141.393.134 - E-mail: reclami@bancadiasti.it oppure a reclami@pec.bancacrasti.it che risponde entro 30 giorni dal ricevimento.

Se il cliente non è soddisfatto o non ha ricevuto risposta entro i 30 giorni, prima di ricorrere al giudice può rivolgersi:

- all'**Arbitro Bancario finanziario.**

Per maggiori informazioni consultare il sito www.arbitrobancariofinanziario.it oppure rivolgersi alle Filiali della Banca d'Italia o della Banca.

- all'**Ombudsman – Giurì Bancario** gestito dal Conciliatore Bancario Finanziario.

Per maggiori informazioni consultare il sito www.conciliatorebancario.it oppure 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 un'ipoteca, può far vendere l'immobile e soddisfarsi sul ricavato.

LEGENDA

Ipoteca	Garanzia su un bene, normalmente un immobile. Se il debitore non può più pagare il suo debito, il creditore può ottenere l'espropriazione del bene e farlo vendere
Istruttoria	Pratiche e formalità necessarie all'erogazione del mutuo
Parametro di indicizzazione (per i mutui a tasso variabile) / Parametro di riferimento (per i mutui a tasso fisso)	Parametro di mercato o di politica monetaria preso a riferimento per determinare il tasso di interesse
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 di 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 ai parametri di riferimento o di indicizzazione
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 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. E' 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.
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