

MUTUO IPOTECARIO AGRARIO

INFORMAZIONI SULLA BANCA

BANCA CASSA DI RISPARMIO DI SAVIGLIANO S.p.A.

PIAZZA DEL POPOLO N. 15 – 12038 Savigliano CN

n. telefono e fax: 0172.2031 / 0172.203.203

email: info@bancacrs.it sito internet: www.BANCACRS.IT

Registro delle imprese della CCIAA di Cuneo n. 00204500045

Iscritta all'albo della Banca d'Italia n. 5078 – Cod. ABI 06305

Aderente al Fondo Interbancario di Tutela dei depositi e al Fondo Nazionale di Garanzia

Capitale sociale e riserve al 31/12/2011 euro 23.982.400 ed euro 37.646.561

CHE COS'È IL MUTUO IPOTECARIO AGRARIO

Il credito ha per oggetto la concessione di finanziamenti destinati alle attività agricole e zootecniche, ed alle relative attività connesse e collaterali, cioè all'agriturismo, manipolazione, conservazione, trasformazione, commercializzazione, e valorizzazione dei prodotti, nonché le attività svolte nei comparti dei servizi a favore dell'agricoltura.

Per poter accedere al credito agrario il richiedente deve possedere, oltre la capacità di contrarre obbligazioni, un titolo che consenta l'esecuzione degli investimenti e la prestazione delle garanzie richieste. A titolo indicativo i richiedenti possono avere le seguenti figure imprenditoriali:

- coltivatori diretti (proprietari o affittuari) singoli o associati;
- imprenditori agricoli (a titolo principale e non) singoli o associati;
- cooperative agricole di ogni grado;
- altre forme societarie tanto di persone, quanto di capitali;
- consorzi di bonifica integrale, comunità montane.

Il Mutuo AGRARIO è un finanziamento a medio/lungo termine garantito da ipoteca destinato all'acquisto di terreni, acquisto, costruzione e ristrutturazione di stalle, magazzini e capannoni, realizzazione di opere di miglioramento del fondo, finanziare esigenze di liquidità.

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.

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.

CONDIZIONI ECONOMICHE

QUANTO PUÒ COSTARE IL MUTUO

Tasso annuo effettivo globale (TAEG)

Il TAEG è calcolato su un finanziamento di € 100.000,00 di durata pari a 20 Anni con una periodicità della rata SEMESTRALE.

Tasso fisso	6,8810%
Tasso variabile	4,7530%

Oltre al TAEG vanno considerati altri costi, quali le spese e le imposte per la stipula del contratto e l'iscrizione dell'ipoteca, nonché le spese di assicurazione dell'immobile ipotecato.

Importo massimo finanziabile: 100% importo perizia

Durata: da 7 a 20 anni

Interessi di mora calcolati in riferimento all'anno civile: tasso del finanziamento + 2,1 punti

Commissione istruttoria: 0,30%

Recupero imposta sostitutiva: 0,25%

Commissione rinuncia mutuo: 0,10% min. € 50,00 max € 200,00

SGFA S.r.l.: 0,30%, ad eccezione dei mutui per investimento e per acquisto di proprietà coltivatrice per i quali l'aliquota è ridotta allo 0,25.

Rimborso spese informazione precontrattuale € 0,00

Commissione di incasso rata € 1,60

Rimborso spese comunicazioni periodiche e altre dovute per legge inviate con modalità diverse dal canale telematico € 0,75

(per usufruire dell'invio telematico della corrispondenza (a costo zero) occorre aver sottoscritto un contratto di Internet Banking)

Commissione di accollo € 100,00

Spese per estinzione anticipata o per decurtazione del mutuo in corso di ammortamento: 1,00% tasso variabile e 2,00% tasso fisso

(a titolo esemplificativo per ogni 10.000,00 € di capitale restituito anticipatamente saranno dovuti € 100,00 o € 200,00)

Spese per frazionamento mutuo/ipoteca: € 150,00

Commissione per rinnovo ipoteca: € 130,00

Periodicità delle rate: trimestrale o
semestrale

Preammortamento: si

Iscrizione ipotecaria: pari al 200% del mutuo stipulato

Spese avviso sollecito e certificazione interessi: € 0,75

Spese per dichiarazioni, duplicati € 15,00

Spese perizia: sarà a carico della Parte Finanziata il compenso a favore del tecnico di fiducia della Banca.

Spese di assicurazione: gli immobili ipotecati, esclusi i terreni agricoli, dovranno essere assicurato contro i danni dell'incendio, fulmine e scoppio con vincolo a favore della Banca Cassa di Risparmio di Savigliano SpA, da stipularsi presso una compagnia scelta dalla parte mutuataria.

ULTIME RILEVAZIONI DEL PARAMETRO DI RIFERIMENTO

DATA DI RIFERIMENTO	TIPO TASSO	VALORE
30/04/2012	Tasso fisso: Eurirs 20 anni terz.g.lav.	2,6500
31/03/2012	Tasso fisso: Eurirs 20 anni terz.g.lav.	2,6900
31/03/2012	Tasso variabile: Euribor 6 m/360 var.trim.	1,0900
31/12/2011	Tasso variabile: Euribor 6 m/360 var.trim.	1,6400

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 FISSO

Parametro di indicizzazione:

EuroIRS (Interest Rate Swap) "lettera" con scadenza 7/10/15/20 anni, rilevato il terz'ultimo giorno lavorativo del mese antecedente la data di stipula.

Spread: 4,00 punti per tutte le durate.

Per i mutui finalizzati al consolidamento passività / esigenze di liquidità lo spread applicato è pari a 4,50 punti.

- EuroIRS (Interest Rate Swap) “lettera” con scadenza 7 anni: al 30/04/12 1,88%
- EuroIRS (Interest Rate Swap) “lettera” con scadenza 10 anni: al 30/04/12 2,24%
- EuroIRS (Interest Rate Swap) “lettera” con scadenza 15 anni: al 30/04/12 2,58%
- EuroIRS (Interest Rate Swap) “lettera” con scadenza 20 anni: al 30/04/12 2,65%

Tasso di interesse applicato	Durata del finanziamento (Anni)	Importo della rata SEMESTRALE per €100.000,00 di capitale	Se il tasso di interesse aumenta del 0,000% dopo Anni(*)	Se il tasso di interesse diminuisce del 0,000% dopo Anni (*)
5,880%	7	8.816,47	---	---
6,240%	10	6.796,36	---	---
6,580%	15	5.295,02	---	---
6,650%	20	4.556,42	---	---

TASSO VARIABILE

Parametro di indicizzazione:

all'Euribor 6 mesi divisore 360 rilevato dal Comitato di Gestione dell'Euribor il terzultimo giorno lavorativo del trimestre precedente alla stipula e di norma pubblicato sul quotidiano “IL SOLE 24 ORE” il giorno successivo (o in difetto comunicato dal Comitato di Gestione dell'Euribor)

Spread: 3,10 punti per la durata 7 anni
 3,20 punti per la durata 10 anni
 3,35 punti per la durata 15 anni
 3,50 punti per la durata 20 anni

Per i mutui di importo superiore all'80% e fino al 90% del valore dell'immobile offerto in garanzia gli spread suddetti sono elevati di 0,25 punti, mentre per i mutui di importo superiore al 90% e fino al 100% del valore dell'immobile offerto in garanzia gli spread suddetti sono elevati di 0,50 punti.

Per i mutui finalizzati al consolidamento passività / esigenze di liquidità lo spread applicato è pari a 4,50 punti.

Tasso di interesse applicato	Durata del finanziamento (Anni)	Importo della rata SEMESTRALE per €100.000,00 di capitale	Se il tasso di interesse aumenta del 2,000% dopo 2 Anni (*)	Se il tasso di interesse diminuisce del 2,000% dopo 2 Anni (*)
4,190%	7	8.315,53	8.910,06	7.743,30
4,290%	10	6.201,58	6.812,00	5.622,78
4,440%	15	4.601,19	5.248,08	4.000,53
4,590%	20	3.847,32	4.534,94	3.218,95

(*) Solo per i mutui che hanno una componente variabile al momento della stipula.

ALTRE SPESE DA SOSTENERE

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

	Se acquistati attraverso la banca/intermediario
Perizia tecnica	Parcella professionista
Adempimenti notarili	Parcella Notaio
Assicurazione immobile	Incendio (Societa' scelta dal cliente)

Indicatore Sintetico di Costo (ISC)/Tasso Annuo Effettivo Globale (TAEG)

Nel conteggio

Rientrano le seguenti voci:

- commissione di istruttoria, 0,30% sull'importo del mutuo;
- imposta sostitutiva, pari a 0,25%, causale SO;
- ritenuta a favore del SGFA S.r.l., pari a max 0,30%, causale CM;
- rimborso del capitale e pagamento degli interessi, causale 85;
- commissione incasso rata, € 1,60 per rata, causale 85.

Non rientrano le seguenti voci:

- somme da pagare per l'inadempimento di un qualsiasi obbligo contrattuale, inclusi interessi di mora, pari al tasso pattuito + 2,10 punti, causale RM;
- parcella di perizia redatta dal tecnico abilitato;
- spese notarili e per l'iscrizione ipotecaria;
- spese per assicurazione;
- Spese per estinzione anticipata o per decurtazione del mutuo in corso di ammortamento:, pari all'1% della somma rimborsata, causale 85;
- commissioni per accollo, pari a € 100, causale CM,
- commissione rinnovo ipoteca: € 130,00, causale CM,
- spese frazionamento mutuo/ipoteca: € 150,00, causale CM.
- spese invio certificazione interessi, causale CM, € 0,75
- rimborso spese comunicazioni periodiche e altre dovute per legge inviate con modalità diverse dal canale telematico: € 0,75, causale TB.

Il Tasso Effettivo Globale Medio (TEGM) previsto dall'art. 2 della legge sull'usura (legge numero 108/1996), relativo alla categoria di operazione "mutui con garanzia ipotecaria", può essere consultato in filiale e sul sito internet della banca WWW.BANCACRS.IT.

TEMPI DI EROGAZIONE

Durata dell'istruttoria

45 gg da presentazione documentazione completa

Disponibilità dell'importo

Massimo 30 gg dalla data stipula

ESTINZIONE ANTICIPATA, PORTABILITA', RECESSO E RECLAMI

Estinzione anticipata

Il mutuatario può esercitare in ogni momento il diritto di estinzione anticipata così come di decurtazione parziale del mutuo, dietro pagamento di un compenso calcolato in percentuale del capitale anticipatamente corrisposto; ove si tratti di mutuo fondiario detto compenso è onnicomprensivo e nessuna altra spesa è dovuta.

Procedura semplificata per la cancellazione delle ipoteche

Ai sensi dell'art. 40-bis del D. Lgs. 385/93, la Banca comunica all'Agenzia del Territorio competente, entro

30 giorni dalla data in cui il mutuo è estinto, l'estinzione dell'obbligazione medesima. L'Agenzia del Territorio, acquisita tale comunicazione di estinzione dell'obbligazione e verificata la mancanza di una dichiarazione di permanenza dell'ipoteca, procede a cancellare l'ipoteca medesima d'ufficio, cioè senza necessità di un'apposita domanda, entro il giorno successivo alla scadenza del termine di trenta giorni dall'estinzione dell'obbligazione.

Il rilascio, da parte della banca, della dichiarazione di cui sopra non comporta alcuna spesa a carico del cliente.

Recesso della banca

In determinate ipotesi (ad es.: mancato pagamento delle rate; 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, automaticamente o a richiesta della banca, che, conseguentemente, ha diritto di ottenere l'immediato pagamento di quanto dovuto.

Portabilità del mutuo

Nel caso in cui, per rimborsare il mutuo, il cliente ottenga un nuovo finanziamento da un'altra banca/intermediario secondo la procedura di cui all'art. 120 quater del D.lgs. 385/1993, 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 **30** giorni decorrenti dalla data di ricezione della richiesta medesima.

Reclami

I reclami vanno inviati all'Ufficio Reclami della banca (Responsabile Rag. Roberto Mina 0172.203236 P.zza del popolo 15 Savigliano minar@bancacrs.it), che risponde entro 30 giorni dal ricevimento.

Se il cliente non è soddisfatto o non ha ricevuto risposta entro i 30 giorni, prima di ricorrere al giudice deve 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 Bancario Finanziario*. Se sorge una controversia con la banca, il cliente può attivare una procedura di conciliazione che consiste nel tentativo di raggiungere un accordo con la banca, grazie all'assistenza di un conciliatore indipendente. Per questo servizio è possibile rivolgersi al Conciliatore Bancario Finanziario (Organismo iscritto nel Registro tenuto dal Ministero della Giustizia), con sede a Roma, Via delle Botteghe Oscure 54, tel. 06.674821, sito internet www.conciliatorebancario.it;
- altro organismo abilitato alla mediazione e riconosciuto dall'ordinamento tramite iscrizione al registro del Ministero della Giustizia, ai sensi del D. Lgs. 28/2010, previamente concordato con la banca stessa.

LEGENDA

Coltivatore diretto	Sono coltivatori diretti coloro che direttamente e abitualmente si dedicano alla coltivazione dei fondi all'allevamento ed al governo del bestiame, sempre che la complessiva forza lavorativa del nucleo familiare non sia
----------------------------	---

	inferiore a 1/3 di quella occorrente per le normali necessità della coltivazione del fondo e per l'allevamento ed il governo del bestiame.
Piccola azienda	Sono piccole aziende quelle che per la normale coltivazione ed allevamento e governo di bestiame richiedono non più di 1500 giornate lavorative annue. Possono essere gestite anche da società in qualsiasi forma costituite.
Imprenditore agricolo a titolo principale	Si considera a titolo principale l'imprenditore che dedica all'attività agricola almeno 2/3 del proprio tempo di lavoro complessivo e che ricavi dall'attività medesima almeno i 2/3 del proprio reddito globale da lavoro risultante dalla propria posizione fiscale. Nelle zone di montagna ed in quelle svantaggiata il limite di 2/3 è ridotto ad almeno la metà sia per il tempo di lavoro, sia per il reddito globale di lavoro.
Imprenditore agricolo non a titolo principale	E' imprenditore agricolo chi esercita un'attività diretta alla coltivazione del fondo, alla silvicoltura, acquicoltura, all'allevamento del bestiame e attività connesse.
Attività connesse	Si reputano attività connesse quelle dirette alla trasformazione o all'alienazione dei prodotti agricoli quando rientrano nell'esercizio normale dell'agricoltura.
Cooperative agricole	Sono le società statutariamente costituite come cooperative agricole e regolarmente iscritte al Registro Prefettizio, sezione agricola. Sono cooperative agricole i Consorzi e le Associazioni di cooperative agricole nonché i Consorzi Agricoli Provinciali.
Commissione rinuncia finanziamento o mutuo	Commissione da corrispondere in seguito alla rinuncia alla stipula del finanziamento/mutuo da parte del cliente.
Istruttoria	Pratiche e formalità necessarie alla erogazione del mutuo.
Commissioni di erogazione e/o spese di istruttoria	Spese per l'istruttoria ed erogazione del mutuo / finanziamento
Spese di perizia	Spese per l'accertamento del valore dell'immobile offerto in garanzia
Commissione per estinzione anticipata o rimborso parziale	Compenso dovuto per l'estinzione anticipata totale o rimborso parziale del mutuo / finanziamento
Commissione cancellazione parz/totale ipoteca	Spese per ottenere la cancellazione dell'ipoteca
Accollo	Contratto tra un debitore e una terza persona che si impegna a pagare il debito al creditore.
Commissione di accollo	Spesa a carico di colui che si assume a suo carico l'obbligo di pagare alla Banca il debito residuo del mutuo / finanziamento
Ipoteca	Garanzia su un bene, normalmente un immobile. Se il debitore non può più pagare il suo debito, il creditore può ottenere l'espropriazione del bene e farlo vendere.
Parametro di	Parametro di mercato o di politica monetaria preso a

indicizzazione (per i mutui a tasso variabile)/ Parametro di riferimento (per i mutui a tasso fisso)	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 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.
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 "tedesco"	Prevede una rata costante e il pagamento degli interessi in anticipo, cioè all'inizio del periodo in cui maturano. La prima rata è costituita solo da interessi ed è pagata al momento del rilascio del prestito; l'ultima è costituita solo dal capitale.
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.
Rata crescente	La somma tra quota capitale e quota interessi aumenta al crescere del numero delle rate pagate.
Rata decrescente	La somma tra quota capitale e quota interessi diminuisce al crescere del numero delle rate pagate.
Rimborso in unica soluzione	L'intero capitale viene restituito tutto insieme alla scadenza del contratto.
Spread	Maggiorazione applicata ai parametri di riferimento o di indicizzazione.
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 TEGM dei mutui, aumentarlo di un quarto, aggiungendo un margine di ulteriori quattro punti percentuali, fermo restando 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/intermediario non sia superiore.
Tasso floor	Tasso minimo contrattuale a favore della Banca.