

INFORMAZIONI SULLA BANCA/INTERMEDIARIO

BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI MASSAFRA SOCIETÀ COOPERATIVA iscritta all'Albo delle Banche e 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.

Via Mazzini, 65 – 74016 Massafra – (TA)

Tel.: 0998804840 – Fax: 0998806251

Codice Fiscale 02425620735

Email: info@bccmassafra.it - Sito Internet: www.bccmassafra.it

Registro delle Imprese della CCIAA di Taranto n° 149718

Società partecipante al Gruppo IVA Gruppo Bancario Cooperativo Iccrea - Partita IVA

15240741007, Cod. SDI 9GHPHLV.

Iscritta all'Albo della Banca d'Italia n. 5586 - cod. ABI 07094

Iscritta all'Albo delle società cooperative n. A 160566

Aderente al Fondo di Garanzia dei Depositanti del Credito Cooperativo

CHE COS'È IL MUTUO

Il Mutuo Agrario Fondiario è un mutuo ipotecario regolato dagli articoli 43 e 44 del D.Lgs. 01.09.1993 n.385, destinato alle imprese operanti nei settori dell'agricoltura, della zootecnia e delle attività connesse e collaterali.

Il mutuo ipotecario è un finanziamento a medio – lungo termine (superiore ai 18 mesi). In genere la sua durata va da un minimo di 5 anni ad un massimo di 20 anni anche se per determinati prodotti potrebbe avere una durata superiore.

Si definisce ipotecario perché il cliente, a garanzia dell'adempimento delle obbligazioni assunte conferisce normalmente in garanzia un immobile (che, eventualmente, può essere lo stesso per il cui acquisto o ristrutturazione è stato richiesto il mutuo medesimo) permettendo che la banca iscriva ipoteca su di esso.

Con il contratto di mutuo ipotecario la banca consegna una somma di denaro al cliente che si impegna a rimborsarla, unitamente agli interessi, secondo un piano di ammortamento definito al momento della stipulazione del contratto stesso.

Il mutuo ipotecario è fondiario ai sensi dell'art. 38 del Testo Unico Bancario quando ha per oggetto la concessione, da parte di banche, di finanziamenti a medio e lungo termine garantiti da ipoteca di primo grado su immobili.

Il rimborso avviene mediante il pagamento periodico di rate, comprensive di capitale e interessi, secondo un tasso che può essere fisso, variabile, misto o di due tipi.

Al cliente viene reso noto il tasso annuo effettivo globale (TAEG), cioè un indice che esprime il costo complessivo del credito a suo carico espresso in percentuale annua del credito concesso.

Mutuo Agrario Fondiario Tasso Variabile T.R.E. con garanzia ISMEA

Questo prodotto è un finanziamento destinato alle **micro, piccole e medie imprese** così come definite dalla normativa comunitaria in materia che rientrano tra i soggetti di cui all'articolo 1 del decreto legislativo 18 maggio 2001, n.228 che reca la definizione di imprenditore agricolo.

Il prodotto è destinato alle seguenti finalità:

- Realizzazione di opere di miglioramento fondiario, di miglioramento della qualità dei prodotti, dei processi produttivi e dell'organizzazione delle attività di raccolta, lavorazione, trasformazione, conservazione e commercializzazione dei prodotti agricoli;
- Costruzione, acquisizione, ampliamento, ristrutturazione o al miglioramento di beni immobili per lo svolgimento delle attività agricole e di quelle connesse;
- Acquisto di nuove macchine ed attrezzature destinate allo svolgimento, al miglioramento e al potenziamento strutturale e all'innovazione tecnologica delle attività agricole e di quelle connesse;

- Ristrutturazione dei debiti aziendali e trasformazione a lungo termine di precedenti passività bancarie "in bonis".

L'operazione in parola è assistita da garanzia Diretta di ISMEA. A carico del Cliente, sono previsti dei costi relativi al rilascio della garanzia da parte di ISMEA oltre ai costi di intermediazione della società Promozioni Servizi Srl di cui la Banca si avvale per la cura di tutto l'iter pre e post erogazione della garanzia.

ISMEA (Istituto di Servizi per il Mercato Agricolo Alimentare) è un Ente Pubblico Economico che gestisce l'attività di rilascio garanzie a fronte di finanziamenti bancari a breve, medio e lungo termine a favore di imprenditori agricoli.

Garanzia Diretta ISMEA – Fidejussione

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.

La garanzia fidejussoria ISMEA può essere rilasciata, per medesimo soggetto garantibile, entro il massimo assoluto di 1.000.000,00 euro per le micro e piccole imprese, ed entro 2.000.000,00 euro per le medie imprese. Inoltre la garanzia non potrà superare il 70% dell'importo del finanziamento, elevabile all'80% in caso di giovani agricoltori (come definito dal regolamento CE 1257/1999 e dagli artt. 1 e 2 L.441/1998).

In virtù della fidejussione la Banca può ottenere, in seguito all'inadempimento del cliente e su richiesta ad ISMEA, il pagamento da parte della stessa ISMEA della somma garantita, per capitale ed interessi.

L'importo garantito, nel corso dell'ammortamento del finanziamento, si riduce progressivamente al debito residuo in essere, così da mantenere costante l'originario rapporto fra importo della garanzia e somma iniziale.

I riferimenti normativi e le informazioni di dettaglio su ISMEA sono reperibili sul sito www.ismea.it.

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 (ad es. T.R.E, Euribor, Eurirs, etc.) 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.

Il mutuo può prevedere un tasso minimo contrattuale, pari al tasso di stipula, esente da variazioni in diminuzione del tasso variabile d'interesse.

Per saperne di più:

La **Guida pratica "COMPRIRE UNA CASA. IL MUTUO IPOTECARIO"** in parole semplici, che aiuta a orientarsi nella scelta, è disponibile sul sito www.bancaditalia.it, presso tutte le filiali banca e sul sito www.bccmassafr.it.

PRINCIPALI CONDIZIONI ECONOMICHE

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

Capitale: € 100.000,00

Durata del finanziamento (mesi): 180

T.A.E.G.: 2,50%

TAEG calcolato sulla base di un tasso di interesse nominale annuo di seguito indicato e considerando le spese di istruttoria, di perizia tecnica (stimate nella misura del valore massimo di euro 500,00 previste per una perizia relative ad un immobile sito nel territorio di competenza della Banca), di incasso rata applicate dalla Banca, le spese di istruttoria praticate da Promozioni Servizi Srl (stimate in euro 1.250,00 oltre IVA) e l'imposta sostitutiva pari allo 0,25% del capitale finanziato

Oltre al TAEG vanno considerati altri costi, quali le spese e le imposte per la stipula del contratto e l'iscrizione dell'ipoteca, le spese dell'assicurazione obbligatoria contro danni dell'immobile (unità locale) ipotecato, le eventuali spese relative alla polizza vita abbinabile al finanziamento la cui sottoscrizione è facoltativa nonché la commissione per il rilascio della Garanzia ISMEA da corrispondere direttamente a tale ente in fase di erogazione (costo questo non predeterminabile a priori essendo determinato direttamente dal garante ISMEA in base al suo modello di *rating* interno). L'ammontare di tale commissione verrà comunicata al richiedente nella **fase precontrattuale del rapporto**.

Soggetti Ammessi

Le micro, piccole e medie imprese così come definite dalla normativa comunitaria in materia che rientrino tra i soggetti

| | |
|--|--|
| | di cui all'articolo 1 del decreto legislativo 18 maggio 2001, n.228 che reca la definizione di Imprenditore Agricolo. |
| Requisiti del Richiedente | Essere Socio della Banca. Nel caso di società, il requisito è soddisfatto nel caso in cui il LEGALE RAPPRESENTANTE o un SOCIO della stessa è Socio della Banca. |
| Finalità del Finanziamento (Mutuo) | 1) Realizzazioni Opere di Miglioramento Fondiario; 2) Costruzione, Acquisizione, Ampliamento, Ristrutturazione e Miglioramento di beni immobili; 3) Acquisto Nuove Macchine ed Attrezzaure; 4) Ristrutturazione debiti aziendali "in Bonis". |
| Importo massimo ammissibile al finanziamento | 100% delle spese sostenute, per le prime tre finalità, al netto dell'IVA. |
| Importo minimo finanziabile | € 50.000,00 |
| Importo massimo finanziabile | € 300.000,00 |
| Durata | Minimo 19 mesi Massimo 180 mesi (15 anni) |
| Garanzie accettate | Ipoteca di primo grado sull'immobile. Garanzia Diretta ISMEA. L' immobile deve essere ubicato nel territorio nazionale. La banca può richiedere, in funzione della valutazione del merito creditizio ulteriori forme di garanzie reali o personali. |
| Valute disponibili | Euro |

| TASSI | |
|--|---|
| Parametro di indicizzazione | T.R.E. - Tasso di Riferimento Europeo è il Tasso di Interesse sulle Operazioni di Rifi naziamento Principali comunicato dalla Banca Centrale Europea (BCE). |
| Modalità di rilevazione del parametro di rilevazione | Comunicato emesso dalla Banca Centrale Europea (BCE) al termine della prima riunione di ogni mese del proprio Direttorio. |
| Spread | 1,90% (190 bps) |
| Tasso di interesse nominale annuo | TASSO DI RIFERIMENTO EUROPEO (Attualmente pari a: 0%) + 1,9 punti perc. Valore effettivo attualmente pari a: 1,9% |
| Tasso di interesse di preammortamento | TASSO DI RIFERIMENTO EUROPEO (Attualmente pari a: 0%) + 1,9 punti perc. Valore effettivo attualmente pari a: 1,9% |
| Tasso di mora | Tassi di interesse nominale annuo maggiorato di 2 punti percentuali |

| SPESE | |
|--|--|
| Spese per la stipula del contratto | |
| Istruttoria | 1,5% Minimo € 1.500,00 |
| Erogazione | € 0,00 |
| Spese stipula fuori sede | € 0,00 |
| Commissione Istruttoria Promozione Servizi Srl | Per finanziamenti: fino a € 100.000 € 1.250 (oltre IVA); oltre € 100.000 e fino a € 150.000 € 1.500 (oltre IVA); oltre € 150.000 e fino a € 200.000 € 1.750 (oltre IVA); oltre € 200.000 e fino a € 250.000 € 2.000 (oltre IVA); oltre € 250.000 € 2.250 (oltre IVA). |
| Commissione rilascio Garanzia Diretta ISMEA | Definita da ISMEA valutando la rischiosità dell'operazione (finalità, durata e importo) e le caratteristiche dell'impresa sulla base di un modello di rating interno. L'importo verrà |

comunicato al richiedente nella fase precontrattuale del rapporto.

Spese per la gestione del rapporto

| | |
|--|---|
| Gestione pratica | € 0,00 |
| Incasso rata | € 1.50 |
| Spese invio sollecito pagamento | € 5,00 |
| Spese variazione/restrizione ipoteca | € 200,00; oltre le spese notarili |
| Spese cancellazione ipoteca | € 200,00 Previste unicamente nel caso in cui la parte mutuataria non intenda avvalersi della cancellazione prevista dall'Art. 40-bis del D.Lgs. 01/09/1993 n°385 (TUB) e richieda espressamente la cancellazione con atto notarile. |
| Accollo Mutuo | € 200,00 |
| Sospensione pagamento rate | Gratuita |
| Spese decurtazione | € 0,00 |
| Spese estinzione anticipata mutuo | 0% |
| Imposta D.P.R. 601 | Nella misura stabilita dalla normativa vigente. |
| Aliquota D.P.R. 601 | 0,25% per Prima Casa e per i Restanti Casi 2,00% per Seconde Case |
| Informativa Precontrattuale | € 0,00 |
| Invio Comunicazioni di Trasparenza Periodiche (artt. 119 e 127-bis D.Lgs 385/93 - TUB) | POSTA: € 1,00 CASELLARIO ELETTRONICO: € 0,00 |

Se le condizioni economiche in vigore a fine anno non sono cambiate rispetto alla comunicazione precedente, il documento di sintesi non verrà inviato. Il cliente potrà, comunque, in qualsiasi momento ottenere gratuitamente copia del documento di sintesi con le condizioni economiche in vigore. Qualora il cliente abbia scelto il regime di comunicazioni telematiche, potrà richiedere il documento di sintesi aggiornato in qualsiasi momento tramite il servizio di Banca Virtuale o ottenerne tempestivamente copia per posta elettronica.

| | |
|---|---|
| Invio Comunicazioni di Trasparenza Variazioni Condizioni (artt. 118 D.Lgs 385/93 - TUB) | POSTA: € 0,00 CASELLARIO ELETTRONICO: € 0,00 |
|---|---|

PIANO DI AMMORTAMENTO

| | |
|-----------------------------|--|
| Tipo di ammortamento | FRANCESE A RATE COST. POSTIC. |
| Periodicità delle rate | MENSILE |
| Tipo Calendario | GIORNI COMMERCIALI / 360 |
| Periodicità Preammortamento | Il periodo di preammortamento è limitato al periodo che intercorre tra la data di stipula del finanziamento e la data di inizio dell'ammortamento. |
| Base Calcolo Interessi Mora | Importo rata |

ULTIME RILEVAZIONI DEL PARAMETRO DI RIFERIMENTO

| Data | Valore |
|------------|--------|
| 10.03.2016 | 0% |
| 10.09.2014 | 0,05% |
| 11.06.2014 | 0,15% |

Il tasso applicato al singolo contratto può essere diverso, a seconda del valore del parametro al momento della stipula.

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 (mesi) | Importo della rata MENSILE per un capitale di: 100.000,00 € | Se il tasso di interesse aumenta del 2% dopo 1 anno | Se il tasso di interesse diminuisce del 2% dopo 1 anno |
|------------------------------|---------------------------------|---|---|--|
| 1,9% | 120 | € 915,66 | € 998,61 | € 841,04 |
| 1,9% | 180 | € 638,91 | € 728,40 | € 560,61 |

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.bccmassafra.it).

SERVIZI ACCESSORI

Assicurazione Obbligatoria

Il cliente (mutuatario) deve sottoscrivere e mantenere in vigore per l'intera durata del contratto idonea copertura assicurativa, presso una compagnia di gradimento della Banca, degli immobili ed ogni altro bene oggetto della garanzia contro i danni da Incendio, Fulmine e Scoppio in genere con vincolo a favore della Banca stessa, ad eccezione delle polizze BCC Assicurazioni Spa in quanto intermedie dalla Banca. La somma assicurata deve essere pari al valore di ricostruzione a nuovo dell'immobile oggetto di ipoteca.

Ai fini dell'adempimento dell'obbligo di cui sopra il mutuatario può sottoscrivere, la polizza assicurativa, attraverso la Banca. Quest'ultima usufruisce di una convenzione con la compagnia BCC Assicurazioni S.p.a. Il costo della polizza assicurativa è determinato dal dettaglio delle coperture assicurative richieste, il cliente può richiedere ed ottenere, in qualsiasi momento un calcolo personalizzato del premio.

Assicurazione Facoltativa

La Banca usufruisce di convenzioni, per la stipula di polizze Vita, con le compagnie di assicurazione Eurovita Assicurazioni S.p.a., BCC Assicurazioni S.p.a. e BCC Vita S.p.a.

La stipula di una polizza Vita è facoltativa e non è indispensabile per ottenere il finanziamento alle condizioni proposte. Pertanto il Cliente può scegliere di non sottoscrivere alcuna polizza assicurativa o sottoscrivere una polizza scelta liberamente sul mercato.

Per maggiori informazioni sulle polizze assicurative e in particolare sul dettaglio delle coperture, dei relativi limiti, dei costi, della facoltà di recesso e delle retrocessioni riconosciute all'intermediario, si rimanda ai rispettivi Fascicoli Informativi disponibili sul sito internet delle Compagnie BCC Assicurazioni S.p.a. (www.bccassicurazioni.com), BCC Vita S.p.a. (www.bccvita.it), EuroVita Assicurazioni S.p.a. (www.eurovita.it) e/o della Banca (www.bccmassafra.it) alla sezione "Trasparenza" e presso le filiali della banca stessa.

Polizze assicurative associate al finanziamento

Il Cliente ha la facoltà di recedere entro 60 giorni dalla sottoscrizione di qualunque tipo di polizza connessa al finanziamento, sia essa facoltativa oppure obbligatoria per ottenere il credito o ottenerlo a determinate condizioni. Nel caso in cui il Cliente eserciti il recesso su una polizza obbligatoria, dovrà provvedere a sostituire la polizza con una analoga alternativa, reperita autonomamente sul mercato e avente i requisiti minimi richiesti.

ALTRE SPESE DA SOSTENERE

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

| | |
|-----------------------------|--|
| Perizia tecnica | A carico del cliente. Massimo € 500,00 per immobile ubicato nel territorio di competenza della Banca; Massimo € 1.000,00 per immobili ubicati fuori dal territorio di competenza della Banca. Effettuata da Tecnici di fiducia della Banca scelti dal cliente stesso. |
| Adempimenti notarili | A carico del cliente. |

| | |
|-------------------------------|--|
| Imposte Ipotecarie | A carico del cliente nella misura stabilita dalle norme vigenti. |
| Assicurazione immobile | In presenza di unità locali il mutuatario dovrà mantenere assicurati presso una compagnia di gradimento della Banca gli immobili ed ogni altro bene oggetto della garanzia, per tutta la durata del mutuo, contro i danni da Incendio, Fulmine e Scoppio in genere, con vincolo a favore della Banca stessa per il valore di ricostruzione a nuovo dell'immobile oggetto di ipoteca. |

| TEMPI DI EROGAZIONE | |
|----------------------------|---|
| Durata dell'istruttoria | GG. MAX: 60 giorni lavorativi. I tempi massimi indicati decorrono dal momento di consegna della documentazione completa; fatti salvi i casi in cui emergono nuovi elementi per i quali è necessario integrare la documentazione e riprendere l'istruttoria. |
| Disponibilità dell'importo | GG. MAX: 11 giorni lavorativi dall'atto notarile, previa consegna della documentazione notarile originale. Nel calcolo non si tiene conto degli adempimenti notarili e dei tempi per l'assunzione di garanzie / assicurazioni esterne. |

ESTINZIONE ANTICIPATA, PORTABILITÀ E RECLAMI

Estinzione anticipata

Il cliente può, in ogni momento, estinguere anticipatamente in tutto o in parte il finanziamento senza dover pagare alcuna penale, compenso od onere aggiuntivo. 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

La banca conclude gli adempimenti connessi alla richiesta del mutuatario entro 30 giorni decorrenti dalla data di integrale pagamento di quanto dovute a seguito del recesso

Portabilità 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.

Risoluzione del contratto

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 dovute.

Procedura semplificata per la cancellazione delle ipoteche

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.

Reclami

I reclami vanno inviati all'Ufficio Reclami (Unità Organizzativa Risk Management) della Banca di Credito Cooperativo di Massafra S.C., via Mazzini 65/A, 74016 Massafra (TA) o all'indirizzo di PEC (posta elettronica certificata)

bccmassafr@pec.bccmassafr.it o alla casella di posta elettronica: reclami@bccmassafr.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, lo stesso 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, 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 alla banca;
- Conciliatore Bancario Finanziario. Se sorge una controversia con la banca, il cliente, indipendentemente dalla presentazione di un reclamo, può – singolarmente o in forma congiunta con la banca - 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 – Associazione per la risoluzione delle controversie bancarie, finanziarie e societarie – ADR (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

Qualora per una controversia relativa all'interpretazione ed applicazione del contratto cui si riferisce il presente servizio, il cliente intenda rivolgersi all'autorità giudiziaria, egli deve preventivamente, pena l'improcedibilità della relativa domanda, esperire la procedura di mediazione innanzi all'organismo Conciliatore Bancario Finanziario, ovvero attivare il procedimento innanzi all'Arbitro Bancario Finanziario.

Rimane fermo che le parti possono concordare, anche successivamente alla conclusione del contratto, di rivolgersi ad un organismo di mediazione diverso dal Conciliatore Bancario Finanziario purché iscritto nell'apposito registro ministeriale.

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

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. |
| Avallo | Garanzia personale rilasciata da un terzo (avallante) con la quale si garantisce il pagamento dell'effetto cambiario. |
| Capitale Assicurato (Valore a nuovo o Valore di ricostruzione) | Rappresenta la spesa necessaria per l'integrale ricostruzione a nuovo, compresi gli oneri di urbanizzazione, dell'immobile assicurato. |
| Cambiale Agraria | Pagherò cambiario rilasciato a fronte di operazione di credito agrario, equiparata ad ogni effetto all'ordinario pagherò cambiario, contenente, però, anche l'indicazione dello scopo del finanziamento, delle garanzie che l'assistono e del luogo dell'iniziativa finanziata. |
| Casellario Elettronico | Strumento informatico utilizzato quale tecnica di comunicazione a distanza. Le comunicazioni della Banca sono fornite, a tutti gli effetti di legge, su supporto durevole in via elettronica mediante visualizzazione e consultazione nella specifica sezione protetta, all'interno del sito Internet indicato dalla banca (servizio Simply Bank Web). |
| Consumatore | La persona fisica che agisce per scopi estranei all'attività imprenditoriale, commerciale, artigianale o professionale eventualmente svolta. |
| Euribor | L'Euribor, acronimo di Euro Inter Bank Offered Rate, è il tasso medio d'interesse al quale i principali Istituti Bancari Europei effettuano le operazioni interbancarie di scambio di denaro nell'Area Euro. Il suo valore varia in funzione della durata del periodo preso in esame. Rappresenta un parametro indicativo del costo del denaro ed è utilizzato come tasso di riferimento per i mutui ipotecari. |
| Garanzia Diretta ISMEA | È rilasciata da ISMEA a favore della Banche nelle seguenti tipologie: <ul style="list-style-type: none">➤ Fideiussione;➤ Cogaranzia; |

| | |
|---|---|
| | <ul style="list-style-type: none"> ➤ Controgaranzia; ➤ Garanzia di Portafoglio. <p>Tutte proteggono direttamente l'istituto di credito dal rischio di default (inadempimento del debitore) per la quota del finanziamento garantita.</p> |
| Garanzia Sussidiaria ISMEA | È rilasciata da ISMEA a favore delle Banche ad integrazione delle garanzie che già assistono le operazioni di credito, con lo scopo di contribuire al ripianamento delle perdite che le banche abbiano eventualmente sofferto dopo l'escussione delle garanzie primarie. |
| Giorni Banca | Giorni ulteriori rispetto alla scadenza facciale degli effetti presentati o alla data di scadenza del termine per il pagamento del credito oggetto dell'operazione, rilevanti ai fini del calcolo degli interessi. |
| Immobile Residenziale | Per immobile residenziale si intende un immobile a uso abitativo. |
| Immobile Non Residenziale | Per immobile non residenziale si intendono uffici o locali (intendendo a tal fine qualsiasi fabbricato) per il commercio e, comunque, destinato ad una attività produttiva. |
| Importo originario dell'operazione (per il calcolo del contributo ISMEA per il rilascio della Garanzia Sussidiaria) | Per i finanziamenti di durata fino a 60 mesi, la somma effettivamente erogata o messa a disposizione dell'operatore, e cioè il netto ricavo, nel caso di sconto cambiario, ed il fido concesso nel caso di rilascio di cambiale ovvero di disponibilità di fido con apertura di credito in conto corrente. Per i finanziamenti di durata oltre i 60 mesi, l'importo risultante dalla delibera di concessione delle stesse, senza tener conto delle eventuali successive variazioni intervenute. |
| Imposta sostitutiva | Imposta pari allo 0,25% della somma erogata, per mutui superiori a 18 mesi, sull'ammontare del finanziamento nel caso di: - acquisto, costruzione o ristrutturazione della propria prima casa, destinandola ad abitazione principale; - destinazione del finanziamento al ripristino della liquidità del cliente nonché generiche esigenze di spesa da parte di persone fisiche. L'imposta sostitutiva è pari al 2,00% dell'ammontare del finanziamento negli altri casi. |
| 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. |
| 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. L'ISMEA affianca le Regioni nelle attività di riordino fondiario, attraverso la formazione e l'ampliamento della proprietà agricola, e favorisce il ricambio generazionale in agricoltura in base ad uno specifico regime di aiuto approvato dalla Commissione europea. |
| Istruttoria | Pratiche e formalità necessarie alla erogazione del mutuo. |
| LTV – Loan to Value | È il rapporto tra l'importo del finanziamento concesso da chi presta il denaro e il valore del bene che il prenditore intende porre a garanzia del prestito. Il LTV viene comunemente utilizzato dalle banche nell'ambito della concessione di finanziamenti nel settore immobiliare quale indicatore di rischio del prestito stesso. |
| Parametro di indicizzazione (per i mutui a tasso variabile) / 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. |
| Periodicità di capitalizzazione degli interessi | Periodicità con la quale gli interessi vengono conteggiati e addebitati in conto producendo ulteriori interessi. Nell'ambito di ogni singolo rapporto contrattuale, viene applicata la stessa periodicità nel conteggio degli interessi debitori e creditori. |
| 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 Legale | Garanzia reale avente per oggetto i beni mobili dell'impresa finanziata (frutti pendenti, prodotti finiti e in corso di lavorazione, bestiame, merci, scorte, materie prime, macchine e attrezzi, acquistati con il prestito concesso, nonché crediti, anche futuri, derivanti dalla vendita degli stessi beni) che attribuisce alla Banca, in favore della quale è costituita ai sensi dell'art. 44 del T.U.B., il diritto di vendere coattivamente i beni stessi e soddisfare il proprio debito con preferenza sul ricavato. |
| 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. |
| Sconto Cambiario | Lo sconto cambiario è regolato in Italia dagli articoli 1858 e seguenti del <u>codice civile</u> : esso è il contratto con il quale un istituto di credito anticipa a un proprio cliente l'importo di un credito che egli ha verso terzi e che cede all'istituto. La Banca liquida un importo decurtato dei costi dell'operazione e degli interessi per l'anticipazione fatta, interessi che andranno calcolati in base alla scadenza del credito. |
| Sollecito pagamento | Comunicazione inviata al debitore, a mezzo posta ordinaria, al fine di eccepire il mancato pagamento di una o più rate e richiedere la regolarizzazione delle stesse. |
| 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 chirografari per il credito al consumo, aumentarlo della metà e accertare che quanto richiesto dalla banca/intermediario non sia superiore. |
| T.R.E – Tasso di Riferimento Europeo | Tasso di interesse sulle operazioni di rifinanziamento principali comunicato dalla Banca Centrale Europea (BCE) al termine della prima riunione di ogni mese del direttorio della BCE. Rappresenta uno dei principale parametri per il costo del denaro nell'Eurozona e quello al quale ci si riferisce quando si parla di tasso ufficiale di sconto, tasso refi (ossia tasso per le operazioni di rifinanziamento) o tasso ufficiale di riferimento (tasso TUR). |
| Tasso minimo (floor) | Tasso minimo Floor, detto anche tasso pavimento, ovvero il tasso minimo di rimborso applicato al finanziamento e stabilito contrattualmente. |
| Valuta | Data di inizio di decorrenza degli interessi. |