

MUTUO FONDIARIO/IPOTECARIO AD AZIENDE

Decorrenza: 21 novembre 2023



INFORMAZIONI SULLA BANCA

Banca di Cividale Società per Azioni (in forma abbreviata: **CiviBank S.p.A.**) - Società Benefit

Sede legale: Via Sen. Guglielmo Pelizzo, 8/1 – 33043 Cividale del Friuli (Udine).

Appartenente al Gruppo Cassa di Risparmio di Bolzano. Soggetta all'attività di Direzione e Coordinamento della Capogruppo Cassa di Risparmio di Bolzano S.p.A. – Südtiroler Sparkasse AG.

Sito internet: www.civibank.it e-mail: info@civibank.it PEC: info@cert.civibank.it

Telefono: 0432 / 707111 Fax: 0432 / 730370

Numero di iscrizione all'Albo Banca d'Italia: n. 5758 - Codice ABI 5484-1

Numero di Iscrizione al Registro delle imprese, Codice fiscale e partita IVA: 03179070218 Numero di iscrizione nel registro unico degli intermediari assicurativi e riassicurativi: sezione D - D000477298

Aderente al Fondo Interbancario di Tutela dei Depositi

CHE COS' E' IL MUTUO

Il mutuo è un finanziamento a medio-lungo termine. In genere la sua durata va da un minimo di 5 a un massimo di 30 anni.

Di solito viene richiesto per acquistare, ristrutturare o costruire un immobile. Può servire anche per sostituire o rifinanziare mutui già ottenuti per le stesse finalità.

Il mutuo può essere garantito da ipoteca su un immobile e in questo caso si chiama "ipotecario".

Il cliente rimborsa il mutuo con il pagamento periodico di rate, comprensive di capitale e interessi, secondo un tasso che può essere fisso, variabile, misto o di due tipi. Le rate possono essere mensili, trimestrali semestrali o annuali.

I TIPI DI MUTUO E I LORO RISCHI

Mutuo a tasso fisso

Rimangono fissi per tutta la durata del mutuo sia il tasso di interesse sia l'importo delle singole rate.

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.

Mutuo 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.

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.

Altro

- Mutuo Index 2 Business:

Rispetto al tasso iniziale, il tasso può variare, con cadenze prestabilite, secondo l'andamento di uno o più parametri di indicizzazione fissati nel contratto, ma non può mai scendere al di sotto della soglia minima contrattualmente prevista (tasso minimo - Floor).

I rischi principali sono:

- l'aumento imprevedibile e consistente dell'importo delle rate;

- non poter sfruttare eventuali riduzioni dei tassi di mercato nel caso in cui dalla somma tra il parametro di indicizzazione arrotondato più lo spread risultasse un valore più basso del tasso minimo contrattualmente previsto (tasso minimo -Floor).

- Mutuo MAX BUSINESS:

Il contratto di mutuo prevede che, con la corresponsione di uno spread, viene garantito al cliente che il tasso del finanziamento non potrà mai superare quello massimo contrattualmente previsto.

Rispetto al tasso iniziale, il tasso può variare, con cadenze prestabilite, secondo l'andamento di uno o più parametri di indicizzazione fissati nel contratto, ma non può mai superare il tasso massimo contrattualmente previsto.

- Mutuo a tasso scalare:

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.

Inoltre sono previsti contrattualmente aumenti dello spread a scadenze prestabilite.

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 Agevolato Fondo Rotazione-Provincia di Bolzano:

Trattasi di mutuo offerto sulla base delle disposizioni dettate dalla legge provinciale di Bolzano nr. 4 dd. 13.02.1997 e della L.P. nr. 9 dd. 15.04.1991, riguardanti il fondo di rotazione per l'incentivazione delle attività economiche, e successive modifiche ed integrazioni. Gli organi provinciali competenti determinano la durata massima e l'importo massimo del mutuo nonché la percentuale di partecipazione dei fondi pubblici al capitale mutuato. La quota capitale della provincia non produce interessi a carico del cliente. Il mutuo può essere a tasso fisso o a tasso variabile e pertanto soggetto ai rischi tipici di tali tipologie di mutuo.

- Mutuo Agevolato Fondo Rotazione-Regione Veneto:

Trattasi di mutuo offerto ad imprese sulla base delle disposizioni dettate dalle rispettive leggi regionali riguardanti il fondo di rotazione per l'incentivazione delle attività economiche negli specifici settori. Gli organi regionali competenti determinano la durata massima e l'importo massimo del mutuo nonché la percentuale di partecipazione dei fondi pubblici al capitale mutuato. La quota capitale mediante la quale la regione interviene non produce interessi a carico del cliente. Il mutuo è a tasso variabile e pertanto soggetto ai rischi tipici di tale tipologia di mutuo.

Covenants

Covenants sono specifiche clausole contrattuali, adottate nei casi previsti dalla Banca di Cividale, secondo un testo standardizzato.

In caso di violazione di detti Covenants, la Banca di Cividale avrà la facoltà di recedere o risolvere il contratto ovvero di dichiarare la decadenza del Cliente dal beneficio del termine.

Si fa presente che i Covenants **non** saranno inseriti nei seguenti prodotti:

- Mutuo Agevolato Fondo Rotazione-Regione Veneto.

I Covenants si dividono in due tipologie:

(a) **Covenants non finanziari**

Tali Covenants sono finalizzati a monitorare il comportamento generale del Cliente nella gestione dell'attività e quindi lo impegnano, tra l'altro, ad ottemperare determinate regole di comportamento.

I Covenants non finanziari adottati dalla Banca sono:

- Negative Pledge:** impegno del Cliente a non costituire o consentire la costituzione o sussistenza di garanzie reali e/o personali di alcun genere a favore di terzi, salvo quelle preventivamente consentite per iscritto dalla Banca di Cividale. Il consenso della Banca di Cividale non sarà irragionevolmente negato.
- Pari passu:** qualora la Banca di Cividale consentisse alla costituzione di garanzie personali e/o reali a favore di terzi, impegno per il Cliente
 - a far sì che i diritti della Banca di Cividale godano di rango e grado almeno pari ai diritti e alle pretese di ogni terzo creditore del Cliente;
 - a concordare con la Banca di Cividale la costituzione di garanzie o privilegi aggiuntivi in forma e sostanza di gradimento della Banca di Cividale.
- Asset Disposal:** impegno per il Cliente ad informare preventivamente la Banca di Cividale riguardo vendite, permuta o atti di disposizione di qualsiasi natura, inerenti una parte dei beni materiali, immateriali e finanziari iscritti tra le immobilizzazioni, laddove tali operazioni superino un valore predeterminato in contratto.
- Financial Restriction:** impegno per il Cliente a non assumere ulteriore indebitamento finanziario per importi che superino un importo predeterminato in contratto, salvo preventivo consenso scritto della Banca di Cividale. Il consenso della Banca di Cividale non sarà irragionevolmente negato.
- Dividend Restriction:** impegno per il Cliente a non dar luogo a distribuzioni di dividendi senza il preventivo consenso scritto della Banca di Cividale, che non sarà irragionevolmente negato.

(b) **Covenants finanziari**

I Covenants finanziari sono finalizzati al monitoraggio dell'andamento aziendale e al rispetto di particolari vincoli di bilancio nonché a fornire informazioni sul grado di copertura degli impegni finanziari assunti dal Cliente.

I Covenants finanziari adottati dalla Banca sono

- Rapporto IFN / MOL:** il rapporto tra IFN e MOL per tutta la durata del mutuo non dovrà superare un valore predeterminato in contratto.

Il termine "IFN" (Indebitamento Finanziario Netto) indica la somma delle seguenti voci dello stato patrimoniale del Cliente (riferiti ad uno stato patrimoniale redatto in conformità all'articolo 2424 (*Contenuto dello stato patrimoniale*) Codice Civile): Passivo D) 1) (*obbligazioni*) più Passivo D) 2) (*obbligazioni convertibili*) più Passivo D) 3) (*debiti verso soci per finanziamenti*, ad eccezione dei finanziamenti soci postergati al presente finanziamento) più Passivo D) 4) (*debito verso banche*), più Passivo D) 5) (*debiti verso altri finanziatori*), più Passivo D) 8) (*debiti rappresentati da titoli di credito*) più un eventuale debito residuo leasing meno Attivo C) IV) (*Disponibilità liquide*).

Il termine "MOL" (Margine Operativo Lordo) indica la somma delle seguenti voci del conto economico del Cliente (riferiti ad un conto economico redatto in conformità all'articolo 2425 (*Contenuto del conto economico*) Codice Civile): A) (*Valore della Produzione*), esclusi i punti g) e h) dell'art. 85 del DPR 22 dicembre 1986 n. 917 (TUIR - Testo Unico delle Imposte sui Redditi) in relazione alla voce A) 5) (*altri ricavi e proventi*), meno B) (*Costi della produzione*) relativamente alle voci B) 6) (*per materie prime, sussidiarie, di consumo e di merci*), B) 7) (*per servizi*), B) 8) (*per godimento beni di terzi*) (ad esclusione del punto c), canoni di leasing finanziario), B) 9) (*per il personale*), B) 11) (*variazione delle rimanenze di materie prime, sussidiarie, di consumo e di merci*) e B) 14) (*oneri diversi di gestione*).
- Rapporto IFN / PN:** il rapporto tra IFN e PN per tutta la durata del mutuo non dovrà superare un valore predeterminato in contratto.

Per il significato del termine “**IFN**” (Indebitamento Finanziario Netto) vedasi sopra.

Il termine “**PN**” (Patrimonio Netto) indica la somma delle seguenti voci dello stato patrimoniale del Cliente (riferiti ad uno stato patrimoniale redatto in conformità all’articolo 2424 (*Contenuto dello stato patrimoniale*) Codice Civile):

Passivo A) (*Patrimonio netto*) meno Attivo A) (*crediti verso soci per versamenti ancora dovuti*) e meno Attivo B.III (*Immobilizzazioni finanziarie*), punto 4) (*Azioni proprie*).

- (iii) **Rapporto MLT / Cash Flow**: il rapporto tra MLT e Cash Flow per tutta la durata del mutuo non dovrà superare un valore predeterminato in contratto.

Il termine “**MLT**” (Debito a medio-lungo termine) indica la somma delle seguenti voci dello stato patrimoniale del Cliente (riferiti ad uno stato patrimoniale redatto in conformità all’articolo 2424 (*Contenuto dello stato patrimoniale*) Codice Civile):

Passivo D) 1) (*Obbligazioni*) più Passivo D) 2) (*Obbligazioni convertibili*) più Passivo D) 3) b) (*Debiti verso soci oltre l’esercizio*) (ad eccezione dei finanziamenti soci postergati al presente finanziamento), più Passivo D) 4) b) (*Debiti verso banche oltre l’esercizio*) più l’eventuale debito residuo leasing.

Il termine “**Cash Flow**” indica la somma delle seguenti voci del conto economico del Cliente (riferiti ad un conto economico redatto in conformità all’articolo 2425 (*Contenuto del conto economico*) Codice Civile):

E) 23) (*Utile dell’esercizio*), più B) 8) c) (*Canoni leasing finanziario*), più B) 10) (*Ammortamenti e svalutazioni*), più D) 19) (*Svalutazioni*), più E) 21) (*Oneri e minusvalenze*), meno D) 18) (*Rivalutazioni*), meno E) 20) (*Proventi straordinari*).

- (iv) **Rapporto MOL / Oneri Finanziari**: il rapporto tra MOL ed Oneri Finanziari per tutta la durata del mutuo non dovrà essere inferiore a un valore predeterminato in contratto.

Per il significato del termine “**MOL**” (Margine Operativo Lordo) vedasi sopra.

Il termine “**Oneri Finanziari**” indica la somma delle seguenti voci del conto economico del Cliente (riferiti ad un conto economico redatto in conformità all’articolo 2425 (*Contenuto del conto economico*) Codice Civile):

C) 15) (*Proventi da partecipazioni*) più C) 16) (*Altri proventi finanziari*) meno C) 17) (*Interessi e altri oneri finanziari*) meno / più C) 17) bis (*utili e perdite su cambi*).

- (v) **Rapporto Fatturato / Rimanenze meno Acconti**: il rapporto tra il Fatturato e la differenza tra Rimanenze e Acconti per tutta la durata del mutuo non dovrà essere inferiore a un valore predeterminato in contratto.

Il termine “**Fatturato**” indica la voce A1 (*Ricavi delle vendite e delle prestazioni*) del conto economico del Cliente, riferita ad un conto economico redatto in conformità all’articolo 2425 (*Contenuto del conto economico*) Codice Civile.

Il termine “**Rimanenze**” indica la voce Attivo C) I) (*Rimanenze*) dello stato patrimoniale del Cliente, riferito ad uno stato patrimoniale redatto in conformità all’articolo 2424 (*Contenuto dello stato patrimoniale*) Codice Civile.

Il termine “**Acconti**” indica l’indicatore di bilancio Passivo D) 6) (*Acconti*), riferito ad uno stato patrimoniale redatto in conformità all’articolo 2424 (*Contenuto dello stato patrimoniale*) Codice Civile.

- (vi) **Rapporto Liquidità a Breve Termine / Debiti a Breve Termine**: il rapporto tra Liquidità a Breve Termine ed i Debiti a Breve Termine per tutta la durata del mutuo non dovrà superare un valore predeterminato in contratto.

Il termine “**Liquidità a Breve Termine**” indica le voci Attivo C) II) (*Crediti*) (riferiti ai crediti entro 12 mesi) più Attivo C) IV) (*Disponibilità liquide*) dello stato patrimoniale del Cliente, riferiti ad uno stato patrimoniale redatto in conformità all’articolo 2424 (*Contenuto dello stato patrimoniale*) Codice Civile.

Il termine “**Debiti a Breve Termine**” indica la voce Passivo D) (*Debiti*) dello stato patrimoniale del Cliente (al netto degli importi esigibili oltre l’esercizio successivo), riferita ad uno stato patrimoniale redatto in conformità all’articolo 2424 (*Contenuto dello stato patrimoniale*) Codice Civile.

- (vii) **Rapporto DSCR**: il rapporto DSCR non dovrà essere inferiore a un valore predeterminato in contratto.

Ai fini di questa clausola, il termine “**DSCR**” (Debt Service Coverage Ratio) indica, con riferimento a ciascuna Data di Calcolo, il rapporto tra

(a) Il Cash Flow Operativo; e

(b) il Debt Service.

Il termine “**Data di Calcolo**” indica una data predefinita in contratto, riferita a ciascun anno fino all’integrale rimborso del finanziamento.

Il termine “**Cash Flow Operativo**” indica, per ciascun Periodo di Verifica, il MOL, più / meno la Variazione del Capitale Circolante Operativo Netto, più / meno la Variazione delle Immobilizzazioni Tecniche Nette, meno le imposte.

Per il significato del termine “**MOL**” (Margine Operativo Lordo) vedasi sopra.

Il termine “**Debt Service**” indica, per ciascun Periodo di Verifica, la somma di tutti gli importi dovuti dal Cliente ai sensi del contratto di mutuo in relazione a

(a) interessi (ivi compresi interessi di mora);

(b) commissioni;

(c) ogni importo in linea capitale da rimborsare nel medesimo Periodo di Verifica ai sensi del contratto di mutuo.

Il termine “**Periodo di Verifica**” indica i 12 (dodici) mesi anteriori a ciascuna Data di Calcolo.

Il termine “**Variazione**” indica

(a) in relazione al Capitale Circolante Operativo Netto: la differenza tra il relativo valore esposto nello stato patrimoniale corrente e il relativo valore dello stato patrimoniale dell’anno precedente;

(b) in relazione alle Immobilizzazioni Tecniche Nette: la differenza tra il relativo valore esposto nello stato patrimoniale corrente e il relativo valore dello stato patrimoniale dell’anno precedente.

Il termine “**Capitale Circolante Operativo Netto**” indica la differenza tra la voce Attivo C) (*Attivo Circolante*) meno la voce Passivo D) (*Debiti*) dello stato patrimoniale del Cliente (riferiti ad uno stato patrimoniale redatto in conformità all’articolo 2424 (*Contenuto dello stato patrimoniale*) Codice Civile).

Il termine “**Immobilizzazioni Tecniche Nette**” indica la voce Attivo II) (*Immobilizzazioni materiali*) dello stato patrimoniale del Cliente (riferito ad uno stato patrimoniale redatto in conformità all’articolo 2424 (*Contenuto dello stato patrimoniale*) Codice Civile).

- (viii) **Rapporto LTC** (*Loan To Cost*), inteso come il rapporto del debito in essere a valere sul finanziamento erogato e i costi di costruzione sostenuti dal Cliente e certificati da un consulente tecnico della Banca di Cividale, per tutta la durata del contratto di mutuo non dovrà essere inferiore a un valore predeterminato in contratto.

Rischi specifici legati alla tipologia di contratto

- Mutuo MULTIFIX BUSINESS:

la determinazione del tasso vale solo per il primo periodo a tasso fisso; il valore del nuovo tasso fisso applicato nel periodo successivo e ricalcolato in base a parametri già definiti in contratto, non può essere conosciuto in fase contrattuale.

Per saperne di più:

la Guida pratica di mutuo, che aiuta a orientarsi nella scelta, è disponibile sul sito www.bancaditalia.it e sul sito della banca www.caribz.it.

1. PRINCIPALI CONDIZIONI ECONOMICHE PER MUTUO FIX BUSINESS

MUTUO A TASSO FISSO

QUANTO PUÓ' COSTARE IL MUTUO

Tasso Annuo Effettivo Globale (TAEG)

9,71%

Calcolato al tasso di interesse nominale del 8,000% (parametro IRS Lettera 10 anni rilevato il 22/09/2023 pari a 3,270% arrotondato all'ottavo di punto superiore, maggiorato di uno spread pari al 4,50%) su un capitale di Euro 100.000,00 per la durata di 10 anni e periodicità delle rate di rimborso mensile, imposta sostitutiva 0,25%, tipo di ammortamento francese, spese di incasso rata € 2,00. Viene considerato inoltre un premio annuo per polizza incendio dello 0,086% *, moltiplicato per gli anni di durata del mutuo e calcolato per l'ipotesi di un valore assicurato a primo rischio assoluto di importo pari a Euro 150.000,00.

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

* il coefficiente è individuato sul premio annuo lordo in relazione alla somma assicurata ed in riferimento a fabbricati commerciali, artigianali, turistici o agricoli.

	VOCI	COSTI
	Importo massimo finanziabile	Mutui fondiari: 80% del valore di mercato dell'immobile da gravare, accertato dal perito mediante stima. Mutui ipotecari: 100% del valore di mercato dell'immobile da gravare, accertato dal perito mediante stima
	Durata	Mutui fondiari: fino a 20 anni, comprensivo di un periodo di preammortamento non superiore a 36 mesi. Mutui ipotecari: fino a 10 anni, comprensivo di un periodo di preammortamento non superiore a 36 mesi.
TASSI	Tasso di interesse nominale annuo	Tasso fisso: calcolato in base alla rilevazione del quint'ultimo giorno lavorativo del mese precedente alla stipula, dell'IRS Lettera (Interest Rate Swap), arrotondato all'ottavo di punto superiore, con l'aggiunta di uno spread. L'IRS di riferimento verrà scelto in base alla durata del mutuo stipulando e come di seguito riportato: - per durate fino a 4 anni : IRS lettera 3 anni - per durate da 4 anni e 1 mese fino a 6 anni : IRS lettera 5 anni - per durate da 6 anni e 1 mese fino a 8 anni e 6 mesi : IRS lettera 7 anni - per durate da 8 anni e 7 mesi fino a 12 anni e 6 mesi: IRS lettera 10 anni - per le durate da 12 anni e 7 mesi fino a 15 anni: IRS lettera 15 anni
	Indici di riferimento	IRS Lettera (Interest Rate Swap)
	Spread massimo	4,50%
	Tasso di interesse di preammortamento	Pari a quello del mutuo
	Tasso di mora	Il tasso di interesse di mora annuo semplice è fissato nella misura dell'"EURIBOR" 6 mesi (365), valido per il semestre in corso, arrotondato a quarto di punto superiore, maggiorato di 5 (cinque) punti, ma comunque entro i limiti della L. 108/1996.sull'usura

	VOCI	COSTI		
SPESE	Spese per la stipula del contratto	Istruttoria	- Commissione "una tantum": nella misura massima dello 3,00% sull'importo del mutuo, importo minimo EURO 250,00; importo trattenuto all'atto dell'erogazione del mutuo.	
		Perizia tecnica	A carico del cliente, anche se il finanziamento non viene perfezionato. Stato avanzamento lavori, per singola ispezione, SAL finale e conferma ratifica a fine lavori, € 250,00* varianti in corso d'opera e stima a fine lavori. € 750,00* fino a € 500.000,00 € 2.500,00* da € 500.001,00 fino a € 2.500.000,00 € 7.500,00* Superiore a € 2.500.001,00 * Gli importi comprendono IVA nella misura stabilita dalla legge.	
		Altro	Non sono previste altre spese per la stipula del contratto	
		Gestione pratica	gratuita	
SPESE	Spese per la gestione del rapporto	Incasso rata	-Euro 10,00 con addebito su conti di altre banche o in contanti -Euro 2,00 con addebito di conti della Banca di Cividale Spa.	
		Invio comunicazioni	gratuito	
		Variazione/restrizione ipoteca	Atti di rinegoziazione: Euro 0 - prolungamento durata - riduzione durata - cambio tipologia tasso - altri cambiamenti tasso - cambio periodicità rata - cambio tipologia piano ammortamento Gestione ipoteca: Euro 500, oltre gli oneri notarili - estensione/riduzione - cancellazione - svincolo bene da ipoteca Cancellazione ipoteca (art. 40 bis TUB): diritti tavolari nella misura tempo per tempo vigente	
		Accollo mutuo	€ 275,00	
		Sospensione pagamento rate	0	
		Commissione per anticipata estinzione	1% (esempio su capitale estinto anticipatamente di € 500.000,00: € 500.000,00 x 1 / 100 = € 5.000,00)	
		Altro		
		PIANO DI AMMORTAMENTO	Tipo di ammortamento	francese, italiano, con maxi-rata finale, stagionale (per durate esclusivamente di 10 o 15 anni e con rate trimestrali o semestrali)
			Tipologia di rata	Costante per piano francese; per altri tipi di ammortamento vedasi Legenda.
Periodicità delle rate	mensile, trimestrale o semestrale			

ULTIME RILEVAZIONI DEL PARAMETRO DI RIFERIMENTO

Data		Valore
22/09/2023	IRS Lettera (Interest Rate Swap) 3 Y	3,600%
22/09/2023	IRS Lettera (Interest Rate Swap) 5 Y	3,360%
22/09/2023	IRS Lettera (Interest Rate Swap) 7 Y	3,300%
22/09/2023	IRS Lettera (Interest Rate Swap) 10 Y	3,270%
22/09/2023	IRS Lettera (Interest Rate Swap) 15 Y	3,310%

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

Il Tasso effettivo globale (TEG) resta comunque nei limiti del tasso soglia usura verificato all'atto della proposta/stipula.

Il Tasso Effettivo Globale Medio (TEGM) previsto dall'art.2 della legge sull'usura (L.N.108/1996), relativo ai contratti di mutuo, può essere consultato in filiale e sul sito internet (www.caribz.it).

2. PRINCIPALI CONDIZIONI ECONOMICHE PER MUTUO INDEX BUSINESS MUTUO A TASSO VARIABILE INDICIZZATO EURIBOR

QUANTO PUO' COSTARE IL MUTUO

Tasso Annuo Effettivo Globale (TAEG)
10,53%

Calcolato per un mutuo fondiario al tasso di interesse nominale del 9,050% (parametro Euribor 3 mesi (365) rilevato il 28/09/2023 pari a 4,010% arrotondato al quarto di punto superiore, maggiorato di uno spread pari al 4,80%) su un capitale di Euro 100.000,00 per la durata di 20 anni e periodicità delle rate di rimborso mensile, imposta sostitutiva 0,25%, tipo di ammortamento francese, spese di incasso rata € 2,00. Viene considerato inoltre un premio annuo per polizza incendio dello 0,086% *, moltiplicato per gli anni di durata del mutuo e calcolato per l'ipotesi di un valore assicurato a primo rischio assoluto di importo pari a Euro 150.000,00.

Oltre al TAEG possono esserci altri costi, quali le spese per il notaio e l'iscrizione dell'ipoteca.
Per i mutui a tasso variabile il TAEG ha un valore indicativo.

* il coefficiente è individuato sul premio annuo lordo in relazione alla somma assicurata ed in riferimento a fabbricati commerciali, artigianali, turistici o agricoli.

Tasso Annuo Effettivo Globale (TAEG)
10,63%

Calcolato per un mutuo ipotecario al tasso di interesse nominale del 9,050% (parametro Euribor 3 mesi (365) rilevato il 28/09/2023 pari a 4,010% arrotondato al quarto di punto superiore, maggiorato di uno spread pari al 4,80%) su un capitale di Euro 100.000,00 per la durata di 15 anni e periodicità delle rate di rimborso mensile, imposta sostitutiva 0,25%, tipo di ammortamento francese, spese di incasso rata € 2,00. Viene considerato inoltre un premio annuo per polizza incendio dello 0,086% *, moltiplicato per gli anni di durata del mutuo e calcolato per l'ipotesi di un valore assicurato a primo rischio assoluto di importo pari a Euro 150.000,00.

Oltre al TAEG possono esserci altri costi, quali le spese per il notaio e l'iscrizione dell'ipoteca.
Per i mutui a tasso variabile il TAEG ha un valore indicativo.

* il coefficiente è individuato sul premio annuo lordo in relazione alla somma assicurata ed in riferimento a fabbricati commerciali, artigianali, turistici o agricoli.

Tasso Annuo Effettivo Globale (TAEG)
9,68%

Calcolato per un mutuo fondiario al tasso di interesse nominale del 8,300% (parametro Euribor 6 mesi (365) rilevato il 29/06/2023 pari a 3,946% arrotondato al quarto di punto superiore, maggiorato di uno spread pari al 4,30%) su un capitale di Euro 100.000,00 per la durata di 20 anni e periodicità delle rate di rimborso mensile, imposta sostitutiva 0,25%, tipo di ammortamento francese, spese di incasso rata € 2,00. Viene considerato inoltre un premio annuo per polizza incendio dello 0,086% *, moltiplicato per gli anni di durata del mutuo e calcolato per l'ipotesi di un valore assicurato a primo rischio assoluto di importo pari a Euro 150.000,00.

Oltre al TAEG possono esserci altri costi, quali le spese per il notaio e l'iscrizione dell'ipoteca.
Per i mutui a tasso variabile il TAEG ha un valore indicativo.

* il coefficiente è individuato sul premio annuo lordo in relazione alla somma assicurata ed in riferimento a fabbricati commerciali, artigianali, turistici o agricoli.

Tasso Annuo Effettivo Globale (TAEG)
9,67%

Calcolato per un mutuo ipotecario al tasso di interesse nominale del 8,200% (parametro Euribor 6 mesi (365) rilevato il 29/06/2023 pari a 3,946% arrotondato al quarto di punto superiore, maggiorato di uno spread pari al 4,20%) su un capitale di Euro 100.000,00 per la durata di 15 anni e periodicità delle rate di rimborso mensile, imposta sostitutiva 0,25%, tipo di ammortamento francese, spese di incasso rata € 2,00. Viene considerato inoltre un premio annuo per polizza incendio dello 0,086% *, moltiplicato per gli anni di durata del mutuo e calcolato per l'ipotesi di un valore assicurato a primo rischio assoluto di importo pari a Euro 150.000,00.

Oltre al TAEG possono esserci altri costi, quali le spese per il notaio e l'iscrizione dell'ipoteca.
Per i mutui a tasso variabile il TAEG ha un valore indicativo.

* il coefficiente è individuato sul premio annuo lordo in relazione alla somma assicurata ed in riferimento a fabbricati commerciali, artigianali, turistici o agricoli.

	VOCI	COSTI
	Importo massimo finanziabile	Mutui fondiari: 80% del valore di mercato dell'immobile da gravare, accertato dal perito mediante stima. Mutui ipotecari: 100% del valore di mercato dell'immobile da gravare, accertato dal perito mediante stima

	VOCI	COSTI	
	Durata	Mutui fondiari: fino a 20 anni, comprensivo di un periodo di preammortamento non superiore a 36 mesi. Mutui ipotecari: fino a 15 anni, comprensivo di un periodo di preammortamento non superiore a 36 mesi	
TASSI	Tasso di interesse nominale annuo	Parametro di indicizzazione Euribor, valuta primo giorno del trimestre o semestre, arrotondato all'ottavo o al quarto di punto superiore oppure flat + spread. Adeguamento trimestrale o semestrale del tasso con valuta il primo giorno dei mesi di gennaio, aprile, luglio e ottobre o di gennaio e luglio, con validità per il trimestre o semestre in corso.	
	Indice di riferimento	Euribor 3 mesi (365), Euribor 6 mesi (365).	
	Spread massimo	Mutuo fondiario: - Euribor 3 mesi (365): 4,80% per arrotondamento al quarto di punto sup., 4,80% per arrotondamento all'ottavo di punto sup. e flat - Euribor 6 mesi (365): 4,30% per arrotondamento al quarto di punto sup., 4,30% per arrotondamento all'ottavo di punto sup. e flat Mutuo ipotecario: - Euribor 3 mesi (365): 4,80% per arrotondamento al quarto di punto sup., 4,80% per arrotondamento all'ottavo di punto sup. e flat - Euribor 6 mesi (365): 4,20% per arrotondamento al quarto di punto sup., 4,20% per arrotondamento all'ottavo di punto sup. e flat	
	Tasso di interesse di preammortamento	Pari a quello del mutuo	
	Tasso di mora	Il tasso di mora annuo semplice è fissato nella misura dell' "Euribor" 6 mesi (365), valido per il semestre in corso, arrotondato al quarto di punto superiore, maggiorato di 5 (cinque) punti, ma comunque entro i limiti della L. 108/1996 sull'usura.	
SPESE	Spese per la stipula del contratto	Istruttoria	- Commissione "una tantum": nella misura massima dello 3,00% sull'importo del mutuo, importo minimo EURO 250,00; importo trattenuto all'atto dell'erogazione del mutuo.
		Perizia tecnica	A carico del cliente, anche se il finanziamento non viene perfezionato. Stato avanzamento lavori, per singola ispezione, SAL finale e conferma ratifica a fine lavori, € 250,00* varianti in corso d'opera e stima a fine lavori. € 750,00* fino a € 500.000,00 € 750,00* da € 500.001,00 fino a € 2.500.000,00 € 2.500,00* Superiore a € 2.500.001,00 € 7.500,00* * Gli importi comprendono IVA nella misura stabilita dalla legge.
		Altro	Non sono previste altre spese per la stipula del contratto
		Gestione pratica	gratuita
	Spese per la gestione del rapporto	Incasso rata	-Euro 10,00 con addebito su conti di altre banche o in contanti -Euro 2,00 con addebito di conti della Banca di Cividale Spa.
		Invio comunicazioni	gratuito
		Variazione/restrizione ipoteca	Atti di rinegoziazione: Euro 0 - prolungamento durata - riduzione durata - cambio tipologia tasso - altri cambiamenti tasso - cambio periodicità rata - cambio tipologia piano ammortamento Gestione ipoteca: Euro 500, oltre gli oneri notarili - estensione/riduzione - cancellazione - svincolo bene da ipoteca Cancellazione ipoteca (art. 40 bis TUB): diritti tavolari nella misura tempo per tempo vigente
		Accollo mutuo	€ 275,00
		Sospensione pagamento rate	0
		Commissione per anticipata estinzione	1% (esempio su capitale estinto anticipatamente di € 500.000,00: € 500.000,00 x 1 / 100 = € 5.000,00)

PIANO DI AMMORTA- MENTO	Tipo di ammortamento	francese, italiano, con maxi-rata finale, stagionale (per durate esclusivamente di 10 o 15 anni e con rate trimestrali o semestrali)
	Tipologia di rata	Costante per piano francese; per altri tipi di ammortamento vedasi Legenda.
	Periodicità delle rate	mensile, trimestrale o semestrale

ULTIME RILEVAZIONI DEL PARAMETRO DI RIFERIMENTO

Data		Valore
28/09/2023	Euribor 3 mesi (365)	4,010%
29/06/2023	Euribor 6 mesi (365)	3,946%

Il **Tasso effettivo globale (TEG)** resta comunque nei limiti del tasso soglia usura verificato all'atto della proposta/stipula.

Il **Tasso Effettivo Globale Medio (TEGM)** previsto dall'art.2 della legge sull'usura (L.N.108/1996), relativo ai contratti di mutuo, può essere consultato in filiale e sul sito internet (www.caribz.it).

3. PRINCIPALI CONDIZIONI ECONOMICHE PER MUTUO INDEX 2 BUSINESS MUTUO A TASSO VARIABILE INDICIZZATO EURIBOR CON TASSO MINIMO

QUANTO PUO' COSTARE IL MUTUO

Tasso Annuo Effettivo Globale (TAEG)
10,53%

Calcolato per un mutuo fondiario al tasso di interesse nominale del 9,050% (parametro Euribor 3 mesi (365) rilevato il 28/09/2023 pari a 4,010% arrotondato al quarto di punto superiore, maggiorato di uno spread pari al 4,80%) su un capitale di Euro 100.000,00 per la durata di 20 anni e periodicità delle rate di rimborso mensile, imposta sostitutiva 0,25%, tipo di ammortamento francese, spese di incasso rata € 2,00. Viene considerato inoltre un premio annuo per polizza incendio dello 0,086% *, moltiplicato per gli anni di durata del mutuo e calcolato per l'ipotesi di un valore assicurato a primo rischio assoluto di importo pari a Euro 150.000,00.

Oltre al TAEG possono esserci altri costi, quali le spese per il notaio e l'iscrizione dell'ipoteca.
Per i mutui a tasso variabile il TAEG ha un valore indicativo.

* il coefficiente è individuato sul premio annuo lordo in relazione alla somma assicurata ed in riferimento a fabbricati commerciali, artigianali, turistici o agricoli.

Tasso Annuo Effettivo Globale (TAEG)
10,63%

Calcolato per un mutuo ipotecario al tasso di interesse nominale del 9,050% (parametro Euribor 3 mesi (365) rilevato il 28/09/2023 pari a 4,010% arrotondato al quarto di punto superiore, maggiorato di uno spread pari al 4,80%) su un capitale di Euro 100.000,00 per la durata di 15 anni e periodicità delle rate di rimborso mensile, imposta sostitutiva 0,25%, tipo di ammortamento francese, spese di incasso rata € 2,00. Viene considerato inoltre un premio annuo per polizza incendio dello 0,086% *, moltiplicato per gli anni di durata del mutuo e calcolato per l'ipotesi di un valore assicurato a primo rischio assoluto di importo pari a Euro 150.000,00.

Oltre al TAEG possono esserci altri costi, quali le spese per il notaio e l'iscrizione dell'ipoteca.
Per i mutui a tasso variabile il TAEG ha un valore indicativo.

* il coefficiente è individuato sul premio annuo lordo in relazione alla somma assicurata ed in riferimento a fabbricati commerciali, artigianali, turistici o agricoli.

Tasso Annuo Effettivo Globale (TAEG)
9,68%

Calcolato per un mutuo fondiario al tasso di interesse nominale del 8,300% (parametro Euribor 6 mesi (365) rilevato il 29/06/2023 pari a 3,946% arrotondato al quarto di punto superiore, maggiorato di uno spread pari al 4,30%) su un capitale di Euro 100.000,00 per la durata di 20 anni e periodicità delle rate di rimborso mensile, imposta sostitutiva 0,25%, tipo di ammortamento francese, spese di incasso rata € 2,00. Viene considerato inoltre un premio annuo per polizza incendio dello 0,086% *, moltiplicato per gli anni di durata del mutuo e calcolato per l'ipotesi di un valore assicurato a primo rischio assoluto di importo pari a Euro 150.000,00.

Oltre al TAEG possono esserci altri costi, quali le spese per il notaio e l'iscrizione dell'ipoteca.
Per i mutui a tasso variabile il TAEG ha un valore indicativo.

* il coefficiente è individuato sul premio annuo lordo in relazione alla somma assicurata ed in riferimento a fabbricati commerciali, artigianali, turistici o agricoli.

Tasso Annuo Effettivo Globale (TAEG)
9,67%

Calcolato per un mutuo ipotecario al tasso di interesse nominale del 8,200% (parametro Euribor 6 mesi (365) rilevato il 29/06/2023 pari a 3,946% arrotondato al quarto di punto superiore, maggiorato di uno spread pari al 4,20%) su un capitale di Euro 100.000,00 per la durata di 15 anni e periodicità delle rate di rimborso mensile, imposta sostitutiva 0,25%, tipo di ammortamento francese, spese di incasso rata € 2,00. Viene considerato inoltre un premio annuo per polizza incendio dello 0,086% *, moltiplicato per gli anni di durata del mutuo e calcolato per l'ipotesi di un valore assicurato a primo rischio assoluto di importo pari a Euro 150.000,00.

Oltre al TAEG possono esserci altri costi, quali le spese per il notaio e l'iscrizione dell'ipoteca.
Per i mutui a tasso variabile il TAEG ha un valore indicativo.

* il coefficiente è individuato sul premio annuo lordo in relazione alla somma assicurata ed in riferimento a fabbricati commerciali, artigianali, turistici o agricoli.

VOCI	COSTI
Importo massimo finanziabile	Mutui fondiari: 80% del valore di mercato dell'immobile da gravare, accertato dal perito mediante stima. Mutui ipotecari: 100% del valore di mercato dell'immobile da gravare, accertato dal perito mediante stima

	VOCI	COSTI	
	Durata	Mutui fondiari: fino a 20 anni, comprensivo di un periodo di preammortamento non superiore a 36 mesi. Mutui ipotecari: fino a 15 anni, comprensivo di un periodo di preammortamento non superiore a 36 mesi.	
TASSI	Tasso di interesse nominale annuo	Parametro di indicizzazione Euribor, valuta primo giorno del trimestre o semestre, arrotondato all'ottavo o al quarto di punto superiore, più spread. E' previsto un tasso minimo ovvero il tasso del mutuo non può mai scendere al di sotto della soglia minima prevista contrattualmente, anche nel caso in cui dalla somma tra il parametro di indicizzazione arrotondato più lo spread risultasse un valore più basso. Adeguamento trimestrale o semestrale del tasso con valuta il primo giorno dei mesi di gennaio, aprile, luglio e ottobre o di gennaio e luglio, con validità per il trimestre o semestre in corso.	
	Indice di riferimento	Euribor 3 mesi (365), Euribor 6 mesi (365).	
	Spread massimo	Mutuo fondiario: - Euribor 3 mesi (365): 4,80% per arrotondamento al quarto di punto sup., 4,80% per arrotondamento all'ottavo di punto sup. - Euribor 6 mesi (365): 4,30% per arrotondamento al quarto di punto sup., 4,30% per arrotondamento all'ottavo di punto sup. Mutuo ipotecario: - Euribor 3 mesi (365): 4,80% per arrotondamento al quarto di punto sup., 4,80% per arrotondamento all'ottavo di punto sup. - Euribor 6 mesi (365): 4,20% per arrotondamento al quarto di punto sup., 4,20% per arrotondamento all'ottavo di punto sup.	
	Tasso minimo (Floor) *	4,00%	
	Tasso di interesse di preammortamento	Pari a quello del mutuo	
	Tasso di mora	Il tasso di interesse di mora annuo semplice è fissato nella misura dell' "EURIBOR" 6 mesi (365), valido per il semestre in corso, arrotondato al quarto di punto superiore, maggiorato di 5 (cinque) punti, ma comunque entro i limiti della L. 108/1996 sull'usura.	
	SPESE	Spese per la stipula del contratto	Istruttoria
Perizia tecnica			A carico del cliente, anche se il finanziamento non viene perfezionato. Stato avanzamento lavori, per singola ispezione, SAL finale e conferma ratifica a fine lavori, € 250,00* varianti in corso d'opera e stima a fine lavori. fino a € 500.000,00 € 750,00* da € 500.001,00 fino a € 2.500.000,00 € 2.500,00* Superiore a € 2.500.001,00 € 7.500,00* * Gli importi comprendono IVA nella misura stabilita dalla legge.
Altro			Non sono previste altre spese per la stipula del contratto
Gestione pratica			gratuita
Spese per la gestione del rapporto		Incasso rata	-Euro 10,00 con addebito su conti di altre banche o in contanti -Euro 2,00 con addebito di conti della Banca di Cividale Spa.
		Invio comunicazioni	gratuito
		Variazione/restrizione ipoteca	Atti di rinegoziazione: Euro 0 - prolungamento durata - riduzione durata - cambio tipologia tasso - altri cambiamenti tasso - cambio periodicità rata - cambio tipologia piano ammortamento Gestione ipoteca: Euro 500, oltre gli oneri notarili - estensione/riduzione - cancellazione - svincolo bene da ipoteca Cancellazione ipoteca (art. 40 bis TUB): diritti tavolari nella misura tempo per tempo vigente
		Accollo mutuo	€ 275,00
		Sospensione pagamento rate	0
		Commissione per anticipata estinzione	1% (esempio su capitale estinto anticipatamente di € 500.000,00: € 500.000,00 x 1 / 100 = € 5.000,00)
		Altro	

PIANO DI AMMORTA- MENTO	Tipo di ammortamento	francese
	Tipologia di rata	costante
	Periodicità delle rate	mensile, trimestrale o semestrale

* Il tasso Floor è il tasso minimo contrattualmente previsto ovvero la soglia sotto la quale il tasso applicato non può scendere, anche nel caso in cui dalla somma tra il parametro di indicizzazione arrotondato più lo spread risultasse un valore più basso.

ULTIME RILEVAZIONI DEL PARAMETRO DI RIFERIMENTO

Data		Valore
28/09/2023	Euribor 3 mesi (365)	4,010%
29/06/2023	Euribor 6 mesi (365)	3,946%

Il **Tasso effettivo globale (TEG)** resta comunque nei limiti del tasso soglia usura verificato all'atto della proposta/stipula.

Il **Tasso Effettivo Globale Medio (TEGM)** previsto dall'art.2 della legge sull'usura (L.N.108/1996), relativo ai contratti di mutuo, può essere consultato in filiale e sul sito internet (www.caribz.it).

4. PRINCIPALI CONDIZIONI ECONOMICHE PER MUTUO MAX BUSINESS

QUANTO PUO' COSTARE IL MUTUO

Tasso Annuo Effettivo Globale (TAEG) 10,76%

Calcolato per un mutuo fondiario al tasso di interesse nominale del 9,250% (parametro Euribor 3 mesi (365) rilevato il 28/09/2023 pari a 4,010% arrotondato al quarto di punto superiore, maggiorato di uno spread pari al 5,00%) su un capitale di Euro 100.000,00 per la durata di 20 anni e periodicità delle rate di rimborso mensile, imposta sostitutiva 0,25%, tipo di ammortamento francese, spese di incasso rata € 2,00. Viene considerato inoltre un premio annuo per polizza incendio dello 0,086% *, moltiplicato per gli anni di durata del mutuo e calcolato per l'ipotesi di un valore assicurato a primo rischio assoluto di importo pari a Euro 150.000,00.

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

Per i mutui a tasso variabile il TAEG ha un valore indicativo.

* il coefficiente è individuato sul premio annuo lordo in relazione alla somma assicurata ed in riferimento a fabbricati commerciali, artigianali, turistici o agricoli.

Tasso Annuo Effettivo Globale (TAEG) 10,74%

Calcolato per un mutuo ipotecario al tasso di interesse nominale del 9,150% (parametro Euribor 3 mesi (365) rilevato il 28/09/2023 pari a 4,010% arrotondato al quarto di punto superiore, maggiorato di uno spread pari al 4,90%) su un capitale di Euro 100.000,00 per la durata di 15 anni e periodicità delle rate di rimborso mensile, imposta sostitutiva 0,25%, tipo di ammortamento francese, spese di incasso rata € 2,00. Viene considerato inoltre un premio annuo per polizza incendio dello 0,086% *, moltiplicato per gli anni di durata del mutuo e calcolato per l'ipotesi di un valore assicurato a primo rischio assoluto di importo pari a Euro 150.000,00.

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

Per i mutui a tasso variabile il TAEG ha un valore indicativo.

* il coefficiente è individuato sul premio annuo lordo in relazione alla somma assicurata ed in riferimento a fabbricati commerciali, artigianali, turistici o agricoli.

Tasso Annuo Effettivo Globale (TAEG) 9,57%

Calcolato per un mutuo fondiario al tasso di interesse nominale del 8,200% (parametro Euribor 6 mesi (365) rilevato il 29/06/2023 pari a 3,946% arrotondato al quarto di punto superiore, maggiorato di uno spread pari al 4,20%) su un capitale di Euro 100.000,00 per la durata di 20 anni e periodicità delle rate di rimborso mensile, imposta sostitutiva 0,25%, tipo di ammortamento francese, spese di incasso rata € 2,00. Viene considerato inoltre un premio annuo per polizza incendio dello 0,086% *, moltiplicato per gli anni di durata del mutuo e calcolato per l'ipotesi di un valore assicurato a primo rischio assoluto di importo pari a Euro 150.000,00.

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

Per i mutui a tasso variabile il TAEG ha un valore indicativo.

* il coefficiente è individuato sul premio annuo lordo in relazione alla somma assicurata ed in riferimento a fabbricati commerciali, artigianali, turistici o agricoli.

Tasso Annuo Effettivo Globale (TAEG) 9,67%

Calcolato per un mutuo ipotecario al tasso di interesse nominale del 8,200% (parametro Euribor 6 mesi (365) rilevato il 29/06/2023 pari a 3,946% arrotondato al quarto di punto superiore, maggiorato di uno spread pari al 4,20%) su un capitale di Euro 100.000,00 per la durata di 15 anni e periodicità delle rate di rimborso mensile, imposta sostitutiva 0,25%, tipo di ammortamento francese, spese di incasso rata € 2,00. Viene considerato inoltre un premio annuo per polizza incendio dello 0,086% *, moltiplicato per gli anni di durata del mutuo e calcolato per l'ipotesi di un valore assicurato a primo rischio assoluto di importo pari a Euro 150.000,00.

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

Per i mutui a tasso variabile il TAEG ha un valore indicativo.

* il coefficiente è individuato sul premio annuo lordo in relazione alla somma assicurata ed in riferimento a fabbricati commerciali, artigianali, turistici o agricoli.

	VOCI	COSTI
	Importo massimo concedibile	Mutui fondiari: 80% del valore di mercato dell'immobile da gravare, accertato dal perito mediante stima. Mutui ipotecari: 100% del valore di mercato dell'immobile da gravare, accertato dal perito mediante stima
	Durata	Mutui fondiari: fino a 20 anni, comprensivo di un periodo di preammortamento non superiore a 36 mesi. Mutui ipotecari: fino a 15 anni, comprensivo di un periodo di preammortamento non superiore a 36 mesi

	VOCI	COSTI	
TASSI	Tasso di interesse nominale annuo	Il tasso è indicizzato all'Euribor 3 o 6 mesi (365), valuta primo giorno del trimestre o semestre, arrotondato all'ottavo o al quarto superiore, più spread. Il tasso del mutuo non può superare il tasso massimo indicato nella sottostante voce "Tasso massimo applicabile".	
	Indice di riferimento	Euribor 3 mesi (365), Euribor 6 mesi (365)	
	Spread massimo	Mutuo fondiario - Euribor 3 mesi (365): 5,00% per arrotondamento al quarto di punto sup., 5,00% per arrotondamento all'ottavo di punto sup. - Euribor 6 mesi (365): 4,20% per arrotondamento al quarto di punto sup., 4,20% per arrotondamento all'ottavo di punto sup. Mutuo ipotecario: - Euribor 3 mesi (365): 5,00% per arrotondamento al quarto di punto sup., 5,00% per arrotondamento all'ottavo di punto sup. - Euribor 6 mesi (365): 4,20% per arrotondamento al quarto di punto sup., 4,20% per arrotondamento all'ottavo di punto sup.	
	Tasso massimo applicabile	7,25%	
	Tasso di interesse di preammortamento	Pari a quello del mutuo	
	Tasso di mora	Il tasso di interesse di mora annuo semplice è fissato nella misura dell'"EURIBOR" 6 mesi (365), valido per il semestre in corso, arrotondato a quarto di punto superiore, maggiorato di 5 (cinque) punti, ma comunque entro i limiti della L. 108/1996 sull'usura	
SPESE	Spese per la stipula del contratto	Istruttoria	- Commissione "una tantum": nella misura massima dello 3,00% sull'importo del mutuo, importo minimo EURO 250,00; importo trattenuto all'atto dell'erogazione del mutuo.
		Perizia tecnica	A carico del cliente, anche se il finanziamento non viene perfezionato. Stato avanzamento lavori, per singola ispezione, SAL finale e conferma ratifica a fine lavori, € 250,00* varianti in corso d'opera e stima a fine lavori. fino a € 500.000,00 € 750,00* da € 500.001,00 fino a € 2.500.000,00 € 2.500,00* Superiore a € 2.500.001,00 € 7.500,00* * Gli importi comprendono IVA nella misura stabilita dalla legge.
		Altro	Non sono previste altre spese per la stipula del contratto
		Gestione pratica	gratuita
	Spese per la gestione del rapporto	Incasso rata	-Euro 10,00 con addebito su conti di altre banche o in contanti -Euro 2,00 con addebito di conti della Banca di Cividale Spa.
		Invio comunicazioni	gratuito
		Spese per la gestione del rapporto	Variazione/restrizione ipoteca
	Accollo mutuo		€ 275,00
	Sospensione pagamento rate		0
	Commissione per anticipata estinzione		1% (esempio su capitale estinto anticipatamente di € 500.000,00: € 500.000,00 x 1 / 100 = € 5.000,00)

	VOCI	COSTI
PIANO DI AMMORTA- MENTO	Tipo di ammortamento	francese, italiano, con maxi-rata finale, stagionale (per durate esclusivamente di 10 o 15 anni e con rate trimestrali o semestrali)
	Tipologia di rata	Costante per piano francese; per altri tipi di ammortamento vedasi Legenda.
	Periodicità delle rate	mensile, trimestrale o semestrale

* Il CAP Euribor è il tasso massimo prefissato sull'Euribor.

ULTIME RILEVAZIONI DEL PARAMETRO DI RIFERIMENTO

Data		Valore
28/09/2023	Euribor 3 mesi (365)	4,010%
29/06/2023	Euribor 6 mesi (365)	3,946%

Il **Tasso effettivo globale (TEG)** resta comunque nei limiti del tasso soglia usura verificato all'atto della proposta/stipula.

Il **Tasso Effettivo Globale Medio (TEGM)** previsto dall'art.2 della legge sull'usura (L.N.108/1996), relativo ai contratti di mutuo, può essere consultato in filiale e sul sito internet (www.caribz.it).

5. PRINCIPALI CONDIZIONI ECONOMICHE PER MUTUO A TASSO SCALARE MUTUO A TASSO INDICIZZATO EURIBOR

QUANTO PUO' COSTARE IL MUTUO

Tasso Annuo Effettivo Globale (TAEG)

6,80%

Calcolato per un mutuo fondiario al tasso di interesse nominale del 8,500% (parametro Euribor 3 mesi (365) rilevato il 28/09/2023 pari a 4,010% arrotondato al quarto di punto superiore, maggiorato di uno spread pari al 4,25%) su un capitale di Euro 100.000,00 per la durata di 20 anni e periodicità delle rate di rimborso mensile, imposta sostitutiva 0,25%, tipo di ammortamento francese, spese di incasso rata € 2,00. Viene considerato inoltre un premio annuo per polizza incendio dello 0,086% *, moltiplicato per gli anni di durata del mutuo e calcolato per l'ipotesi di un valore assicurato a primo rischio assoluto di importo pari a Euro 150.000,00.

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

Per i mutui a tasso variabile il TAEG ha un valore indicativo.

* il coefficiente è individuato sul premio annuo lordo in relazione alla somma assicurata ed in riferimento a fabbricati commerciali, artigianali, turistici o agricoli.

Tasso Annuo Effettivo Globale (TAEG)

6,77%

Calcolato per un mutuo ipotecario al tasso di interesse nominale del 8,400% (parametro Euribor 3 mesi (365) rilevato il 28/09/2023 pari a 4,010% arrotondato al quarto di punto superiore, maggiorato di uno spread pari al 4,15%) su un capitale di Euro 100.000,00 per la durata di 15 anni e periodicità delle rate di rimborso mensile, imposta sostitutiva 0,25%, tipo di ammortamento francese, spese di incasso rata € 2,00. Viene considerato inoltre un premio annuo per polizza incendio dello 0,086% *, moltiplicato per gli anni di durata del mutuo e calcolato per l'ipotesi di un valore assicurato a primo rischio assoluto di importo pari a Euro 150.000,00.

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

Per i mutui a tasso variabile il TAEG ha un valore indicativo.

* il coefficiente è individuato sul premio annuo lordo in relazione alla somma assicurata ed in riferimento a fabbricati commerciali, artigianali, turistici o agricoli.

Tasso Annuo Effettivo Globale (TAEG)

8,45%

Calcolato per un mutuo fondiario al tasso di interesse nominale del 8,000% (parametro Euribor 6 mesi (365) rilevato il 29/06/2023 pari a 3,946% arrotondato al quarto di punto superiore, maggiorato di uno spread pari al 4,00%) su un capitale di Euro 100.000,00 per la durata di 20 anni e periodicità delle rate di rimborso mensile, imposta sostitutiva 0,25%, tipo di ammortamento francese, spese di incasso rata € 2,00. Viene considerato inoltre un premio annuo per polizza incendio dello 0,086% *, moltiplicato per gli anni di durata del mutuo e calcolato per l'ipotesi di un valore assicurato a primo rischio assoluto di importo pari a Euro 150.000,00.

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

Per i mutui a tasso variabile il TAEG ha un valore indicativo.

* il coefficiente è individuato sul premio annuo lordo in relazione alla somma assicurata ed in riferimento a fabbricati commerciali, artigianali, turistici o agricoli.

Tasso Annuo Effettivo Globale (TAEG)

8,52%

Calcolato per un mutuo ipotecario al tasso di interesse nominale del 8,000% (parametro Euribor 6 mesi (365) rilevato il 29/06/2023 pari a 3,946% arrotondato al quarto di punto superiore, maggiorato di uno spread pari al 4,00%) su un capitale di Euro 100.000,00 per la durata di 15 anni e periodicità delle rate di rimborso mensile, imposta sostitutiva 0,25%, tipo di ammortamento francese, spese di incasso rata € 2,00. Viene considerato inoltre un premio annuo per polizza incendio dello 0,086% *, moltiplicato per gli anni di durata del mutuo e calcolato per l'ipotesi di un valore assicurato a primo rischio assoluto di importo pari a Euro 150.000,00.

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

Per i mutui a tasso variabile il TAEG ha un valore indicativo.

* il coefficiente è individuato sul premio annuo lordo in relazione alla somma assicurata ed in riferimento a fabbricati commerciali, artigianali, turistici o agricoli.

VOCI	COSTI
Importo massimo finanziabile	Mutui fondiari: 80% del valore di mercato dell'immobile da gravare, accertato dal perito mediante stima. Mutui ipotecari: 100% del valore di mercato dell'immobile da gravare, accertato dal perito mediante stima
Durata	Mutui fondiari: fino a 20 anni, comprensivo di un periodo di preammortamento non superiore a 36 mesi. Mutui ipotecari: fino a 15 anni, comprensivo di un periodo di preammortamento non superiore a 36 mesi

	VOCI	COSTI	
TASSI	Tasso di interesse nominale annuo	Parametro di indicizzazione Euribor, valuta primo giorno del trimestre o semestre, arrotondato all'ottavo o al quarto di punto superiore + spread. Adeguamento trimestrale o semestrale del tasso con valuta il primo giorno dei mesi di gennaio, aprile, luglio e ottobre o di gennaio e luglio, con validità per il trimestre o semestre in corso.	
	Indice di riferimento	Euribor 3 mesi (365), Euribor 6 mesi (365).	
	Spread massimo	Mutuo fondiario: Euribor 3 mesi (365): 4,25% per arrotondamento al quarto di punto sup., 4,25% per arrotondamento all'ottavo di punto sup. Euribor 6 mesi (365): 4,00% per arrotondamento al quarto di punto sup., 4,00% per arrotondamento all'ottavo di punto sup. Mutuo ipotecario: Euribor 3 mesi (365): 4,15% per arrotondamento al quarto di punto sup., 4,15% per arrotondamento all'ottavo di punto sup. Euribor 6 mesi (365): 4,00% per arrotondamento al quarto di punto sup., 4,00% per arrotondamento all'ottavo di punto sup. Scalettature della variabilità dello spread: . Scala 1: aumenti di 0,25 b.p. dopo il 5°, il 10° ed il 20° (Mutui fond.) o 15° (Mutui ipotec.) anno (totale aumento 0,75 b.p.) . Scala 2: aumenti di 0,10 b.p. dopo il 5°, il 10° ed il 20° (Mutui fond.) o 15° (Mutui ipotec.) anno (totale aumento 0,30 b.p.) . Scala 3: aumenti di 0,25 b.p. dopo il 3°, il 10° ed il 20° (Mutui fond.) o 15° (Mutui ipotec.) anno (totale aumento 0,75 b.p.) . Scala 4: aumenti di 0,10 b.p. dopo il 3°, il 10° ed il 20° (Mutui fond.) o 15° (Mutui ipotec.) anno (totale aumento 0,30 b.p.) . Scala BCE 1: aumento di 100 b.p. dopo il 4° anno . Scala BCE 2: aumento di 70 b.p. dopo il 4° anno	
	Tasso di interesse di preammortamento	Pari a quello del mutuo	
	Tasso di mora	Il tasso di mora annuo semplice è fissato nella misura dell' "Euribor" 6 mesi (365), valido per il semestre in corso, arrotondato al quarto di punto superiore, maggiorato di 5 (cinque) punti, ma comunque entro i limiti della L. 108/1996 sull'usura.	
SPESE	Spese per la stipula del contratto	Istruttoria	- Commissione "una tantum": nella misura massima dello 3,00% sull'importo del mutuo, importo minimo EURO 250,00; importo trattenuto all'atto dell'erogazione del mutuo.
		Perizia tecnica	A carico del cliente, anche se il finanziamento non viene perfezionato. Stato avanzamento lavori, per singola ispezione, SAL finale e conferma ratifica a fine lavori, € 250,00* varianti in corso d'opera e stima a fine lavori. fino a € 500.000,00 € 750,00* da € 500.001,00 fino a € 2.500.000,00 € 2.500,00* Superiore a € 2.500.001,00 € 7.500,00* * Gli importi comprendono IVA nella misura stabilita dalla legge.
		Altro	Non sono previste altre spese per la stipula del contratto
	Spese per la gestione del rapporto	Gestione pratica	gratuita
		Incasso rata	-Euro 10,00 con addebito su conti di altre banche o in contanti -Euro 2,00 con addebito di conti della Banca di Cividale Spa.
		Invio comunicazioni	gratuito

	VOCI	COSTI	
SPESE	Spese per la gestione del rapporto	Atti di rinegoziazione: Euro 0 - prolungamento durata - riduzione durata - cambio tipologia tasso - altri cambiamenti tasso - cambio periodicità rata - cambio tipologia piano ammortamento	
		Gestione ipoteca: Euro 500, oltre gli oneri notarili - estensione/riduzione - cancellazione - svincolo bene da ipoteca Cancellazione ipoteca (art. 40 bis TUB): diritti tavolari nella misura tempo per tempo vigente	
		Accollo mutuo	€ 275,00
		Sospensione pagamento rate	0
	Commissione per anticipata estinzione	1% (esempio su capitale estinto anticipatamente di € 500.000,00: € 500.000,00 x 1 / 100 = € 5.000,00)	
PIANO DI AMMORTAMENTO	Tipo di ammortamento	francese, italiano, con maxi-rata finale	
	Tipologia di rata	Costante per piano francese; per altri tipi di ammortamento vedasi Legenda.	
	Periodicità delle rate	mensile, trimestrale o semestrale	

ULTIME RILEVAZIONI DEL PARAMETRO DI RIFERIMENTO

Data		Valore
28/09/2023	Euribor 3 mesi (365)	4,010%
29/06/2023	Euribor 6 mesi (365)	3,946%

Il **Tasso effettivo globale (TEG)** resta comunque nei limiti del tasso soglia usura verificato all'atto della proposta/stipula.

Il **Tasso Effettivo Globale Medio (TEGM)** previsto dall'art.2 della legge sull'usura (L.N.108/1996), relativo ai contratti di mutuo, può essere consultato in filiale e sul sito internet (www.caribz.it).

**6. PRINCIPALI CONDIZIONI ECONOMICHE PER MUTUO AGEVOLATO FONDO DI ROTAZIONE –
 PROVINCIA DI BOLZANO A TASSO VARIABILE INDICIZZATO –
 DESTINATO ALL' INCENTIVAZIONE DI ATTIVITÀ ECONOMICHE**

QUANTO PUO' COSTARE IL MUTUO
Tasso Annuo Effettivo Globale (TAEG)
3,97% (ipotizzando una quota di intervento della Prov.BZ del 40%)

Calcolato al tasso di interesse nominale del 3,350%, maggiorato di uno spread pari al 1,00% su un capitale di Euro 100.000,00 per la durata di 15 anni e periodicità delle rate di rimborso semestrale, imposta sostitutiva 0,25%, piano di ammortamento francese, spese di incasso rata € 2,00. Viene considerato inoltre un premio annuo per polizza incendio dello 0,086% *, moltiplicato per gli anni di durata del mutuo e calcolato per l'ipotesi di un valore assicurato a primo rischio assoluto di importo pari a Euro 150.000,00.

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

Per i mutui a tasso variabile il TAEG ha un valore indicativo.

* il coefficiente è individuato sul premio annuo lordo in relazione alla somma assicurata ed in riferimento a fabbricati commerciali, artigianali, turistici o agricoli.

	VOCI	COSTI
	Importo massimo concedibile	Mutui fondiari: 80% del valore di mercato dell'immobile da gravare, accertato dal perito mediante stima. Mutui ipotecari: 100% del valore di mercato dell'immobile da gravare, accertato dal perito mediante stima
	Durata	Mutui fondiari: e ipotecari fino a 15 anni, comprensivo di un periodo di preammortamento non superiore a 12 mesi.
TASSI	Tasso di interesse nominale annuo	Il tasso d'interesse applicabile all'intero importo mutuato risulterà dalla media proporzionale del tasso zero relativo alla quota capitale della Provincia e del tasso come infra determinato applicabile alla differenza messa a disposizione dalla Banca di Cividale. Detto tasso si desume dai seguenti parametri: - "Rendistato", tasso di rendimento effettivo lordo del campione di titoli pubblici soggetti ad imposta rilevato dalla Banca d'Italia; - "Euribor 3 mesi", tasso dell'Euro a tre mesi rilevato giornalmente per data valuta sul mercato telematico dei depositi interbancari in Euro maggiorato della percentuale applicata alle emissioni obbligazionarie e di quella corrispondente all'incidenza annua della commissione di collocamento delle obbligazioni. Detti tassi di riferimento sono calcolati con periodicità semestrale quale media aritmetica dei rispettivi valori rilevati nei mesi di ottobre e novembre e nei mesi di aprile e maggio e saranno utilizzati per la determinazione dei tassi validi nel semestre solare successivo alla rilevazione, sia per le nuove erogazioni che per i finanziamenti in corso. Il risultato così ottenuto, arrotondato ai cinque centesimi superiori, verrà maggiorato dello spread. Il tasso d'interesse complessivo, cioè applicabile all'intero finanziamento, potrà essere modificato semestralmente il 01 gennaio rispettivamente il 01 luglio di ogni anno in funzione della variazione del costo della provvista sulla scorta dei predetti parametri.
	Indice di riferimento	- "Rendistato", tasso di rendimento effettivo lordo del campione di titoli pubblici soggetti ad imposta rilevato dalla Banca d'Italia; - "Euribor 3 mesi", tasso dell'Euro a tre mesi rilevato giornalmente per data valuta sul mercato telematico dei depositi interbancari in Euro maggiorato della percentuale applicata alle emissioni obbligazionarie e di quella corrispondente all'incidenza annua della commissione di collocamento delle obbligazioni
	Spread massimo	1,10%
	Tasso di interesse di preammortamento	Pari a quello del mutuo
	Tasso di mora	Il tasso di interesse di mora annuo semplice è fissato nella misura dell'"EURIBOR" 6 mesi (365), valido per il semestre in corso, arrotondato a quarto di punto superiore, maggiorato di 5 (cinque) punti, ma comunque entro i limiti della L. 108/1996 sull'usura

	VOCI	COSTI	
SPESE	Spese per la stipula del contratto	Istruttoria	- Commissione "una tantum": nella misura massima dello 1,00% sull'importo del mutuo, importo minimo EURO 250,00; importo trattenuto all'atto dell'erogazione del mutuo.
		Perizia tecnica	A carico del cliente, anche se il finanziamento non viene perfezionato. Stato avanzamento lavori, per singola ispezione, SAL finale e conferma ratifica a fine lavori, € 250,00* varianti in corso d'opera e stima a fine lavori. € 750,00* fino a € 500.000,00 € 750,00* da € 500.001,00 fino a € 2.500.000,00 € 2.500,00* Superiore a € 2.500.001,00 € 7.500,00* * Gli importi comprendono IVA nella misura stabilita dalla legge.
		Altro	Non sono previste altre spese per la stipula del contratto
	Spese per la gestione del rapporto	Gestione pratica	gratuita
		Incasso rata	-Euro 10,00 con addebito su conti di altre banche o in contanti -Euro 2,00 con addebito di conti della Banca di Cividale Spa.
		Invio comunicazioni	gratuito
		Variazione/restrizione ipoteca	Atti di rinegoziazione: Euro 0 - prolungamento durata - riduzione durata - cambio tipologia tasso - altri cambiamenti tasso - cambio periodicità rata - cambio tipologia piano ammortamento Gestione ipoteca: Euro 500, oltre gli oneri notarili - estensione/riduzione - cancellazione - svincolo bene da ipoteca Cancellazione ipoteca (art. 40 bis TUB): diritti tavolari nella misura tempo per tempo vigente
		Accollo mutuo	€ 275,00
		Sospensione pagamento rate	0
		Altro	
	PIANO DI AMMORTAMENTO	Tipo di ammortamento	francese
		Tipologia di rata	costante
		Periodicità delle rate	semestrale

Il **Tasso effettivo globale (TEG)** resta comunque nei limiti del tasso soglia usura verificato all'atto della proposta/stipula.

Il **Tasso Effettivo Globale Medio (TEGM)** previsto dall'art.2 della legge sull'usura (L.N.108/1996), relativo ai contratti di mutuo, può essere consultato in filiale e sul sito internet (www.caribz.it).

**7. PRINCIPALI CONDIZIONI ECONOMICHE PER MUTUO AGEVOLATO FONDO DI ROTAZIONE –
PROVINCIA DI BOLZANO A TASSO FISSO – DESTINATO ALL' INCENTIVAZIONE DI ATTIVITÀ
ECONOMICHE**

QUANTO PUO' COSTARE IL MUTUO
Tasso Annuo Effettivo Globale (TAEG)
4,65% (ipotizzando una quota di intervento della Prov.BZ del 40%)

Calcolato al tasso di interesse nominale del 4,000%, già maggiorato di uno spread pari al 1,00% su un capitale di Euro 100.000,00 per la durata di 15 anni e periodicità delle rate di rimborso semestrale, imposta sostitutiva 0,25%, piano di ammortamento francese, spese di incasso rata € 2,00. Viene considerato inoltre un premio annuo per polizza incendio dello 0,086% *, moltiplicato per gli anni di durata del mutuo e calcolato per l'ipotesi di un valore assicurato a primo rischio assoluto di importo pari a Euro 150.000,00.

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

* il coefficiente è individuato sul premio annuo lordo in relazione alla somma assicurata ed in riferimento a fabbricati commerciali, artigianali, turistici o agricoli.

	VOCI	COSTI	
	Importo massimo concedibile	Mutui fondiari: 80% del valore di mercato dell'immobile da gravare, accertato dal perito mediante stima. Mutui ipotecari: 100% del valore di mercato dell'immobile da gravare, accertato dal perito mediante stima	
	Durata	Mutui fondiari e ipotecari fino a 15 anni, comprensivo di un periodo di preammortamento non superiore a 12 mesi.	
TASSI	Tasso di interesse nominale annuo	Pari al costo della provvista è determinato dall'ente provinciale per il mese in cui avviene la stipula del contratto, moltiplicato per un coefficiente dato dal rapporto tra la quota di fondi messa a disposizione da parte della Banca di Cividale di cui in premessa e l'ammontare del mutuo stesso. Il risultato così ottenuto, arrotondato ai cinque centesimi superiori, verrà maggiorato dello spread.	
	Indice di riferimento	Costo della provvista determinato dall'ente provinciale per il mese in cui avviene la stipula del mutuo. Il costo della provvista è determinato utilizzando il seguente parametro: "Rendistato", valore medio del tasso di rendimento effettivo lordo del campione di titoli pubblici soggetti ad imposta rilevato dalla Banca d'Italia nel secondo mese precedente quello di stipula, maggiorato di un punto percentuale.	
	Spread massimo	1,10%	
	Tasso di interesse di preammortamento	Pari a quello del mutuo	
	Tasso di mora	Il tasso di interesse di mora annuo semplice è fissato nella misura dell'"EURIBOR" 6 mesi (365), valido per il semestre in corso, arrotondato a quarto di punto superiore, maggiorato di 5 (cinque) punti, ma comunque entro i limiti della L. 108/1996 sull'usura	
SPESE	Spese per la stipula del contratto	Istruttoria	- Commissione "una tantum": nella misura massima dello 1,00% sull'importo del mutuo, importo minimo EURO 250,00; importo trattenuto all'atto dell'erogazione del mutuo.
		Perizia tecnica	A carico del cliente, anche se il finanziamento non viene perfezionato. Stato avanzamento lavori, per singola ispezione, SAL finale e conferma ratifica a fine lavori, € 250,00* varianti in corso d'opera e stima a fine lavori. € 750,00* fino a € 500.000,00 € 750,00* da € 500.001,00 fino a € 2.500.000,00 € 2.500,00* Superiore a € 2.500.001,00 € 7.500,00* * Gli importi comprendono IVA nella misura stabilita dalla legge.
		Altro	Non sono previste altre spese per la stipula del contratto

	VOCI	COSTI	
SPESE	Spese per la gestione del rapporto	Gestione pratica	gratuita
		Incasso rata	-Euro 10,00 con addebito su conti di altre banche o in contanti -Euro 2,00 con addebito di conti della Banca di Cividale Spa.
		Invio comunicazioni	gratuito
		Variazione/restrizione ipoteca	Atti di rinegoziazione: Euro 0 - prolungamento durata - riduzione durata - cambio tipologia tasso - altri cambiamenti tasso - cambio periodicità rata - cambio tipologia piano ammortamento Gestione ipoteca: Euro 500, oltre gli oneri notarili - estensione/riduzione - cancellazione - svincolo bene da ipoteca Cancellazione ipoteca (art. 40 bis TUB): diritti tavolari nella misura tempo per tempo vigente
		Accollo mutuo	€ 275,00
		Sospensione pagamento rate	0
		Altro	
PIANO DI AMMORTAMENTO	Tipo di ammortamento	francese	
	Tipologia di rata	costante	
	Periodicità delle rate	semestrale	

Il **Tasso effettivo globale (TEG)** resta comunque nei limiti del tasso soglia usura verificato all'atto della proposta/stipula.

Il **Tasso Effettivo Globale Medio (TEGM)** previsto dall'art.2 della legge sull'usura (L.N.108/1996), relativo ai contratti di mutuo, può essere consultato in filiale e sul sito internet (www.caribz.it).

8. PRINCIPALI CONDIZIONI ECONOMICHE PER MUTUO AGEVOLATO FONDO ROTAZIONE –REGIONE VENETO – DESTINATO ALL' INCENTIVAZIONE DI ATTIVITÀ ECONOMICHE

QUANTO PUO' COSTARE IL MUTUO

Tasso Annuo Effettivo Globale (TAEG)
9,48% (ipotizzando una quota di intervento della banca del 50%)

Calcolato per un mutuo fondiario al tasso di interesse nominale del 8,117%, già maggiorato di uno spread pari al 4,00% su un capitale di Euro 50.000,00 per la durata di 20 anni e periodicità delle rate di rimborso semestrale, imposta sostitutiva 0,25%, tipo di ammortamento francese, spese di incasso rata € 2,00. Viene considerato inoltre un premio annuo per polizza incendio dello 0,086% *, moltiplicato per gli anni di durata del mutuo e calcolato per l'ipotesi di un valore assicurato a primo rischio assoluto di importo pari a Euro 150.000,00.

Oltre al TAEG possono esserci altri costi, quali le spese per il notaio e l'iscrizione dell'ipoteca.
Per i mutui a tasso variabile il TAEG ha un valore indicativo.

* il coefficiente è individuato sul premio annuo lordo in relazione alla somma assicurata ed in riferimento a fabbricati commerciali, artigianali, turistici o agricoli.

Tasso Annuo Effettivo Globale (TAEG)
9,50% (ipotizzando una quota di intervento della banca del 50%)

Calcolato per un mutuo ipotecario al tasso di interesse nominale del 8,117%, già maggiorato di uno spread pari al 4,00% su un capitale di Euro 50.000,00 per la durata di 15 anni e periodicità delle rate di rimborso semestrale, imposta sostitutiva 0,25%, tipo di ammortamento francese, spese di incasso rata € 2,00.

Oltre al TAEG possono esserci altri costi, quali le spese per il notaio e l'iscrizione dell'ipoteca.
Per i mutui a tasso variabile il TAEG ha un valore indicativo.

* il coefficiente è individuato sul premio annuo lordo in relazione alla somma assicurata ed in riferimento a fabbricati commerciali, artigianali, turistici o agricoli.

	VOCI	COSTI	
	Importo massimo concedibile	Mutui fondiari: 80% del valore di mercato dell'immobile da gravare, accertato dal perito mediante stima. Mutui ipotecari: 100% del valore di mercato dell'immobile da gravare, accertato dal perito mediante stima	
	Durata	Mutui fondiari: fino a 20 anni, comprensivo di un periodo di preammortamento non superiore a 36 mesi. Mutui ipotecari: fino a 15 anni, comprensivo di un periodo di preammortamento non superiore a 12 mesi	
TASSI	Tasso di interesse nominale annuo per la quota della banca	Parametro di indicizzazione Euribor + spread, ma comunque nei limiti previsti dalla specifica normativa regionale che regola il rispettivo settore economico. Adeguamento semestrale del tasso con valuta il primo giorno bancario lavorativo dei mesi di gennaio e di luglio, con validità per il semestre in corso.	
	Tasso di interesse nominale annuo per la quota della Regione:	0%	
	Indice di riferimento	Euribor 3/6 mesi (360) media del mese precedente a quello di stipula	
	Spread massimo	5,00% ma comunque nei limiti previsti dalla specifica normativa regionale che regola il rispettivo settore economico	
	Tasso di interesse di preammortamento	Pari a quello del mutuo	
	Tasso di mora	Il tasso di interesse di mora annuo semplice è fissato nella misura dell'"EURIBOR" 6 mesi (365), valido per il semestre in corso, arrotondato a quarto di punto superiore, maggiorato di 5 (cinque) punti, ma comunque entro i limiti della L. 108/1996 sull'usura	
SPESE	Spese per la stipula del contratto	Istruttoria	- Commissione "una tantum": nella misura massima dello 1,00% sull'importo del mutuo, importo minimo EURO 250,00; importo trattenuto all'atto dell'erogazione del mutuo.
		Perizia tecnica	A carico del cliente, anche se il finanziamento non viene perfezionato. Stato avanzamento lavori, per singola ispezione, SAL finale e conferma ratifica a fine lavori, € 250,00* varianti in corso d'opera e stima a fine lavori. fino a € 500.000,00 € 750,00* da € 500.001,00 fino a € 2.500.000,00 € 2.500,00* Superiore a € 2.500.001,00 € 7.500,00* * Gli importi comprendono IVA nella misura stabilita dalla legge.
		Altro	Non sono previste altre spese per la stipula del contratto

	VOCI	COSTI
SPESE	Gestione pratica	gratuita
	Incasso rata	-Euro 10,00 con addebito su conti di altre banche o in contanti -Euro 2,00 con addebito di conti della Banca di Cividale Spa.
	Invio comunicazioni	gratuito
	Variazione/restrizione ipoteca	Atti di rinegoziazione: Euro 0 - prolungamento durata - riduzione durata - cambio tipologia tasso - altri cambiamenti tasso - cambio periodicità rata - cambio tipologia piano ammortamento Gestione ipoteca: Euro 500, oltre gli oneri notarili - estensione/riduzione - cancellazione - svincolo bene da ipoteca Cancellazione ipoteca (art. 40 bis TUB): diritti tavolari nella misura tempo per tempo vigente
	Accollo mutuo	€ 275,00
	Sospensione pagamento rate	0
	Altro	
PIANO DI AMMORTAMENTO	Tipo di ammortamento	francese
	Tipologia di rata	costante
	Periodicità delle rate	trimestrale o semestrale

Il **Tasso effettivo globale (TEG)** resta comunque nei limiti del tasso soglia usura verificato all'atto della proposta/stipula.

Il **Tasso Effettivo Globale Medio (TEGM)** previsto dall'art.2 della legge sull'usura (L.N.108/1996), relativo ai contratti di mutuo, può essere consultato in filiale e sul sito internet (www.caribz.it).

SERVIZI ACCESSORI

Certificazione interessi passivi:

5,00 €

ALTRE SPESE DA SOSTENERE

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

Adempimenti notarili:

Spese notarili: vengono fatturate in base alle tariffe vigenti direttamente dal notaio prescelto al cliente mutuatario

Assicurazione immobile:

viene richiesta la polizza assicurativa incendio, scoppio e danni da fulmine.

- Imposta sostitutiva

- nella misura fissa del 2% se trattasi di finanziamento destinato all'acquisto, la costruzione e la ristrutturazione della seconda e delle ulteriori case di abitazione;
- nella misura fissa dello 0,25% se trattasi di mutuo "prima casa" ai sensi della normativa fiscale vigente o di finanziamento diversamente finalizzato.

- Tasse ipotecarie

In regime tavolare € 15 e in regime di Conservatoria € 35, richieste in genere nella parcella notarile.

- Spese per abbandono domanda di finanziamento

0,20% dell'importo della domanda con un minimo di €100,00 ed un massimo di €250,00

TEMPI DI EROGAZIONE

- Durata dell'istruttoria

Massimo 40 giorni

- Disponibilità dell'importo

L'erogazione del mutuo avviene alla stipula del relativo contratto ed in dipendenza di eventuali condizioni particolari concordate tra le parti.

ALTRO

Sgravi fiscali e sussidi pubblici

Informazioni su sgravi fiscali relativi agli interessi sui mutui casa o altri sussidi pubblici correnti, o informazioni su dove ottenere ulteriori indicazioni, sono reperibili consultando il sito del Ministero dell'Economia e delle Finanze (www.finanze.it), oppure accedendo ai siti degli Uffici pubblici locali.

ESTINZIONE ANTICIPATA, PORTABILITA', RECLAMI E DEFINIZIONE STRAGIUDIZIALE DELLE CONTROVERSIE

Estinzione anticipata

Il cliente può rimborsare anticipatamente in tutto o in parte il mutuo con preavviso di almeno un giorno pagando unicamente un compenso onnicomprensivo stabilito dal contratto, che non potrà essere superiore all'1% del capitale anticipato (esclusi i mutui per l'acquisto o per la ristrutturazione di unità immobiliari adibite allo svolgimento della propria attività economica o professionale da parte di persone fisiche). L'estinzione totale comporta la chiusura del rapporto contrattuale con la restituzione del capitale ancora dovuto –tutto insieme- prima della scadenza del mutuo.

Per il Mutuo Agevolato Fondo Rotazione-Regione Veneto il cliente può restituire anticipatamente, in tutto o in parte, il mutuo previa acquisizione, per il tramite della Banca, del nulla osta da parte di Veneto Sviluppo.

Tempi massimi di chiusura del rapporto

Tre giorni dalla data di estinzione del finanziamento.

Reclami

I reclami vanno inviati all'Ufficio Reclami della Banca di Cividale S.P.A. Via Sen. Guglielmo Pelizzo, 8/1 - 33043 Cividale del Friuli, o tramite e-mail all'indirizzo ufficioreclami@civibank.it ovvero con posta certificata PEC all'indirizzo ufficioreclami@cert.civibank.it, oppure compilando il relativo modulo presente alla voce Reclamo sul proprio Sito Internet, che risponde nei termini previsti dalla normativa di riferimento, attualmente di 60 giorni. Per i servizi di pagamento, attualmente i termini di risposta sono di 15 giorni lavorativi. Qualora non fosse possibile rispondere entro il termine previsto, la Banca di Cividale invierà una lettera interlocutoria, precisando i motivi del ritardo ed indicando il termine entro il quale si impegna a rispondere al cliente, termine che non può superare i 35 giorni lavorativi.

Se il Cliente non è soddisfatto della risposta o non ha ricevuto risposta entro i termini di cui sopra, può rivolgersi a:

- *Arbitro Bancario Finanziario (ABF)* presso la Banca d'Italia per controversie relative ad operazioni e servizi bancari con l'esclusione dei servizi di investimento o accessori. Per sapere come rivolgersi all'Arbitro si può consultare il sito www.arbitrobancariofinanziario.it, recarsi presso una Filiale della Banca d'Italia oppure chiedere alla Banca.

Mediazione obbligatoria

Dal 21 marzo 2011 chi intende agire in giudizio relativamente a controversie sorte in materia di contratti bancari, finanziari ed assicurativi ha l'obbligo di esperire un preventivo tentativo di conciliazione (procedimento di mediazione).

Tale obbligo può essere assolto ricorrendo alternativamente a:

- un Organismo di mediazione iscritto nel Registro tenuto presso il Ministero della Giustizia;
- all'Arbitro Bancario Finanziario (ABF) per controversie relative ad operazioni e servizi bancari con l'esclusione dei servizi di investimento o accessori;

- alla Camera di Conciliazione ed arbitrato presso la Consob per tutte le controversie in materia di servizi di investimento insorte per la violazione da parte degli intermediari degli obblighi di informazione, correttezza e trasparenza.

LEGENDA

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 all'intermediario, cioè "si accolla" il debito residuo.
Ammortamento:	processo di restituzione graduale del mutuo mediante il pagamento periodico di rate.
BCE:	tasso sulle operazioni di rifinanziamento principali della Banca Centrale Europea pubblicato sulla home page del sito www.bancaditalia.it .
Covenants:	Covenants sono specifiche clausole contrattuali, adottate nei casi previsti dalla Banca di Cividale, secondo un testo standardizzato. In caso di violazione di detti Covenants, la Banca di Cividale avrà la facoltà di recedere o risolvere il contratto ovvero di dichiarare la decadenza del Cliente dal beneficio del termine
Euribor:	l'Euribor (<i>Euro Interbank Offered Rate</i>) è un tasso di riferimento, che indica il tasso di interesse medio delle transazioni finanziarie in euro scambiate tra le principali banche europee, come pubblicato sul quotidiano economico finanziario "Il Sole 24 Ore", che la Banca di Cividale rileva il penultimo giorno lavorativo del mese antecedente il relativo periodo prescelto dal cliente da il Sole 24 ore, ovvero dai comunicati stampa della Banca d'Italia o, in difetto, da altra analoga pubblicazione. Le parti concordano esplicitamente che l'Euribor di cui al presente contratto, nel caso in cui per eventi anche eccezionali scenda al di sotto dello zero, si intenderà comunque pari a zero, a cui sarà poi sommato lo spread come indicato nelle "Condizioni economiche".
Interessi di mora:	interessi per il periodo di ritardato pagamento delle rate
Imposta sostitutiva:	Imposta pari allo 0,25% (prima casa) o al 2% (seconda casa) della somma erogata in caso di acquisto, costruzione, ristrutturazione dell'immobile.
Ipoteca:	garanzia su un bene, normalmente su un immobile. Se il debitore non può pagare il suo debito, il creditore può ottenere l'espropriazione del bene e farlo vendere.
IRS (interest rate swap):	L'IRS (Interest Rate Swap) è un tasso di riferimento, utilizzato per mutui a tasso fisso, che viene pubblicato anche sul quotidiano economico finanziario "Il Sole 24 Ore". L'IRS, nel caso in cui per eventi anche eccezionali scenda al di sotto dello zero, si intenderà comunque pari a zero, a cui sarà poi sommato lo spread.
Istruttoria:	pratiche e formalità necessarie all'erogazione del mutuo.
Indice di riferimento:	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 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
Piano di ammortamento "italiano":	ogni rata è composta da una quota di capitale sempre uguale per tutto il periodo di ammortamento e da una quota interessi che diminuisce nel tempo.
Piano di ammortamento con "maxi-rata finale":	il piano di ammortamento prevede il pagamento, per l'intera durata del mutuo, di rate di soli interessi, variabili in base alla variabilità del tasso, ed in occasione dell'ultima scadenza prevista contrattualmente di una maxi-rata comprensiva dell'intero capitale mutuato e dell'ultima tranche di interessi. Inoltre, in caso di mutui con maxi-rata finale, potrà essere previsto in contratto l'obbligo per il Cliente di rimborsare anticipatamente il mutuo in caso di vendita in blocco delle unità immobiliari alla cui realizzazione è destinata il mutuo (cd. rimborso anticipato obbligatorio integrale); ovvero, in caso di vendita di singole unità immobiliari, un obbligo di rimborso parziale del mutuo (cd. rimborso anticipato obbligatorio parziale).

Piano di ammortamento "stagionale":	il piano di ammortamento è previsto per durate esclusivamente di 10 e 15 anni e solo con rate semestrali o trimestrali. La componente capitale delle rate viene diversamente quantificata a seconda del periodo dell'anno in cui si verifica la scadenza delle medesime, permettendo in tale modo di abbinare la stagionalità degli incassi del cliente ad un maggiore o minore importo della rata. Le quote capitale delle singole rate come inizialmente determinate non sono oggetto di successivi ricalcoli.
Preammortamento:	indica il periodo che va dalla data di stipula del finanziamento alla data di scadenza della prima rata ("preammortamento tecnico") ovvero fino all'ultimo giorno del mese/trimestre/semestre/anno che precede l'inizio dell'ammortamento come contrattualmente previsto ("preammortamento finanziario").
Quota capitale :	quota della rata costituita dall'importo del finanziamento restituito
Quota interessi:	quota della rata costituita dagli interessi maturati.
Rata costante:	la somma tra quota capitale e quota interessirimane uguale per tutta la durata del mutuo.
Spese di istruttoria:	spese per l'analisi di concedibilità
Spread:	maggiorazione applicata agli indici di riferimento.
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 riscossione della rata. Alcune non sono comprese, per esempio quelle notarili.
Tasso di interesse di preammortamento:	il tasso di interesse dovuti per il periodo di preammortamento (sia tecnico che finanziario).
Tasso di interesse nominale annuo:	rapporto percentuale, calcolato su base annua, tra l'interesse (quale compenso del capitale prestato) e il capitale prestato.
Tasso Effettivo Globale (TEG):	è il tasso che prende in considerazione le commissioni, remunerazioni a qualsiasi titolo e spese, escluse quelle per imposte e tasse, collegate all'erogazione del credito e sostenute dal cliente di cui la banca è a conoscenza.
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 TEGM dei mutui, aumentarlo di un quarto, aggiungere ulteriori quattro punti percentuali (tenendo presente che la differenza tra il limite e il tasso medio non può essere superiore a otto punti percentuali) e accertare che quanto richiesto dalla banca non sia superiore.
Tasso di mora:	maggiorazione del tasso di interesse applicata in caso di ritardo nel pagamento delle rate.
Tasso fisso:	tasso di interesse che non varia per una parte o per tutta la durata del finanziamento
Tasso indicizzato:	tasso di interesse che varia in relazione all'andamento di uno o più parametri di indicizzazione specificamente indicati nel contratto di mutuo