

Foglio informativo relativo al MUTUO IPOTECARIO AGRARIO TASSO FISSO

Le condizioni di seguito pubblicizzate non costituiscono offerta al pubblico

Informazioni sulla banca

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

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

Tel.: 0173 659111 - Fax: 0173 659333

Sito web: <http://www.bancadalba.it> - Email: info@bancadalba.it - PEC: segreteria@pec.bancadalba.bcc.it

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

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

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

Iscritta all'Albo delle società cooperative n. A161532

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

Che cos'è il mutuo ipotecario agrario

Il mutuo ipotecario agrario è un finanziamento di scopo disciplinato dagli art. 43 e ss. del D.Lgs. 1.9.93 n. 385 (TUB) e viene concesso ad imprese che svolgono attività di produzione agricola, forestale e zootecnica; imprese che operano nei settori connessi e collaterali alle attività agricole e zootecniche (attività di manipolazione, conservazione, trasformazione, commercializzazione e valorizzazione dei prodotti); imprese agrituristiche qualora tale attività risulti connessa, complementare e subordinata a quella agricola, che deve rimanere principale. Rientrano tra le attività connesse e collaterali a favore dell'agricoltura anche quelle di natura informatica, di ricerca, di sperimentazione, di risparmio energetico e di trattamento industriale dei residui agroalimentari.

Il mutuo ipotecario agrario è un finanziamento a medio – lungo termine (superiore ai 18 mesi) il cui rimborso viene garantito da ipoteca su immobili. Il rimborso avviene mediante pagamento di rate periodiche comprensive di capitale e interessi, secondo un piano di ammortamento definito al momento della stipulazione del contratto.

Il tasso di interesse è fisso. Le periodicità delle rate è mensile.

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

Il mutuo ipotecario agrario è garantito da ipoteca su immobili. La banca può richiedere anche altri tipi di garanzie quali ad esempio:

- Cambiale agraria;
- Privilegio speciale ex art. 46 T.U.B.;
- Pegno titoli e/o denaro, e/o su merci (es. su prodotti agricoli e alimentari DOP IGP) e/o su documenti rappresentativi di merci;
- Fidejussione.

I finanziamenti di credito agrario a breve e medio termine sono assistiti da privilegio legale sui frutti pendenti del fondo, prodotti finiti e in corso di lavorazione, merci, scorte, materie prime ed altri beni comunque acquistati con il finanziamento stessi e sui crediti, anche futuri, derivanti dalla vendita dei beni suddetti.

Le operazioni di credito agrario, qualora ne ricorrano i requisiti previsti dalla normativa, possono essere, altresì, assistite dalla garanzia (diretta o sussidiaria) di ISMEA, Istituto di Servizi per il Mercato Agricolo Agroalimentare.

Nel caso in cui il finanziamento venga assistito da agevolazione pubblica, l'Ente delegato rilascia un nulla osta finalizzato alla concessione di un finanziamento da perfezionare al tasso di riferimento in vigore alla data stipula.

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

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.

Rischi specifici legati alla tipologia di contratto

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

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

Condizioni economiche

QUANTO PUÒ COSTARE IL MUTUO IPOTECARIO AGRARIO

Tasso annuo effettivo globale (TAEG): 7,64470%

riferito ad un mutuo ipotecario agrario di euro 100.000,00 della durata di QUARANTA anni, con rata mensile, al tasso nominale fisso del 7,00000%

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

Tasso annuo effettivo globale (TAEG)

Calcolato includendo anche la/e polizza/e assicurativa/e facoltativa/e: 7,90070%

riferito ad un mutuo ipotecario agrario di euro 100.000,00 della durata di QUARANTA anni, con rata mensile, al tasso nominale fisso del 7,00000%

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

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

Tassi massimi

Tasso di preammortamento nominale annuo fisso	7,00000%
Tasso di interesse nominale annuo fisso	7,00000%
Tasso di mora	2,00000 in piu' rispetto al tasso del mutuo
Penale di mora	1,00000% dell'importo della rata non pagata, con un minimo di euro 10,00 e con un massimo di 10,00

Spese massime

Spese per la stipula del contratto

Istruttoria	1,00000% dell'importo finanziato, con un minimo di 1.500,00 euro
Perizia tecnica	0,15000% dell'importo finanziato, con un minimo di 250,00 euro e con un massimo di 2.000,00 euro
Altre garanzie obbligatorie:	
Pegno su prodotti agricoli e alimentari	A carico del Cliente le spese e gli oneri per la costituzione, custodia, conservazione, manutenzione, dazi, assicurazione, perizie, accertamenti, ispezioni, registrazioni e quant'altro sul pegno su prodotti agricoli e alimentari, ivi incluse le spese per attestazioni dell'Organismo di controllo, eventuali perizie, accertamenti o ispezioni straordinarie richieste dalla Banca e giustificare dall'esigenza di tutela del credito. Le spese di attestazioni e/o perizie esterne sono commisurate secondo il tariffario del professionista o dell'Organismo di controllo.
Commissioni garanzie di ISMEA - Istituto di Servizi per il Mercato Agricolo Agroalimentare	Per rilascio di garanzia sussidiaria (fino all'importo di euro 1.550.000): <ul style="list-style-type: none"> • 0,30% per operazioni di finanziamento di durata fino a 18 mesi; • 0,50% per operazioni di finanziamento di durata superiore a 18 mesi e fino a 60 mesi; • 0,75% in caso di per operazioni di finanziamento di durata superiore a 60 mesi. Per rilascio di garanzia diretta: commissione una tantum sull'importo garantito calcolata e comunicata in base al rilascio della garanzia da parte di ISMEA.

Spese per la gestione del rapporto

Spese incasso rata	
- con addebito in c/c	5,00 euro
- mediante SDD	5,00 euro
- per cassa	5,00 euro
Commissioni incasso rata	0,00000%
Spese invio quietanza	
- cartaceo	0,00 euro
- in formato elettronico	Gratuito
Spese per avviso scadenza rata	
- cartaceo	0,00 euro
- in formato elettronico	Gratuito
Spese per sollecito di pagamento	0,00 euro
Spese per comunicazioni periodiche	
- cartaceo	1,00 euro
- in formato elettronico	Gratuito
Periodicità invio	Annuale al 31 dicembre e all'estinzione del rapporto
Spese per altre comunicazioni	0,00 euro

Spese per la gestione del rapporto	
Spese per altre comunicazione a mezzo raccomandata	0,00 euro
Variazione/restrizione/trasferimento di ipoteca	200,00 euro
Rinnovazione ipoteca	200,00 euro
Spese per cancellazioni ipotecarie ordinarie (non semplificate ex art. 40 bis del TUB)	200,00 euro
Accollo mutuo	500,00 euro
Rinegoziazione mutuo	0,00 euro
Frazionamento e ripartizione mutuo	200,00 euro
Compenso per estinzione anticipata	1,00000% del debito residuo in caso di estinzione totale, 1,00000% del capitale rimborsato in caso di estinzione parziale

Piano di ammortamento	
Tipo di ammortamento	Francese. La rata del piano di ammortamento francese prevede una quota capitale crescente e una quota interessi decrescente. All'inizio si pagano soprattutto interessi; a mano a mano che il capitale viene restituito, l'ammontare degli interessi diminuisce e la quota di capitale aumenta.
Tipologia di rata	Costante: la somma tra quota capitale e quota interessi rimane uguale per tutta la durata del mutuo.
Periodicità delle rate	mensile

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

Calcolo esemplificativo dell'importo della rata

Tasso di interesse applicato	Durata del finanziamento (anni)	Importo della rata per 100.000,00 euro di capitale
7,00000%	10	1.161,08 euro
7,00000%	15	898,83 euro
7,00000%	20	775,30 euro
7,00000%	25	706,78 euro

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

Servizi accessori

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

Altre spese da sostenere

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

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

Tempi di erogazione

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

- **Disponibilità dell'importo:** entro trenta dalla stipula del contratto e comunque all'acquisizione delle garanzie previste.

Estinzione anticipata, portabilità e reclami

ESTINZIONE ANTICIPATA

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

Il compenso onnicomprensivo non è dovuto:

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

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

RISOLUZIONE DEL CONTRATTO E DECADENZA DAL BENEFICIO DEL TERMINE

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

PORTABILITA' DEL MUTUO

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

TEMPI MASSIMI DI CHIUSURA DEL RAPPORTO

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

RECLAMI

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

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

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

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

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

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

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

Glossario

Accollo	Contratto tra un debitore e una terza persona che si impegna a pagare il debito al creditore.
Imposta sostitutiva	Imposta sui mutui di durata superiore a 18 mesi, pari allo 0,25% della somma erogata, ad eccezione dei mutui richiesti da persone fisiche e destinati all'acquisto/costruzione/ristrutturazione di immobili ad uso abitativo diversi dalla prima casa, per i quali l'imposta sostitutiva è pari al 2% della somma erogata.
Istruttoria	Pratiche e formalità necessarie alla erogazione del mutuo.
ISMEA	ISMEA (Istituto di Servizi per il Mercato Agricolo Alimentare) è un ente pubblico economico istituito con l'accorpamento dell'Istituto per Studi, Ricerche e Informazioni sul Mercato Agricolo (già ISMEA) e della Cassa per la Formazione della Proprietà Contadina, con decreto legislativo 29 ottobre 1999 n. 419, concernente il "riordinamento del sistema degli enti pubblici nazionali" e per ultimo con l'accorpamento dell'Istituto sviluppo agroalimentare (ISA)

	Spa e la Società gestione fondi per l'agroalimentare (SGFA) s.r.l. con Legge 28 dicembre 2015, n. 208. Nell'ambito delle sue funzioni istituzionali l'ISMEA realizza servizi informativi, assicurativi e finanziari e costituisce forme di garanzia creditizia e finanziaria per le imprese agricole e le loro forme associate, al fine di favorire l'informazione e la trasparenza dei mercati, agevolare il rapporto con il sistema bancario e assicurativo, favorire la competitività aziendale e ridurre i rischi inerenti alle attività produttive e di mercato.
Garanzia sussidiaria ISMEA	La garanzia sussidiaria è automaticamente rilasciata da ISMEA a fronte delle operazioni di credito agrario poste in essere ai sensi dell'articolo 43 del decreto legislativo 1 settembre 1993, n.385 che sorgano sotto particolari condizioni indicate dalla normativa che ne regola l'attività. La garanzia sussidiaria non è applicabile in assenza di valida e congrua garanzia primaria acquisita dalla banca finanziatrice a fronte del finanziamento erogato. La garanzia - ed il versamento della relativa commissione - ha carattere obbligatorio per le banche che erogano i finanziamenti che presentino le caratteristiche di garantibilità previste dalla normativa di riferimento. La garanzia sussidiaria è liquidata da ISMEA alla banca che subisca una perdita in seguito alla escussione della garanzia primaria.
Garanzia diretta ISMEA	La garanzia diretta ISMEA è disciplinata dal decreto 22 marzo 2011 del Ministero delle Politiche Agricole Alimentari e Forestali di concerto con il Ministro dell'Economia e delle Finanze. L'obiettivo della garanzia diretta è favorire l'accesso al credito delle aziende agricole, attraverso l'abbattimento degli spread e la riduzione del patrimonio di vigilanza delle banche richiesto da Basilea 2. Si distingue quattro tipologie di garanzia diretta ISMEA: fideiussione, cogaranzia, controgaranzia, garanzia di portafoglio. Fatti salvi eventuali regimi di aiuto autorizzati, per le garanzie dirette è dovuta a ISMEA una commissione una tantum pari ad una percentuale dell'importo della garanzia concessa.
Parametro di riferimento	Parametro di mercato o di politica monetaria preso a riferimento per determinare il tasso di interesse.
Piano di ammortamento "francese"	Il piano di ammortamento più diffuso in Italia. La rata prevede una quota capitale crescente e una quota interessi decrescente. All'inizio si pagano soprattutto interessi; a mano a mano che il capitale viene restituito, l'ammontare degli interessi diminuisce e la quota di capitale aumenta.
Quota capitale	Quota della rata costituita dall'importo del finanziamento restituito.
Quota interessi	Quota della rata costituita dagli interessi maturati.
Rata costante	La somma tra quota capitale e quota interessi rimane uguale per tutta la durata del mutuo.
Rimborso in un'unica soluzione	L'intero capitale viene restituito tutto insieme alla scadenza del contratto. Durante il rapporto le rate sono costituite dai soli interessi.
Rinegoziazione	Accordo con cui si modificano alcune clausole rispetto a quanto previsto nel contratto originario quali ad esempio tasso d'interesse o durata del finanziamento oppure si concorda una sospensione totale o parziale del pagamento delle rate del mutuo.
Tasso annuo effettivo globale (TAEG)	Indica il costo totale del mutuo su base annua ed è espresso in percentuale sull'ammontare del finanziamento concesso. Comprende il tasso di interesse e altre voci di spesa, ad esempio spese di istruttoria della pratica e di riscossione della rata.
Tasso di interesse di preammortamento	Il tasso degli interessi dovuti sulla somma finanziata per il periodo che va dalla data di stipula del finanziamento alla data di scadenza della prima rata.
Tasso di interesse nominale annuo	Rapporto percentuale, calcolato su base annua, tra l'interesse (quale compenso del capitale prestato) e il capitale prestato.
Tasso di mora	Maggiorazione del tasso di interesse applicata in caso di ritardo nel pagamento delle rate.
Tasso effettivo globale medio (TEGM)	Tasso di interesse pubblicato ogni tre mesi dal Ministero dell'Economia e delle Finanze come previsto dalla legge sull'usura. Per verificare se un tasso di interesse è usurario, quindi vietato, bisogna individuare, tra tutti quelli pubblicati, il tasso soglia dell'operazione e accertare che quanto richiesto dalla banca non sia superiore.