

## Foglio informativo relativo al MUTUO FONDIARIO IMPRESE TASSO VARIABILE EURIBOR 6 MESI - EROGAZIONE A S.A.L.

Le condizioni di seguito pubblicizzate non costituiscono offerta al pubblico

### Informazioni sulla banca

Banca di Credito Cooperativo di Alba, Langhe, Roero e del Canavese - S.C.

Sede e direzione: Via Cavour, 4 - 12051 - Alba (CN)

Tel. : 0173 659111 - Fax: 0173 659333

Sito web: <http://www.bancadalba.it> - Email: [info@bancadalba.it](mailto:info@bancadalba.it) - PEC: [segreteria@pec.bancadalba.bcc.it](mailto:segreteria@pec.bancadalba.bcc.it)

Codice Fiscale e numero di iscrizione al Registro Imprese di Cuneo n. 00236570040

Aderente al Gruppo Bancario Cooperativo Iccrea iscritto all'Albo dei Gruppi Bancari con capogruppo Iccrea Banca S.p.A., che ne esercita la direzione e il coordinamento.

Società partecipante al Gruppo IVA Gruppo Bancario Cooperativo Iccrea - Partita IVA 15240741007, Cod. SDI 9GHPHLV. Iscritta all'Albo delle banche n. 205.50, Cod. ABI: 8530.8

Iscritta all'Albo delle società cooperative n. A161532

Aderente al Fondo di Garanzia dei Depositanti del Credito Cooperativo e al Fondo Nazionale di Garanzia. Aderente al Gruppo Bancario Cooperativo Iccrea iscritto all'Albo dei Gruppi Bancari con Capogruppo Iccrea Banca S.p.A. che ne esercita la direzione e il coordinamento.

### Che cos'è il mutuo fondiario

Il mutuo fondiario è un finanziamento a medio - lungo termine (superiore ai 18 mesi) il cui rimborso viene garantito da ipoteca su immobili e/o da patto di trasferimento in funzione di garanzia sottoposto a condizione sospensiva (art. 48 bis T.u.b.).

Il capitale viene erogato in un'unica soluzione o in più tranches e il rimborso avviene mediante pagamento di rate periodiche comprensive di capitale e interessi, secondo un piano di ammortamento concordato tra le parti.

Il tasso di interesse è variabile. La periodicità delle rate è mensile.

La durata medio - lunga del prestito permette di beneficiare di un regime fiscale agevolato (imposta sostitutiva ai sensi del D.P.R. 29/9/1973, n. 601).

Se il mutuo è concesso a persone fisiche, può ricorrere una polizza assicurativa a copertura del rimborso del credito in caso di morte, invalidità o disoccupazione del cliente.

Se il finanziamento è concesso nella forma del mutuo fondiario questo è garantito da ipoteca, normalmente di primo grado, su immobili e l'ammontare massimo della somma erogabile è pari all'80% del valore dei beni ipotecati. Tale percentuale può essere elevata fino al 100% qualora vengano prestate, da parte del cliente, delle garanzie aggiuntive (ad esempio: fidejussioni bancarie, polizze di assicurazione).

Nel caso in cui vi siano delle garanzie ipotecarie già esistenti, il limite dell'80% deve comprendere il capitale residuo del precedente finanziamento.

Il mutuo fondiario consente al cliente di godere di onorari notariali ridotti della metà.

Il presente foglio informativo riguarda esclusivamente mutui non rientranti nell'ambito applicativo del credito immobiliare ai consumatori, per i quali il consumatore può comunque consultare le informazioni generali sul credito immobiliare ai consumatori a disposizione presso le filiali e sul sito internet della banca <http://www.bancadalba.it>.

### I TIPI DI MUTUO E I LORO RISCHI

#### Mutuo a tasso variabile

Rispetto al tasso iniziale, il tasso di interesse può variare, con scadenze prestabilite, secondo l'andamento di uno o più parametri di indicizzazione fissati nel contratto.

Il rischio principale è l'aumento imprevedibile e consistente dell'importo o del numero delle rate.

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.

#### Mutuo a stato avanzamento lavori (s.a.l.)

Il mutuo è destinato per la costruzione, l'acquisto e la ristrutturazione di immobili ad uso abitativo e non abitativo che, di norma, è garantito da ipoteca di 1° grado sull'immobile oggetto dell'intervento. Nel limite dell'importo concesso sono previste delle erogazioni successive alla prima correlate allo stato avanzamento dei lavori rilevato dalla banca.

Il cliente rimborsa rate di soli interessi per il periodo di completamento dei lavori e rate di capitale e interessi nel periodo di ammortamento ordinario. La durata massima entro la quale devono essere completati i lavori è prevista contrattualmente.

#### Rischi specifici legati alla tipologia di contratto

Nei mutui che prevedono un tasso variabile può essere stabilito un tasso minimo (*floor*) o massimo (*cap*). In questi casi, indipendentemente dalle variazioni del parametro di indicizzazione, il tasso di interesse non può scendere al di sotto del minimo o salire al di sopra del massimo.

Il contratto inoltre può prevedere che la banca, in presenza di un giustificato motivo, possa modificare nel corso del rapporto le condizioni economiche applicate al cliente, ad eccezione del tasso di interesse. Solo se il mutuatario non è un consumatore o una micro-impresa, il contratto può prevedere la possibilità, per la Banca, di modificare in via unilaterale anche i tassi di interesse, al verificarsi di specifici eventi e condizioni predeterminati nel contratto medesimo.

Il mutuo fondiario può avere ad oggetto l'erogazione di somme in valuta estera, il cui il rimborso deve essere effettuato nella stessa valuta. In tal caso può verificarsi nel corso del rapporto un aumento del valore della valuta estera prescelta rispetto all'euro, con un conseguente aggravio di oneri (rischio di cambio) per il cliente.

#### Altro

In caso di inadempimento grave la banca può acquisire l'immobile dato in garanzia ai sensi dell'art. 48 bis T.u.b. senza ricorrere alle procedure giudiziarie; l'inadempimento è grave nei casi previsti dall'art. 48 bis, comma 5 del T.u.b..

Se il valore dell'immobile come stimato dal perito o il ricavato della vendita è superiore al debito residuo, il cliente ha diritto a ricevere la differenza. In questa ipotesi, l'acquisizione dell'immobile da parte della banca può essere più rapida rispetto al ricorso alle procedure ordinarie davanti al giudice e, per questa ragione, le condizioni del mutuo potrebbero essere più favorevoli rispetto a quelle di un mutuo che non prevede questa possibilità. Tuttavia in caso di attivazione della suddetta garanzia il cliente dovrà mettere in conto ulteriori spese quali spese notarili e ulteriori spese di perizia secondo quanto previsto dalla normativa.

### Condizioni economiche

**QUANTO PUÒ COSTARE IL MUTUO FONDIARIO A STATO AVANZAMENTO LAVORI**

**Tasso annuo effettivo globale (TAEG): 8,63780%**

*riferito ad un mutuo fondiario di euro 100.000,00 della durata di QUARANTA anni, con rata mensile, al tasso indicizzato del 7,90000%*

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

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.

**Tasso annuo effettivo globale (TAEG)**

**Calcolato includendo anche la/e polizza/e assicurativa/e facoltativa/e: 8,89080%**

*riferito ad un mutuo fondiario di euro 100.000,00 della durata di QUARANTA anni, con rata mensile, al tasso indicizzato del 7,90000%*

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

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.

Voci	Costi
Importo massimo finanziabile	9.999.999,99 euro
Durata minima	un anno e SETTE mesi
Durata massima	QUARANTA anni
Modalità di calcolo degli interessi	Gli interessi sono calcolati con riferimento all'anno commerciale

**Tassi massimi**

Tasso di preammortamento nominale annuo variabile	
Parametro di indicizzazione	Euribor 6 mesi 360 media mese precedente arrotondato ai 5/100 superiori
Valore parametro di indicizzazione	+4,15000%
Spread	+ 3,75000%
Tasso Minimo	3,25000%
Di conseguenza il tasso di interesse di preammortamento nominale annuo è pari al	7,90000%
Tasso di interesse nominale annuo variabile	
Parametro di indicizzazione	Euribor 6 mesi 360 media mese precedente arrotondato ai 5/100 superiori
Valore parametro di indicizzazione	+4,15000%
Spread	+ 3,75000%
Tasso Minimo	3,25000%
Di conseguenza il tasso di interesse di ammortamento nominale annuo è pari al	7,90000%
Tasso di mora	2,00000 in piu' rispetto al tasso del mutuo
Penale di mora	1,00000% dell'importo della rata non pagata, con un minimo di euro 10,00 e con un massimo di 10,00

**Spese massime**

Spese per la stipula del contratto	
Istruttoria	1,00000% dell'importo finanziato, con un minimo di 1.500,00 euro
Perizia tecnica iniziale ed eventuali perizie successive	0,15000% dell'importo finanziato, con un minimo di 250,00 euro e con un massimo di 2.000,00 euro

Spese per la gestione del rapporto	
Spese incasso rata	
- con addebito in c/c	5,00 euro
- mediante SDD	5,00 euro
- per cassa	5,00 euro
Commissioni incasso rata	0,00000%
Commissione per ogni stato di avanzamento lavori	200,00 euro
Spese invio quietanza	
- cartaceo	0,00 euro
- in formato elettronico	Gratuito

Spese per la gestione del rapporto	
Spese per avviso scadenza rata	
- cartaceo	0,00 euro
- in formato elettronico	Gratuito
Spese per sollecito di pagamento	0,00 euro
Spese per comunicazioni periodiche	
- cartaceo	1,00 euro
- in formato elettronico	Gratuito
Periodicità invio	Annuale al 31 dicembre e all'estinzione del rapporto
Spese per altre comunicazioni	0,00 euro
Spese per altre comunicazione a mezzo raccomandata	0,00 euro
Variazione/restrizione/trasferimento di ipoteca	200,00 euro
Rinnovazione ipoteca	200,00 euro
Spese per cancellazioni ipotecarie ordinarie (non semplificate ex art. 40 bis del TUB)	200,00 euro
Accollo mutuo	500,00 euro
Rinegoziazione mutuo	0,00 euro
Frazionamento e ripartizione mutuo	200,00 euro
Compenso per estinzione anticipata	1,00000% del debito residuo in caso di estinzione totale, 1,00000% del capitale rimborsato in caso di estinzione parziale

Piano di ammortamento	
Tipo di ammortamento	Francese. La rata del piano di ammortamento francese 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.
Tipologia di rata	Variabile: l'ammontare della rata varia in funzione dell'andamento del parametro di riferimento.
Periodicità delle rate	mensile

**Ultime rilevazioni del parametro di indicizzazione (fonte FONTE DI RILEVAZIONE DEL TASSO APPLICATO)**

Parametro di indicizzazione	Data	Valore
Euribor 6 mesi 360 media mese precedente arrotondato ai 5/100 superiori	01/11/2023	+4,15000
Euribor 6 mesi 360 media mese precedente arrotondato ai 5/100 superiori	01/10/2023	+4,05000
Euribor 6 mesi 360 media mese precedente arrotondato ai 5/100 superiori	01/08/2023	+3,95000
Euribor 6 mesi 360 media mese precedente arrotondato ai 5/100 superiori	01/07/2023	+3,85000
Euribor 6 mesi 360 media mese precedente arrotondato ai 5/100 superiori	01/06/2023	+3,70000
Euribor 6 mesi 360 media mese precedente arrotondato ai 5/100 superiori	01/05/2023	+3,50000
Euribor 6 mesi 360 media mese precedente arrotondato ai 5/100 superiori	01/04/2023	+3,30000
Euribor 6 mesi 360 media mese precedente arrotondato ai 5/100 superiori	01/03/2023	+3,15000
Euribor 6 mesi 360 media mese precedente arrotondato ai 5/100 superiori	01/02/2023	+2,85000
Euribor 6 mesi 360 media mese precedente arrotondato ai 5/100 superiori	01/01/2023	+2,80000
Euribor 6 mesi 360 media mese precedente arrotondato ai 5/100 superiori	01/12/2022	+2,30000
Euribor 6 mesi 360 media mese precedente arrotondato ai 5/100 superiori	01/11/2022	+2,00000

Il tasso applicato al singolo contratto può essere diverso, a seconda del parametro al momento della stipula.

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

**Calcolo esemplificativo dell'importo della rata**

Tasso di interesse applicato	Durata del finanziamento (anni)	Importo della rata mensile per 100.000,00 euro di capitale	Se il tasso di interesse aumenta del 2% dopo 24 mesi	Se il tasso di interesse diminuisce del 2% dopo 24 mesi
7,90000%	10	1.208,00 euro	1.296,79 euro	1.122,83 euro
7,90000%	15	949,89 euro	1.055,70 euro	850,03 euro
7,90000%	20	830,23 euro	949,18 euro	719,03 euro
7,90000%	25	765,20 euro	894,82 euro	644,53 euro

Il Tasso Effettivo Globale Medio (TEGM) previsto dall'art. 2 della legge sull'usura (legge numero 108/1996), relativo ai mutui fondiari, può essere consultato in filiale e sul sito internet (<http://www.bancadalba.it>).

Servizi accessori	
<p><b>Polizza assicurativa obbligatoria</b></p> <p>Ai fini della concessione del finanziamento è richiesta la presenza di una polizza assicurativa avente i seguenti contenuti minimi: obbligatoria a premio annuale.</p> <p>Il cliente è libero di scegliere la polizza sul mercato o di richiedere espressamente alla Banca una polizza assicurativa tra quelle indicate nel presente Foglio Informativo.</p> <p>Per maggiori informazioni relative alle polizze distribuite dalla Banca, il cliente può consultare i rispettivi Set Informativi disponibili presso tutte le filiali e sul sito internet della Banca. In tale ipotesi, la Banca non sarà né beneficiaria né vincolataria delle prestazioni assicurative.</p>	Assimoco o altra compagnia di gradimento della Banca.
<p><b>Polizza assicurativa facoltativa</b></p> <p>La/e polizza/e assicurativa/e al finanziamento è/sono facoltativa/e e non indispensabile/i per ottenere il finanziamento o per ottenerlo alle condizioni proposte. Pertanto, il cliente può scegliere di non sottoscrivere alcuna polizza assicurativa o sottoscrivere una polizza scelta liberamente sul mercato.</p> <p>Per maggiori informazioni relative alle polizze indicate nelle presenti Informazioni Generali il cliente può consultare i rispettivi Set Informativi disponibili presso tutte le filiali e sul sito internet del Finanziatore.</p>	Assimoco o altra compagnia di gradimento della Banca.
Polizza assicurativa obbligatoria	Ipotizzando un finanziamento con le caratteristiche sopra indicate per il calcolo del TAEG OBBL.PREM. ANNUO 142,58 euro annuale anticipato.
Polizza assicurativa facoltativa	Ipotizzando un finanziamento con le caratteristiche sopra indicate per il calcolo del TAEG FACOLT.PR. ANNUO 200,00 euro annuale anticipato.

#### Altre spese da sostenere

Al momento della stipula del mutuo il cliente deve sostenere costi relativi a servizi prestati da soggetti terzi:

Imposta sostitutiva	Nella misura e nei casi previsti dalla normativa tempo per tempo vigente
Adempimenti notarili	Secondo la tariffa del notaio incaricato

#### Tempi di erogazione

- **Durata dell'istruttoria:** entro trenta dalla presentazione della documentazione completa.

- **Disponibilità dell'importo:** entro trenta dalla stipula del contratto e comunque all'acquisizione delle garanzie previste per la prima erogazione e, per le erogazioni successive, in base allo stato avanzamento dei lavori rilevato dalla banca secondo quanto stabilito nel contratto.

#### Estinzione anticipata, portabilità e reclami

##### ESTINZIONE ANTICIPATA

Il cliente può estinguere anticipatamente in tutto o in parte il mutuo con un preavviso di almeno 10 giorni pagando un compenso stabilito dal contratto, non superiore al 1,00000% del debito residuo in caso di estinzione totale, 1,00000% del capitale rimborsato in caso di estinzione parziale.

Il compenso onnicomprensivo non è dovuto:

- se il mutuo è concesso a persone fisiche per acquisto, costruzione o ristrutturazione di unità immobiliari adibite ad abitazione ovvero allo svolgimento della propria attività economica o professionale;
- se l'estinzione anticipata totale avviene nell'ambito di un'operazione di portabilità.

L'estinzione totale comporta la chiusura del rapporto contrattuale con la restituzione del capitale ancora dovuto – tutto insieme – prima della scadenza del mutuo.

##### RISOLUZIONE DEL CONTRATTO E DECADENZA DAL BENEFICIO DEL TERMINE

In determinate ipotesi (ad es.: mancato pagamento della rata; vicende riguardanti il cliente o gli eventuali garanti che – incidendo sulla loro situazione patrimoniale, finanziaria o economica – pongono in pericolo la restituzione delle somme alla banca), il contratto si scioglie a richiesta della banca, che, conseguentemente, ha diritto di ottenere l'immediato pagamento di quanto dovuto.

##### PORTABILITA' DEL MUTUO

Nel caso in cui, per rimborsare il mutuo, il cliente ottenga un nuovo finanziamento da un'altra banca/intermediario, il cliente non deve sostenere neanche indirettamente alcun costo (ad esempio commissioni, spese, oneri e penali). Il nuovo contratto mantiene i diritti e le garanzie del vecchio.

##### TEMPI MASSIMI DI CHIUSURA DEL RAPPORTO

La banca conclude gli adempimenti connessi alla richiesta del mutuatario entro 5 giorni decorrenti dalla data di integrale pagamento di quanto dovuto a seguito del recesso.

##### RECLAMI

I reclami vanno inviati all' Ufficio Reclami della banca (Banca di Credito Cooperativo di Alba, Langhe, Roero e del Canavese - S.C. - Via Cavour, 4 - 12051 - Alba (CN), mail [legale@bancadalba.it](mailto:legale@bancadalba.it) e PEC [segreteria@pec.bancadalba.bcc.it](mailto:segreteria@pec.bancadalba.bcc.it)), che risponde, di norma, entro 60 giorni dal ricevimento.

Per i soli servizi di pagamento, l'Ufficio Reclami risponde entro 15 giornate operative dalla ricezione del reclamo. Se, in situazioni eccezionali e per motivi indipendenti dalla sua volontà, l'Ufficio Reclami non può rispondere, invia al cliente una risposta interlocutoria indicando le ragioni del ritardo e il termine entro cui il cliente riceverà la risposta definitiva, che non potrà comunque essere superiore a 35 giornate lavorative. Qualora il reclamo abbia ad oggetto l'esercizio del diritto di rimborso di somme relative a operazioni di pagamento autorizzate e disposte ad iniziativa del beneficiario o per il suo tramite il predetto termine è ridotto a 10 giornate lavorative dal ricevimento della richiesta di rimborso. In questi casi, la Banca rimborserà entro tale

termine l'intero importo dell'operazione di pagamento ovvero fornirà una giustificazione per il rifiuto del rimborso medesimo.

Se il Cliente non è soddisfatto o non ha ricevuto risposta entro i termini predetti può rivolgersi a:

- Arbitro Bancario Finanziario (ABF). Per sapere come rivolgersi all'Arbitro si può consultare il sito [www.arbitrobancariofinanziario.it](http://www.arbitrobancariofinanziario.it), chiedere presso le Filiali della Banca d'Italia, oppure chiedere alla banca.
- Conciliatore Bancario Finanziario. Se sorge una controversia con la banca, il cliente può attivare una procedura di mediazione finalizzata alla conciliazione, che consiste nel tentativo di raggiungere un accordo con la banca, grazie all'assistenza di un conciliatore indipendente. Per questo servizio è possibile rivolgersi al Conciliatore Bancario Finanziario (Organismo iscritto nel Registro tenuto dal Ministero della Giustizia), con sede a Roma, Via delle Botteghe Oscure 54, tel. 06.674821, sito internet [www.conciliatorebancario.it](http://www.conciliatorebancario.it).

Resta salva la facoltà di rivolgersi al giudice nel caso in cui il Cliente non fosse soddisfatto della decisione dell'ABF o la mediazione si dovesse concludere senza raggiungimento di un accordo.

Se il cliente intende rivolgersi al giudice egli - se non si è già avvalso della facoltà di ricorrere ad uno degli strumenti alternativi al giudizio sopra indicati - deve preventivamente, pena l'improcedibilità della relativa domanda, rivolgersi all'ABF oppure attivare una procedura di mediazione finalizzata alla conciliazione presso il Conciliatore Bancario Finanziario. Le parti possono concordare, anche successivamente alla conclusione del contratto, di rivolgersi ad un organismo di mediazione diverso dal Conciliatore Bancario Finanziario purché iscritto nell'apposito registro ministeriale.

In ogni caso il cliente ha diritto di presentare esposti alla Banca d'Italia.

Glossario	
Accollo	Contratto tra un debitore e una terza persona che si impegna a pagare il debito al creditore.
Imposta sostitutiva	Imposta sui mutui di durata superiore a 18 mesi, pari allo 0,25% della somma erogata, ad eccezione dei mutui richiesti da persone fisiche e destinati all'acquisto/costruzione/ristrutturazione di immobili ad uso abitativo diversi dalla prima casa, per i quali l'imposta sostitutiva è pari al 2% della somma erogata.
Istruttoria	Pratiche e formalità necessarie alla erogazione del mutuo.
Parametro di indicizzazione	Parametro di mercato o di politica monetaria preso a riferimento per determinare il tasso di interesse.
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.
Rimborso in un'unica soluzione	L'intero capitale viene restituito tutto insieme alla scadenza del contratto. Durante il rapporto le rate sono costituite dai soli interessi.
Rinegoziazione	Accordo con cui si modificano alcune clausole rispetto a quanto previsto nel contratto originario quali ad esempio tasso d'interesse o durata del finanziamento oppure si concorda una sospensione totale o parziale del pagamento delle rate del mutuo.
Spread	Maggiorazione applicata ai parametri di riferimento o di indicizzazione.
Stato avanzamento lavori (SAL)	L'erogazione del finanziamento concesso avviene in più tranches sulla base dello stato di avanzamento dei lavori effettuati secondo criteri pattuiti tra le parti.
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 altre voci di spesa, ad esempio spese di istruttoria della pratica e di riscossione della rata.
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. Per verificare se un tasso di interesse è usurario, quindi vietato, bisogna individuare, tra tutti quelli pubblicati, il tasso soglia dell'operazione e accertare che quanto richiesto dalla banca non sia superiore.