FOGLIO INFORMATIVO
MUTUO FONDIARIO IMPRESE
TASSO VARIABILE

INFORMAZIONI SULLA BANCA

ViViBanca S.p.A.
Sede legale: Via G. Giolitti, 15 - 10123 Torino (TO)
Tel.: 011 19781000 Fax.: 011 19698000
E-mail: info@vivibanca.it; Pec: vivibanca@pec.it; sito web: www.vivibanca.it
Sedi Secondarie:
Viale Wagner, 8 - 84131 Salerno (SA)
Via A.De Pretis, 51 - 80133 Napoli (NA)
Capitale sociale: € 70.933.809,00 i.v. - Iscrizione al Registro Imprese Torino Cod. Fisc. 04255700652 e P. Iva 12755550014
Iscritta all'Albo delle Banche: 5647 - Codice ABI: 05030
Capogruppo del Gruppo Bancario ViViBanca
Iscritto all'Albo dei Gruppi Bancari con il N. 5030
Aderente al Fondo Interbancario di Tutela dei Depositi e al Fondo Nazionale di Garanzia

DATI E QUALIFICA DEL SOGGETTO INCARICATO DELL'OFFERTA FUORI SEDE / A DISTANZA

DA COMPILARE IN CASO DI OFFERTA FUORI SEDE/A DISTANZA

Nome e Cognome:

Ragione Sociale:

Indirizzo:

Telefono:

Iscrizione ad albi o elenchi:

N. delibera iscrizione albo o elenco:

Qualifica soggetto incaricato:

Nome e **Cognome** del **Cliente** cui il presente Foglio Informativo è stato consegnato:

Il sottoscritto dichiara di aver ricevuto, dal soggetto incaricato sopra indicato, copia del presente Foglio Informativo.

FIRMA DEL CLIENTE

CHE COS'È IL MUTUO FONDIARIO IMPRESE - TASSO VARIABILE

Il mutuo fondiario imprese è un finanziamento a medio-lungo termine garantito da ipoteca di primo grado su beni immobili ai sensi dell'art. 38 e ss. del D. Lgs. 1° settembre 1993, n. 385 (c.d. Testo Unico Bancario). Non è destinato ai consumatori.
Con il contratto di mutuo fondiario imprese (di seguito, anche "finanziamento"), ViViBanca S.p.A. (di seguito, anche "Banca") consegna al Cliente una somma di denaro dietro impegno, da parte del Cliente di rimborsarla, unitamente agli interessi, secondo il piano di ammortamento pattuito.
La Banca richiede il rilascio di una garanzia ipotecaria di primo grado su immobili a garanzia di quanto dovuto dal Cliente in relazione al finanziamento.
Il mutuo fondiario imprese viene offerto con durata minima di 18 mesi ed un giorno e massima di 300 mesi.
Il cliente rimborsa il mutuo con il pagamento periodico di rate mensili o trimestrali, comprensive di quote capitale e di interessi, questi ultimi calcolati sul capitale via via residuo secondo un tasso variabile.
Il piano di ammortamento viene fissato al momento dell'erogazione, con le quote di capitale, calcolate al tasso iniziale, che resteranno fisse per tutta la durata del mutuo.
L'ammontare massimo della somma erogabile con il finanziamento fondiario è pari all'80% del valore dei beni ipotecati.
Tale percentuale può essere elevata, a discrezione della Banca, fino al 100% in presenza di garanzie integrative (ad esempio, fideiussioni bancarie e assicurative, polizze di compagnie di assicurazione). Inoltre, se sui beni ipotecati vi sono garanzie ipotecarie precedenti, ai fini della determinazione dell'ammontare massimo del finanziamento, al relativo importo va aggiunto il capitale residuo del finanziamento pregresso.
Nel mutuo fondiario, ai sensi dell'art. 40, comma 2 del Testo Unico Bancario la Banca può invocare come causa di risoluzione del contratto il ritardato pagamento quando lo stesso si sia verificato almeno 7 (sette), anche se non consecutive. A tal fine costituisce ritardato pagamento quello effettuato tra il trentesimo ed il centottantesimo giorno dalla scadenza della rata.
L'ipoteca, in particolare, attribuisce alla Banca (creditrice) il diritto di espropriare, anche in confronto del terzo acquirente, i beni vincolati a garanzia del suo credito e di essere soddisfatta con preferenza sul prezzo ricavato dall'espropriazione. L'ipoteca può avere per oggetto beni immobili del debitore o di un terzo e si costituisce mediante l'iscrizione nei registri immobiliari. L'ipoteca deve essere iscritta su beni specialmente indicati e per una somma determinata di denaro.
La Banca richiede inoltre che il bene oggetto di ipoteca sia assicurato contro i rischi di incendio e scoppio, per valori giudicati idonei da ViViBanca S.p.A. e che la polizza di assicurazione venga vincolata a favore della Banca.
La Banca non propone contratti di assicurazione e non interviene nell'attività di reperimento sul mercato delle polizze di assicurazione; del reperimento delle stesse devono occuparsi i clienti in piena autonomia.
La Banca può in ogni caso prevedere il rilascio di altre garanzie/impegni (es: fideiussioni, lettere di patronage, covenant finanziari, cessione di crediti, deposito cauzionale dell'importo erogato da svincolare al consolidamento della garanzia ipotecaria a norma dell'art. 39, comma 4 TUB o ad altre condizioni previste nel contratto di mutuo).

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 parametri di indicizzazione fissati nel contratto, con conseguente variazione dell'importo delle rate. Il rischio principale è l'aumento imprevedibile e consistente dell'importo 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.
La Banca può concordare con il Cliente un tasso minimo (c.d. tasso floor) al di sotto del quale il tasso di interesse non può scendere.

Per saperne di più:
- **Guida pratica sull'Arbitro Bancario Finanziario**
- **Guda pratica "Comprare una casa: il mutuo ipotecario in parole semplici"**
- **Guida pratica – la Centrale dei rischi in parole semplici**

disponibili sul sito internet della Banca www.vivibanca.it sezione Trasparenza.

MUTUO FONDIARIO IMPRESE A TASSO VARIABILE

QUANTO PUÒ COSTARE IL MUTUO FONDIARIO IMPRESE A TASSO VARIABILE

Tasso Annuo Effettivo Globale (TAEG) = 9,30%

Calcolo riferito ad un mutuo di € 500.000,00 con le seguenti caratteristiche:

Piano di ammortamento francese - Durata 120 mesi - Rata mensile posticipata - TAN (tasso nominale annuo) 7,632% determinato in misura pari al Parametro di indicizzazione (Euribor 3 mesi base 360 - media mese precedente) applicato con riferimento all'anno civile (365 giorni), e maggiorato di 5 punti percentuali (Spread).

Il Parametro di indicizzazione qui utilizzato è l'ultimo disponibile alla data del presente Foglio Informativo, ossia quello relativo al mese di settembre pari al 2,632% pubblicato sul Sole 24 Ore per il tutto il mese successivo a partire dal primo giorno del mese.

Il TAEG comprende:

- interessi € 211.479,61;
- spese d'istruttoria € 15.000,00;
- spese d'incasso rata: € 5,00;
- spese per l'invio delle comunicazioni periodiche di trasparenza (annuale e in forma cartacea): € 2,00 a comunicazione;
- costo perizia estimativa immobile a garanzia € 1.300,00 (valori medi mercato);
- spese assicurative € 1.500,00 (valori medi di mercato);
- spese verifica rispetto Convenants: € 1.500,00;
- imposta sostitutiva: € 1.250,00

Nel caso di finanziamenti a tasso variabile o con una componente variabile nella determinazione del tasso, il TAEG è meramente indicativo, in quanto il valore del tasso iniziale viene ipotizzato costante per tutta la durata del finanziamento.

CONDIZIONI ECONOMICHE

PROSPETTO DELLE PRINCIPALI CONDIZIONI ECONOMICHE

Descrizione	Valore
Importo finanziabile	minimo Euro 100.000,00 massimo Euro 6.000.000,00
Durata	Minimo 18 mesi ed un giorno Massimo 300 mesi
Tasso Annuo Nominale di interesse (TAN) Variabile, determinato in misura pari al Parametro di indicizzazione applicato con riferimento all'anno civile di 365 giorni e maggiorato dello Spread pattuito (e comunque non inferiore a detto Spread, che fa anche da Tasso Floor), salvo in ogni caso il rispetto dei limiti della Legge n. 108/1996.	7,632 % (alla data di redazione del presente Foglio Informativo per effetto del valore del Parametro di indicizzazione e dello Spread applicato)
Parametro di indicizzazione Euribor 3 mesi base 360 - Media Mese Precedente pubblicata su Il Sole 24 Ore, a partire dal primo giorno lavorativo bancario del mese successivo.	Ultima rilevazione 2,632 % Nell'ipotesi in cui il Parametro di indicizzazione individuato per la determinazione del tasso di interesse applicabile al rapporto e indicato nel documento di sintesi dovesse essere modificato in modo sostanziale e/o cessasse di essere fornito, la Banca sin d'ora è autorizzata ad apportare modifiche a detto parametro o ad applicare un parametro sostitutivo, il tutto secondo quanto previsto nel piano redatto ai sensi dell'art. 28, par. 2, del Regolamento (UE) 2016/1011 e costantemente aggiornato, pubblicato sul sito internet della Banca ai sensi dell'art. 118-bis del Testo Unico Bancario (D.Lgs. n. 385/1993).
Spread	5,00 %

Tasso floor	In caso di Parametro di indicizzazione pari o inferiore a zero, il Tasso di interesse annuo nominale (TAN) non sarà comunque inferiore allo Spread.
Tasso di interesse di preammortamento Variabile, determinato in misura pari al Parametro di indicizzazione applicato con riferimento all'anno civile di 365 giorni e maggiorato dello Spread pattuito (e comunque non inferiore a detto Spread, che fa anche da Tasso Floor), salvo in ogni caso il rispetto dei limiti della Legge n. 108/1996	7,632% (alla data di redazione del presente Foglio Informativo per effetto del valore del Parametro di indicizzazione e dello Spread applicato)
Tasso di mora	Pari al Tasso di interesse annuo nominale (TAN) vigente al momento dell'inadempimento, variabile in funzione del Parametro di indicizzazione
Modalità di calcolo degli interessi	Gli interessi sono calcolati con riferimento all'anno civile (365 giorni), considerando ogni mese pari a 30 giorni e con divisore 365.

SPESE, COMMISSIONI E ALTRI ONERI

Spese per la stipula del contratto

Istruttoria	3% dell'importo erogato Massimo: Euro 180.000

Spese per la gestione del rapporto

Incasso Rata	Euro 5,00
Invio comunicazioni periodiche annuali ex art. 119 TUB	Euro 2,00 (per posta ordinaria) Euro 0,00 (via posta elettronica certificata)
Commissione per rimborso anticipato (totale o parziale) /risoluzione del mutuo	Massimo 2% del capitale rimborsato in anticipo
Tabella di ammortamento su richiesta del Cliente	Gratuito

Imposte

Imposta sostitutiva	0,25 % della somma erogata

Altre spese

Restrizione ipoteca	Euro 200,00 oltre spese notarili e fiscali a carico della Parte Mutuataria, ad evento
Riduzione ipoteca	Euro 200,00 oltre spese notarili e fiscali a carico della Parte Mutuataria, ad evento
Frazionamento ipoteca	Euro 200,00 oltre spese notarili e fiscali a carico della Parte Mutuataria, ad evento
Costo perizia estimativa immobili a garanzia	Secondo la tariffa del perito scelto dal cliente.
Waiver fee	1% del debito residuo alla data della richiesta

Spese assicurative	Contestualmente all'erogazione del finanziamento viene richiesta la sottoscrizione obbligatoria di una polizza assicurativa a copertura del rischio incendio e scoppio sul fabbricato. La Banca non distribuisce tale tipologia di polizza. Il cliente è pertanto libero di acquistare, a proprie spese, tale copertura presso la Compagnia Assicurativa ritenuta più idonea, purché di gradimento della Banca. La polizza è vincolata in favore della Banca
Adempimenti notarili	Gli onorari e le spese notarili (per il mutuo e per l'ipoteca e per il rilascio di due copie autentiche dei relativi atti alla banca) e le spese inerenti agli accertamenti esperiti dal Notaio alla stipulazione del contratto (ivi incluse le relazioni notarili in ordine all'ipoteca anche ai fini di cui all'art. 39 TUB) sono a totale carico del cliente, che li regolerà direttamente al Notaio prescelto. Ciò anche nell'ipotesi che il finanziamento non venisse perfezionato.
Spese verifica annuale rispetto Covenants	Euro 0,00 I costi connessi alla verifica, reclamati da soggetti terzi (es. nuovi costi di perizia) saranno sostenuti dalla Parte Mutuataria
Spese invio telegramma per comunicazioni supplementari	Euro 6,00
Richiesta copia documentazione e ricerche (per singolo documento):	
- contratti	Euro 10,00
- contabili	Euro 2,00

PIANO DI AMMORTAMENTO

Tipo di ammortamento predisposto alla stipula e secondo il TAN del giorno della stipula	Francese (rata costante, con quota capitale crescente e quota interessi decrescente, interessi calcolati con la formula del regime finanziario di capitalizzazione composto).
Tipologia di rata in corso di ammortamento	Quota capitale come da piano di ammortamento predisposto alla stipula; quota interessi variabile in funzione della variazione del tasso.
Periodicità delle rate	Mensile/ Trimestrale sempre posticipata.

ULTIME RILEVAZIONI DEL PARAMETRO DI RIFERIMENTO
(Euribor 3 mesi base 360 – Media Mese Precedente pubblicata su Il Sole 24 Ore a partire dal primo giorno lavorativo bancario del mese successivo).

Descrizione	Valore
Agosto 2026	2,503%
Settembre 2026	2,632%

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

Tasso di interesse applicato	Durata del finanziamento (anni)	Importo della rata mensile per € 100.000,00 di capitale	Se il tasso di interesse aumenta del 2% dopo 2 anni	Se il tasso di interesse diminuisce del 2% dopo 2 anni
7,632%	10	€ 5.974,59	€ 6.399,51	€ 5.538,45

7,632%	15	€ 4.677,65	€ 5.189,70	€ 4.173,48
7,632%	20	€ 4.073,42	€ 4.651,61	€ 3.515,61

Il Tasso Effettivo Globale Medio (TEGM), previsto dall'art. 2 della legge sull'usura (l. n. 108/1996), relativo ai contratti di mutuo con garanzia ipotecaria può essere consultato in Filiale e sul sito internet www.vivibanca.it.

TEMPI DI EROGAZIONE

Disponibilità dell'importo	Contestualmente alla stipula del contratto.

ESTINZIONE ANTICIPATA, PORTABILITÀ E RECLAMI

Estinzione anticipata
Il cliente può esercitare in ogni momento il diritto di estinzione anticipata totale o parziale del mutuo con un preavviso di almeno 15 giorni lavorativi bancari rispetto alla scadenza della rata, con applicazione a suo carico della Commissione per scioglimento anticipato del mutuo, ossia un compenso percentuale sul capitale rimborsato in anticipo, non superiore al 2%. Tale Commissione non è dovuta se l'estinzione anticipata totale avviene nell'ambito di un'operazione di portabilità ai sensi dell'art. 120-quater del TUB.
L'estinzione totale comporta la chiusura del rapporto contrattuale con la restituzione del capitale ancora dovuto – tutto insieme – prima della scadenza del mutuo. Il versamento coincide di norma con la scadenza della rata. L'estinzione parziale è ammessa solo per importi non inferiori ad euro 500.000,00 (cinquecentomila) o suoi multipli.

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

Tempi massimi di chiusura del rapporto
La banca conclude gli adempimenti connessi alla richiesta del mutuatario entro 30 giorni decorrenti dalla data di integrale pagamento di quanto dovutole a seguito dello scioglimento anticipato del mutuo.

Risoluzione
È convenuta espressamente la facoltà della banca di risolvere il contratto ex art. 1456 c.c. al verificarsi di uno degli eventi riportati sul contratto di finanziamento, riguardanti la parte finanziata.

Reclami
I reclami vanno inviati all'Ufficio Reclami della banca (**ViViBanca S.p.A. - Ufficio Reclami – via G. Giolitti, 15 - 10123 Torino Telefono: 011 19781060 - fax: 011 19698091 – indirizzo mail:** reclami@vivibanca.it, vivibanca.reclami@pec.it), che risponde entro 60 giorni dal ricevimento.

Se il cliente non è soddisfatto o non ha ricevuto risposta entro i 60 giorni, prima di ricorrere al giudice può rivolgersi a:
- Arbitro Bancario Finanziario (ABF); per sapere come rivolgersi all'Arbitro si può consultare il sito www.arbitrobancariofinanziario.it, chiedere presso le Filiali della Banca d'Italia, oppure chiedere all'intermediario;
- all'Organismo di Conciliazione Bancaria costituito dal Conciliatore Bancario Finanziario - Associazione per la soluzione delle controversie bancarie, finanziarie e societarie – ADR (www.conciliatorebancario.it, dove è consultabile anche il relativo Regolamento) oppure
- ad uno degli altri organismi di mediazione, specializzati in materia bancaria e finanziaria, 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 sopra citato procedimento presso l'ABF.

LEGENDA

Covenant	Impegno del Cliente al rispetto di certi parametri patrimoniali o operativi fissati nel contratto di mutuo
Euribor (Euro Interbank Offered Rate)	Indice per la determinazione dei tassi di interesse. La descrizione dell'Euribor o altre informazioni in merito al medesimo indice sono reperibili nel sito internet dell'amministratore dell'indice, EMMI European Money Markets Institute (o altro soggetto che verrà nominato in sostituzione dello stesso per la rilevazione dell'Euribor).

Fideiussione	La fideiussione è il contratto con cui un soggetto (il fideiussore), obbligandosi personalmente nei confronti della Banca, garantisce l'adempimento di una obbligazione altrui (del c.d. debitore principale).
Giorno lavorativo bancario	Dal lunedì al venerdì, esclusi i festivi.
Imposta sostitutiva	Imposta sui mutui, da corrispondere al momento dell'erogazione e calcolata sull'importo mutuato nella misura prevista dalla legge.
Ipoteca	Garanzia su di un bene, di norma un immobile. Se il debitore non paga il suo debito, il creditore può ottenere l'espropriazione del bene e farlo vendere, anche in confronto del terzo acquirente, con diritto di essere soddisfatto con preferenza sul ricavato.
Istruttoria	Pratiche e formalità necessarie all'erogazione del mutuo.
Lettera di patronage	Impegno in base al quale il soggetto che lo sottoscrive, assume obbligazioni, di cui risponde con il proprio patrimonio, per garantire il rimborso di quanto dovuto dal debitore principale in relazione all'operazione individuata nella lettera di patronage medesima.
Parametro di indicizzazione	Parametro di mercato o di politica monetaria preso a riferimento per determinare il tasso di interesse.
Piano di ammortamento	È il piano di rimborso del mutuo con l'indicazione della composizione e della scadenza delle singole rate (quota capitale e quota interessi), calcolato al tasso definito nel contratto.
Piano di ammortamento "francese"	Il piano di ammortamento più diffuso in Italia. La rata è costante e 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. Gli interessi sono calcolati con la formula del regime finanziario di capitalizzazione composto.
Quota capitale	Quota della rata costituita dall'importo del finanziamento restituito.
Quota interessi	Quota della rata costituita dagli interessi maturati.
Rata	Pagamento che il Cliente effettua periodicamente per la restituzione del mutuo ed il pagamento degli interessi secondo le scadenze ed alle condizioni pattuite in contratto.
Spread	Maggiorazione applicata al Parametro di indicizzazione. Qualora quest'ultimo abbia un valore inferiore a zero, il Tasso di interesse nominale annuo non sarà in ogni caso inferiore allo Spread.
Tasso floor	Il limite minimo predeterminato oltre il quale il tasso del mutuo non può scendere.
Tasso Annuo Effettivo Globale (TAEG)	Indica il costo totale del mutuo su base annua ed è espresso in percentuale sull'ammontare del finanziamento concesso. Comprende il tasso di interesse e altre voci di spesa, ad esempio spese di istruttoria della pratica e di riscossione della rata.
Tasso di interesse di preammortamento	Il tasso degli interessi dovuti sulla somma finanziata per il periodo che va dalla data di stipula del finanziamento fino all'avvio dell'ammortamento (ossia fino al giorno precedente al primo giorno di decorrenza degli interessi della prima rata mensile posticipata di ammortamento).
Tasso di interesse nominale annuo (TAN)	Rapporto percentuale, calcolato su base annua, tra l'interesse (quale compenso del capitale prestato) e il capitale prestato.
Tasso di mora	Tasso di interesse applicato in caso di ritardo nel pagamento.

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.
Waiver fee	Commissione una tantum in caso di accettazione da parte della Banca di eventuali richieste del Cliente di modifiche al contratto e/o deroghe riguardanti i covenant finanziari e non finanziari, le garanzie e gli altri impegni contrattuali, la durata del finanziamento o la revisione dello Spread applicato.