

## FOGLIO INFORMATIVO

### Finanziamento ipotecario aziende a tasso fisso

#### INFORMAZIONI SULLA BANCA

**Denominazione e forma giuridica:** Banca di Cividale Società Cooperativa Per Azioni

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

**Telefono:** 0432 / 707.111 **Fax:** 0432 / 730.370

**Sito internet:** [www.civibank.it](http://www.civibank.it)

**E-mail:** [info@civibank.it](mailto:info@civibank.it)

**Numero di iscrizione all'Albo Banca d'Italia:** Iscrizione all'Albo Banca d'Italia n. 5446. Codice ABI 5484.

**Numero di Iscrizione al Registro delle imprese, Cod. fiscale e partita IVA** 00249360306.

#### DATI E QUALIFICA DEL SOGGETTO CHE ENTRA IN RAPPORTO CON IL CLIENTE

(da compilarsi in caso di OFFERTA FUORI SEDE del prodotto con Nome, Indirizzo, telefono ed e-mail)

#### CARATTERISTICHE DEL SERVIZIO E RISCHI TIPICI

##### Struttura e funzione economica:

Finanziamento a medio o lungo termine concesso a favore di imprese ed altri soggetti non consumatori, garantito da ipoteca, finalizzato al potenziamento ed allo sviluppo aziendale o professionale o ad altri scopi connessi con l'attività esercitata.

Il debitore rimborserà il finanziamento mediante pagamento periodico di rate, comprensive di capitale ed interessi, che saranno addebitate su un conto corrente acceso di norma presso uno sportello CiviBank. Il tasso di interesse che regola l'operazione potrà essere variabile o fisso. In caso di estinzione anticipata o di rimborso parziale del finanziamento, viene richiesto un compenso onnicomprensivo nella misura indicata nel contratto.

La banca potrà richiedere al debitore, oltre che la garanzia ipotecaria, anche altre garanzie sia reali (pegno) sia personali (fideiussione) oppure, se PMI, la garanzia di un Confidi.

##### Principali rischi (generici e specifici):

Il **finanziamento a tasso fisso** dà la certezza della misura del tasso indipendentemente dalle variazioni di mercato. Questo finanziamento è indicato per il Cliente che voglia conoscere, fin dalla stipula del contratto, gli importi delle singole rate a scadere e l'ammontare complessivo del debito (capitale ed interessi) da restituire.

Il rischio dell'operazione è che - in presenza di riduzione dei tassi di interesse sul mercato - non se ne possa beneficiare, in quanto il finanziamento mantiene il tasso inizialmente pattuito.

## PRINCIPALI CONDIZIONI ECONOMICHE

### QUANTO PUÒ COSTARE IL FINANZIAMENTO

Tasso Annuo Effettivo Globale (TAEG) - Esempio di calcolo

TIPO DI FINANZIAMENTO	TASSO DI INTERESSE	IPOTESI
Finanziamento chirografario aziende a tasso variabile	T.A.N. 5,000%	Capitale 100.000,00 € Durata di 10 anni Spese di istruttoria 2.000,00 €
	T.A.E.G. 6,031%	Assicurazione protezione finanziamento: 1.420,00 € Commissioni di garanzia Confidi: - € Rata mensile 1.063,66 € Spese incasso rata 3,00 € Imposta sostitutiva 250,00 € Tipo di ammortamento: francese

Oltre al TAEG vanno considerati altri costi, quali le eventuali commissioni di garanzia e altri oneri accessori.

	Durata	Fino a 84 mesi
<b>TASSI</b>	Tipo tasso	Tasso fisso
	Tasso di interesse nominale annuo (TAN) massimo <sup>1</sup>	6,000%
	Tasso annuo effettivo globale (TAEG) massimo <sup>2</sup>	7,3375%
	Parametro di indicizzazione	nessuno
	Tasso di interesse di preammortamento	Calcolato con i medesimi criteri del tasso di ammortamento
	Tasso di mora	3 punti in più del tasso d'interesse del finanziamento, entro i limiti della soglia di usura

<sup>1</sup> I valori dei tassi di interesse costituiscono un mero esempio; essi rappresentano i tassi massimi applicabili per le diverse tipologie di finanziamento alla data di redazione del presente documento informativo e sono suscettibili di variazioni. Presso le Filiali della Banca possono essere richiesti i Fogli Informativi dettagliati di ciascun prodotto e preventivi personalizzati sulla base delle esigenze manifestate da ciascun Cliente

<sup>2</sup> Il tasso di interesse e il TAEG sono riportati in via meramente esemplificativa, assumendo un valore del tasso immutato rispetto a quello iniziale per tutta la durata del contratto

<b>PIANO DI AMMORTAMENTO</b>	Tipo di ammortamento		<p>a) <u>ammortamento francese</u>: il piano di ammortamento iniziale viene formulato prevedendo un importo della rata costante; nel caso di successive variazioni di tasso, <u>la quota capitale del piano originario rimane invariata</u> per ogni rata, mentre si darà luogo ad un conguaglio interessi, in aumento o diminuzione dell'importo originario della rata</p> <p>b) <u>ammortamento italiano o a quote di capitale costante</u>: il capitale mutuato viene equamente ripartito sulle rate del finanziamento, mentre la quota interesse viene di volta in volta determinata in relazione al tasso di interesse tempo per tempo vigente; il piano così ottenuto si presenta a rate decrescenti</p>
	Periodicità delle rate		Mensile o trimestrale
	Scadenza delle rate		ultimo giorno del periodo (mese o trimestre solare) E' prevista una prima rata di soli interessi per l'allineamento del finanziamento a fine periodo
<b>SPESE</b>	<b>SPESE PER LA STIPULA</b>	Istruttoria	3,00 %
		Altro	Commissione di garanzia Confidi, se presente, pari all'ammontare definito dal Confidi che rilascia la garanzia
	<b>SPESE PER LA GESTIONE DEL RAPPORTO</b>	Incasso rata	Addebito in Conto Corrente CiviBank 3,00 € Addebito SDD su altra Banca 10,00 € Pagamento per cassa 10,00 €
		Invio comunicazioni periodiche e altre comunicazioni di legge	Modalità cartacea: 1,00 € Modalità elettronica: 0,00 €
		Sollecito pagamento rate	25,00 €
		Rilascio comunicazioni, certificazioni, dichiarazioni di interessi, duplicati quietanza, copia piani di ammortamento	25,00 € (per ciascun documento)
		Compenso omnicomprendivo per rimborso anticipato	Calcolato sul capitale anticipatamente rimborsato, nella misura massima di 3,000 %
Recupero spese per rinuncia finanziamento	Pari alle spese di istruttoria		

<b>ALTRO</b>	Modalità di calcolo degli interessi	Preammortamento	Calcolo sulla base dei giorni effettivi (divisore 365)
		Ammortamento	Calcolo sulla base dell'anno standard (mesi di 30 giorni con divisore 360)
	Oneri fiscali	A carico del Cliente nella misura tempo per tempo vigente, compresa l'imposta sostitutiva di cui al DPR 601/1973 qualora applicabile	
	Assicurazione protezione finanziamento	Premio variabile in relazione alla durata della copertura ed alle garanzie richieste dal Cliente.	

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

## **ALTRE SPESE DA SOSTENERE (ONERI A CARICO DEL CLIENTE)**

<b>Perizia</b>	Voce di spesa necessaria per la valutazione dell'immobile, riconosciuta al soggetto (società o singolo perito) che la esegue. La spesa è a carico del Cliente, che deve incaricare della esecuzione un perito indipendente, scelto nell'ambito dell'elenco dei soggetti indicati dalla Banca (elenco disponibile presso le Filiali della Banca) oppure di cui ha verificato preventivamente il gradimento della Banca.
<b>Assicurazione immobile</b>	Assicurazione contro i rischi incendio, fulmine, esplosione, scoppio, nonché la copertura di eventuali altri rischi individuati dalla Banca.
<b>Adempimenti notarili</b>	Costi corrisposti dal Cliente direttamente al Notaio, che comprendono le imposte di registro, ipotecarie e catastali.

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

### **Finanziamento a tasso fisso**

Tasso di interesse	Periodicità delle rate	Importo della rata	
5,000%	mensile	1.063,66 €	Capitale 100.000,00 €
5,000%	trimestrale	3.195,14 €	Durata 10 anni

Il Tasso Effettivo Globale Medio (TEGM), previsto dall'art. 2 della legge sull'usura (L. 108/1996), può essere consultato in Filiale e sul sito internet della Banca [www.civibank.it](http://www.civibank.it) nel cartello di "Rilevazione dei tassi di interesse effettivi globali medi ai fini della legge antiusura"

## ESTINZIONE ANTICIPATA E RECLAMI

### ESTINZIONE ANTICIPATA

Il Cliente può estinguere anticipatamente in tutto o in parte il finanziamento con un preavviso di almeno 15 giorni, corrispondendo alla Banca il capitale residuo, gli interessi e gli altri oneri maturati fino al momento dell'esercizio di detta facoltà, nonché un compenso, da calcolarsi in percentuale sul capitale restituito.

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

### TEMPI MASSIMI DI CHIUSURA DEL RAPPORTO

15 giorni dalla richiesta del Cliente o dalla ricezione della provvista, se successiva.

### RECLAMI

Il Cliente può presentare un reclamo alla Banca, per lettera raccomandata A/R all' indirizzo: Banca di Cividale S.C.p.A. – Ufficio Reclami - Via Sen. Guglielmo Pelizzo, 8/1 - 33043 Cividale del Friuli (UD), o per via telematica all' indirizzo e-mail: [ufficioreclami@civibank.it](mailto:ufficioreclami@civibank.it) oppure all' indirizzo PEC [ufficioreclami@cert.civibank.it](mailto:ufficioreclami@cert.civibank.it)

La Banca deve rispondere entro 30 giorni.

Se il cliente non è soddisfatto della risposta o non ha ricevuto risposta entro 30 giorni, il Cliente può presentare ricorso all'**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.

Se il cliente intende invece ricorrere all'autorità giudiziaria, dovrà preventivamente esperire il procedimento di mediazione, quale condizione di procedibilità (ai sensi e per gli effetti del D.Lgs. 4 marzo 2010 n. 28), presentando istanza:

- al Conciliatore Bancario Finanziario – Associazione per la soluzione delle controversie bancarie, finanziarie e societarie – ADR consultando il sito [www.conciliatorebancario.it](http://www.conciliatorebancario.it)

- oppure ad uno degli altri organismi di mediazione iscritti nell'apposito registro tenuto dal Ministero della Giustizia.

La condizione di procedibilità di cui alla predetta normativa si intende assolta nel caso in cui il Cliente abbia esperito il procedimento presso l' ABF

## CONSEGUENZE DELL'INADEMPIMENTO PER IL CLIENTE

Se il cliente non adempie gli obblighi previsti dal contratto, può andare incontro a conseguenze negative. Per esempio, in caso di ritardo nel pagamento delle rate il finanziatore applica il tasso di mora. Se l'inadempimento è grave, il finanziatore può risolvere il contratto e assumere iniziative per soddisfare il proprio credito. Per esempio, se il finanziamento è garantito da un'ipoteca, può far vendere l'immobile e soddisfarsi sul ricavato. Se il ricavato della vendita è superiore al debito residuo, il consumatore ha diritto a ricevere la differenza.

## LEGENDA DELLE PRINCIPALI NOZIONI DELL'OPERAZIONE

<b>Accollo</b>	Contratto tra un debitore e un terzo soggetto 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.
<b>Ammortamento</b>	Processo di restituzione graduale del capitale finanziato mediante il pagamento periodico di rate comprensive di una quota capitale e di una quota interessi.
<b>Euribor</b>	EURO InterBank Offered Rate: Tasso di riferimento interbancario per l'Area-Euro, calcolato giornalmente per diverse durate (es. Euribor 3 mesi), che indica il tasso di interesse medio delle transazioni finanziarie in Euro tra le principali banche europee.
<b>Interessi di mora</b>	Interessi richiesti per il ritardato pagamento delle rate, calcolati per il periodo di tempo intercorrente tra la data di scadenza della rata e la data di effettivo pagamento.
<b>Parametro di indicizzazione</b>	Indice di riferimento del mercato monetario in base al quale viene determinata la variazione del tasso contrattuale, per i finanziamenti a tasso variabile.
<b>Piano di ammortamento</b>	Piano di rimborso del finanziamento con indicazione della composizione delle singole rate (quota capitale e quota interessi), calcolato al tasso definito dal contratto.
<b>Piano di ammortamento "francese"</b>	Il piano di ammortamento più diffuso in Italia. La rata prevede una quota capitale crescente e una quota interessi decrescente. All'inizio si pagano soprattutto interessi; a

	mano a mano che il capitale viene restituito, l'ammontare degli interessi diminuisce e la quota di capitale aumenta.
<b>Piano di ammortamento "italiano"</b>	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.
<b>Preammortamento</b>	Periodo durante il quale non vengono effettuati rimborsi di capitale e le rate pagate sono costituite dalla sola quota interessi.
<b>Quota capitale</b>	Quota della rata costituita dall'importo del finanziamento restituito.
<b>Quota interessi</b>	Quota della rata costituita dagli interessi maturati.
<b>Rata</b>	Pagamento periodico effettuato per la restituzione del finanziamento, secondo scadenze stabilite contrattualmente; ogni rata è composta da una quota capitale e da una quota interessi.
<b>Spese di incasso rata</b>	Rimborso spese richiesto per la gestione dell'incasso delle rate.
<b>Spese di istruttoria</b>	Rimborso richiesto per l'espletamento delle pratiche e formalità necessarie all'erogazione della somma finanziata.
<b>Spread</b>	Maggiorazione applicata ai parametri di riferimento o di indicizzazione.
<b>Tasso Annuo Effettivo Globale (TAEG)</b>	Indica il costo totale del finanziamento su base annua ed è espresso in percentuale sull'ammontare del finanziamento concesso. Nel calcolo del TAEG sono compresi: il rimborso del capitale, il pagamento degli interessi, le spese di istruttoria, le spese di incasso delle rate ogni altra spesa contrattualmente prevista connessa con l'operazione del finanziamento. Rimangono escluse le spese e gli oneri di applicazione meramente eventuale o dipendenti dall'esercizio di facoltà accordate al Cliente, quali, a titolo di esempio, il compenso omnicomprensivo per l'estinzione anticipata del finanziamento e gli interessi di mora.
<b>Tasso di interesse fisso</b>	Tasso di interesse che non varia per tutta la durata del finanziamento o per un periodo specifico.
<b>Tasso di interesse di preammortamento</b>	Il tasso degli interessi dovuti sulla somma finanziata per il periodo che va dalla data di stipula del finanziamento alla data di scadenza della prima rata.
<b>Tasso di interesse nominale annuo</b>	Rapporto percentuale, calcolato su base annua, tra l'interesse (quale compenso del capitale prestato) e il capitale prestato.
<b>Tasso di interesse variabile</b>	Tasso di interesse che varia in relazione all'andamento di uno o più parametri di indicizzazione specificatamente indicati nel contratto di finanziamento.
<b>Tasso di mora</b>	Maggiorazione del tasso di interesse applicata in caso di ritardo nel pagamento delle rate.
<b>Tasso Effettivo Globale Medio (TEGM)</b>	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 della categoria corrispondente, calcolare la soglia di usura e accertare che quanto richiesto dalla banca/intermediario non sia superiore. La soglia di usura è pari al TEGM aumentato di un quarto, con l'aggiunta di un margine di ulteriori 4 punti (la differenza tra il tasso così ottenuto e il TEGM non può comunque essere superiore a otto punti percentuali).