

CREDITO AGRARIO “GEO” MUTUO AGRARIO GARANTITO DA IPOTECA

INFORMAZIONI SULLA BANCA/INTERMEDIARIO

BIVERBANCA S.p.A.

Via Carso 15 - 13900 Biella

Numero verde 800.06.63.45

(e-mail biverbk@biverbanca.it / sito internet www.biverbanca.it).

N. iscrizione Albo delle Banche presso la Banca d'Italia 5239 – Codice Banca 06090.5 - Codice Gruppo 1030.6

Codice Fiscale, Partita IVA e Numero di Iscrizione al Registro delle Imprese di Biella: 01807130024

Società soggetta all'attività di direzione e coordinamento di Banca Monte dei Paschi di Siena S.p.A. Gruppo Bancario Monte dei Paschi di Siena.

Aderente al Fondo Interbancario di Tutela dei Depositi

Capitale Sociale € 124.560.677,00 Riserve € 120.476.410,54

CHE COS'E' IL CREDITO AGRARIO “GEO” MUTUO AGRARIO GARANTITO DA IPOTECA

Il credito agrario “GEO” è un finanziamento a medio-lungo termine. La sua durata va da un minimo di 5 a un massimo di 15 anni per le operazioni a tasso fisso e da un minimo di 5 a un massimo di 18 anni per le operazioni a tasso variabile.

Si tratta di un finanziamento destinato a operatori agricoli singoli o associati, società cooperative, consorzi, società di persone e capitali, nonché imprese di trasformazione, commercializzazione e valorizzazione dei prodotti agro-industriali e della zootecnia finalizzato all'acquisto di terreni, per il miglioramento di beni immobili, realizzazioni di strutture aziendali nonché tutti gli investimenti fondiari necessari all'azienda agricola o zootecnica.

Il mutuo può essere garantito da ipoteca su un immobile o su un terreno e in questo caso si chiama “ipotecario”.

L'ipoteca sarà concessa per un importo pari al doppio del capitale mutuato.

Se il bene ipotecato è un immobile, lo stesso deve essere assicurato contro l'incendio, il fulmine e gli scoppi in genere.

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. Le rate possono essere mensili, trimestrali, semestrali.

Nel caso in cui il mutuo sia classificabile quale mutuo fondiario ai sensi dell'art. 38 e seguenti del D.Lgs. n. 385/1993, l'importo del finanziamento non può superare l'80% del valore dell'immobile.

Per i mutui non fondiari l'importo del finanziamento può superare l'80% del valore dell'immobile.

Garanzie

Nei casi stabiliti dalla Legge, i finanziamenti possono essere assistiti dalla garanzia sussidiaria della SGFA.

Oltre alla garanzia ipotecaria, il mutuo può essere assistito da ulteriori eventuali garanzie fideiussorie o di altro tipo concordate di volta in volta tra la banca ed il cliente, quali, ad esempio, la fideiussione di terzi, ecc.

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 scadenze 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.

Mutuo a tasso misto

Il tasso di interesse può passare da fisso a variabile (o viceversa) a scadenze e/o a condizioni stabilite nel contratto.

Il contratto indica se questo passaggio dipende o meno dalla scelta del cliente e secondo quali modalità la scelta avviene.

Vantaggi e svantaggi sono alternativamente quelli del tasso fisso o del tasso variabile.

Il tasso misto è consigliabile a chi al momento della stipula preferisce non prendere ancora una decisione definitiva sul tipo di tasso.

Nei mutui a tasso misto, allo scadere del primo periodo a tasso fisso o a tasso variabile, il mutuatario può scegliere se proseguire con la stessa tipologia di tasso oppure variarla.

Per saperne di più:

La **Guida pratica al mutuo**, che aiuta a orientarsi nella scelta, è disponibile sul sito www.bancaditalia.it, presso tutte le filiali e sul sito della banca www.biverbanca.it.

PRINCIPALI CONDIZIONI ECONOMICHE

N.B. Le condizioni economiche sotto riportate sono indicate nella misura minima (se a favore del cliente) e massima (se a carico del cliente), sono valide fino a nuovo avviso e non tengono conto di eventuali particolari spese aggiuntive, sostenute e/o reclamate da terzi o previste da specifici accordi in deroga, imposte o quant'altro dovuto per legge, che non sia immediatamente quantificabile; tali eventuali oneri aggiuntivi saranno oggetto di recupero integrale a parte

QUANTO PUÒ COSTARE IL MUTUO**Tasso Annuo Effettivo Globale (TAEG)**

Esempio di calcolo per un mutuo di € 100.000 alla data del 26/10/2011,
al **tasso fisso** del 9,22% (IRS 10 anni + spread 6,60)
spese di istruttoria 0,20% con un minimo di € 250,00 – spese incasso rata € 1,80 –
imposta sostitutiva percepita al momento dell'erogazione € 250
Durata 10 anni – rata semestrale

9,54%

Tasso Annuo Effettivo Globale (TAEG)

Esempio di calcolo per un mutuo di € 100.000 alla data del 26/10/2011,
al **tasso variabile** del 7,76% (Euribor 6m + spread 6)
spese di istruttoria 0,20% con un minimo di € 250,00 – spese incasso rata € 1,80 –
imposta sostitutiva percepita al momento dell'erogazione € 250
Durata 10 anni – rata semestrale

8,02%

Oltre al TAEG vanno considerati altri costi, quali le spese per la stipula del contratto e l'iscrizione dell'ipoteca.

	VOCI	COSTI
	Importo massimo finanziabile	L'importo massimo finanziabile non potrà eccedere l'80% del valore delle garanzie offerte – massimo pari al 100% delle spese sostenute.
	Durata	Fino a 15 anni per i mutui a tasso fisso Fino a 18 anni per i mutui a tasso variabile

TASSI	Tasso di interesse nominale annuo	Per i mutui a tasso variabile Il tasso viene determinato il giorno di stipula del contratto di mutuo, rimane valido per il periodo di preammortamento e per il numero di mesi pattuito. Le rate successive verranno regolate per periodi semestrali (ovvero sei mensilità o due trimestralità) ad un tasso pari alla somma aritmetica delle seguenti misure: - parametro media Euribor a 6 mesi /365; - spread (misura fissa annua) diversificata in base alla durata del finanziamento. Per i mutui a tasso fisso Il tasso viene determinato il giorno di stipula del contratto di mutuo, resta fisso per tutta la durata del finanziamento ed è pari alla somma aritmetica delle seguenti misure: - parametro Irs (Interest Rate Swap) euro lettera di periodo /365; - spread (misura fissa annua) diversificata in base alla durata del finanziamento.
	Parametro di indicizzazione	Per i mutui a tasso variabile: EURIBOR a sei mesi. Per il periodo di preammortamento e per il numero di mesi pattuito l'Euribor è rilevato il giorno della stipula del contratto di mutuo. Per i periodi successivi si applica la media Euribor a 6 mesi rilevata il mese precedente l'inizio della semestralità, troncato ai primi due decimali. Per i mutui a tasso fisso: IRS euro lettera di periodo rilevato al momento della stipula o il giorno di decorrenza della variazione del tasso sulla base della durata residua del mutuo (es. Durata 10 anni, I.R.S. 10 anni).
	Spread	Per i mutui a tasso variabile: Durata fino a 18 anni: 7% Per i mutui a tasso fisso: Durata fino a 15 anni: 7,60%
	Tasso di interesse di preammortamento	Il tasso è calcolato nel medesimo modo del tasso di interesse nominale annuo, come sopra rappresentato.
	Tasso di mora	Maggiorazione di massimo 3 punti percentuali del tasso nominale annuo contrattualmente convenuto

		VOCI	COSTI
SPESE	Spese per la stipula del contratto	Istruttoria	0,20% (calcolato sull'importo finanziato) con un importo minimo di € 250,00
		Altro	Esente
	Spese per la gestione del rapporto	Gestione pratica	Non previsto
		Incasso rata	€ 1,80 – spese amministrative per invio rata – esenti qualora l'invio avvenga con strumenti di comunicazione telematica
		Invio comunicazioni di modifica unilaterale di condizioni contrattuali	Esente
		Cancellazione ipoteca	Atto di consenso con autentica notarile € 51,65 Cancellazione senza autentica notarile: esente
		Variazione/Restrizione e postergazioni di ipoteca	Per importi fino a € 25.000: € 51,65 Per importi oltre a € 25.000: € 154,94
		Frazionamenti di ipoteca	€ 51,65

PIANODI AMMORTAMENTO		Accollo mutuo	€ 103,29
		Sospensione pagamento rate	Esente
		Commissioni per invio comunicazioni condizioni	€ 1,80 – esenti qualora l’invio avvenga con strumenti di comunicazione telematica
		Spese per certificazione interessi	12,00 €
		Penale su rimborsi anticipati rate e/o anticipata estinzione*	Mutuo a tasso fisso: 1,50% Mutuo a tasso variabile: 1,50% * La presente penale non si applica qualora ricorrano i presupposti previsti dal Decreto Legge n. 7 del 31/10/2007 così come convertito dalla Legge n. 40 del 2007
		Penale su rate mutuo insolute	5,00 €
	Tipo di ammortamento	Francese	
	Tipologia di rata	Rata costante	
	Periodicità delle rate	Per tutte le durate rimborso con scadenza: semestrale / trimestrale / mensile a scelta del cliente	

ALTRE CONDIZIONI ECONOMICHE

Contributo massimo al Fondo Interbancario di Garanzia (percentuale sulla somma mutuata)	0,30%
---	-------

ULTIME RILEVAZIONI DEL PARAMETRO DI RIFERIMENTO

Data	Parametro	Valore
31/08/2011	Media Euribor a 6 mesi/365	1,78%
30/09/2011	Media Euribor a 6 mesi/365	1,76%
24/10/2011	Irs euro lettera a 10 anni / 365	2,61%
25/10/2011	Irs euro lettera a 10 anni / 365	2,62%

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

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.biverbanca.it.

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	Secondo quanto richiesto dal professionista.
Adempimenti notarili	Secondo quanto richiesto dal professionista.
Assicurazione immobile obbligatoria - Se sottoscritta tramite la Biverbanca S.p.A: Polizza “AXA MPS Assicurazione danni” contro il rischio incendio e scoppio.	Con pagamento premio “una tantum” di € 0,135 per ogni 1.000,00 Euro di valore dell’immobile ipotecario e per ogni anno di durata del finanziamento ottenuto scontando, in ottemperanza alla normativa in materia, il costo del premio per polizza di durata annuale.

Imposta sostitutiva :

da corrispondere al momento dell'erogazione, è calcolata sull'importo mutuato nella misura prevista dalla Legge.

TEMPI DI EROGAZIONE

Durata dell'istruttoria

Il tempo massimo che intercorre tra la presentazione della documentazione e la stipula del contratto è di massimo 90 giorni.

Disponibilità dell'importo

Il tempo massimo che intercorre tra la stipula e l'effettiva messa a disposizione della somma è di massimo 30 giorni.

ESTINZIONE ANTICIPATA, PORTABILITA' E RECLAMI

Estinzione anticipata

Il cliente può estinguere anticipatamente in tutto o in parte il mutuo, secondo i termini concordati in contratto.

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 : il giorno del rimborso definitivo del mutuo e del pagamento di tutti gli oneri accessori.

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 del vecchio.

Tempi massimi di chiusura del rapporto : 30 giorni lavorativi dalla data della richiesta, da parte della banca cessionaria alla banca cedente, dell'avvio delle procedure di collaborazione interbancaria ai fini dell'operazione di surrogazione.

Reclami e sistemi di risoluzione stragiudiziale delle controversie

I reclami vanno inviati all'Ufficio Reclami della Banca, Servizio Compliance e Customer Care, Via Carso 15 – 13900 BIELLA, che risponde entro 30 giorni dal ricevimento.

Inoltre, anche in relazione all'obbligo sancito dall'art. 5, comma 1, del D. Lgs. 4 marzo 2010, n. 28, di esperire il procedimento di mediazione prima di fare ricorso all'autorità giudiziaria, è possibile, ai sensi del richiamato art. 5, comma 5, sottoporre le controversie che dovessero sorgere dal contratto ai seguenti organismi, in funzione della loro specializzazione sulla materia bancaria e finanziaria:

- Arbitro Bancario Finanziario, sistema di risoluzione delle controversie istituito ai sensi dell'art. 128-bis del d.lgs. 385/93 (Testo Unico Bancario), secondo le modalità indicate nella "Guida Pratica ABF", reperibile sul sito web www.arbitrobancariofinanziario.it, presso le filiali della Banca oppure sul sito www.biverbanca.it (Attivabile solo dal cliente);
- Organismo di Conciliazione Bancaria costituito dall'Associazione Conciliatore Bancario Finanziario, secondo le modalità previste nel "Regolamento di procedura per la conciliazione", reperibile sul sito web www.conciliatorebancario.it, presso le filiali della Banca oppure sul sito www.biverbanca.it.

Il Procedimento di mediazione potrà essere esperito presso organismi diversi da quelli sopra indicati, iscritti nell'apposito Registro presso il Ministero di Giustizia, purché precipuamente specializzati in materia Bancaria/Finanziaria. Eventuali ulteriori diversi organismi potranno essere aditi purché graditi ad entrambe le parti.

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.
Fideiussione	Garanzia in forza della quale il fideiussore, obbligandosi personalmente (con tutto il suo patrimonio), garantisce l'adempimento di un' obbligazione altrui.
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 un immobile. Se il debitore non può più pagare il suo debito, il creditore può ottenere l'espropriazione del bene e farlo vendere.
Iscrizione Pregiudizievole	ipoteche iscritte sui beni offerti in garanzia di grado anteriore all'ipoteca da acquisirsi o acquisita a garanzia del mutuo la cui presenza è ritenuta ostativa al perfezionamento dell'operazione
Istruttoria	Pratiche e formalità necessarie all'erogazione del mutuo.
Natura Fondiaria	Destinazione all'acquisto di un immobile già completato. I requisiti di fondiarietà sono: l'iscrizione ipotecaria di primo grado, la durata superiore ai 18 mesi e la concessione per un importo massimo dell' 80% del valore dell'immobile.
Parametro di riferimento (per i mutui a tasso fisso)	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 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.
Privilegio	Titolo di prelazione accordato dalla legge in considerazione della causa del credito
Quota capitale	Quota della rata costituita dall'importo del finanziamento restituito.
Quota interessi	Quota della rata costituita dagli interessi maturati.
Rata costante	L'importo della rata, quale somma tra quota capitale e quota interessi rimane uguale per tutta la durata del mutuo.
S.G.F.A.	La Società Gestione Fondi per l'agroalimentare è una società di scopo a responsabilità limitata, al 100% di proprietà dell'ISMEA. SGFA gestisce ad oggi gli interventi per il rilascio di garanzie dirette e di garanzie sussidiarie, che il legislatore ha attribuito ad Ismea.
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, imposte, costi perizia, spese di assicurazione obbligatorie. Alcune spese non sono comprese, per esempio quelle notarili.
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: (a) individuare, tra tutti quelli pubblicati, il TEGM dei mutui, aumentarlo di un quarto ed aggiungere un margine di ulteriori 4 punti percentuali; la differenza tra il limite così individuato ed il tasso medio non può comunque essere superiore a 8 punti percentuali; (b) accertare che quanto richiesto dalla banca/intermediario non sia superiore al limite rilevato secondo le modalità di cui alla lettera (a).