

MUTUO AGRARIO

Foglio Informativo n. 11

Valido da: 01.04.2011

INFORMAZIONI SULLA BANCA

Denominazione e forma giuridica: BANCA DELLA NUOVA TERRA S.P.A.

Sede Legale: Via Cechov n. 50/2 20151 Milano – tel. 02.30.352.51 – fax 02.30.352.573

Email: infobanca@bancanuovatterra.it

Sito Internet: www.bancanuovatterra.it

Capitale Sociale € 45.000.000,00 i.v. - C.F./P. IVA/Registro Imprese di Milano n. 03944450968 - R.E.A. di Milano n. 1714203

Albo Banche n. 5595 – Isc. Albo Gruppi Bancari Codice ABI 3269.8

ADERENTE AL FONDO INTERBANCARIO DI TUTELA DEI DEPOSITI

Per informazioni, contattare:

Ufficio Operativo di Milano, Via Cechov n. 50/2 20151 Milano – tel. 02.30.352.51 – fax 02.30.352.573

Ufficio Operativo di Roma, Via Barberini n. 67 00187 Roma – tel. 06.42.037.91 – fax 06.42.037.932

Nel caso di offerta effettuata al di fuori dei locali della Banca:

Dati del soggetto incaricato/intermediario

Cognome e Nome _____

Indirizzo _____

Tel. _____ Email _____

Qualifica _____

Iscrizione all'Albo _____ N. _____ del _____

DEFINIZIONE DI MUTUO AGRARIO

1 Struttura e funzione economica

1.1 Il mutuo è un finanziamento a medio e lungo termine. In genere la durata va da un minimo di **5 anni** fino a un massimo di **30**.

Il mutuo agrario (regolato in particolare dagli articoli 43 e 44 del Testo Unico Bancario – D.Lgs. 01.09.93 n. 385 e successive modifiche ed integrazioni) viene richiesto per finanziare le attività relative al settore dell'agricoltura, dell'allevamento e dell'agroindustria; inoltre può essere utilizzato anche per finanziare le attività connesse o collaterali al settore dell'agricoltura (ad esempio attività agrituristica, interventi a tutela dell'ambiente, risparmio energetico).

1.2 Il Cliente **deve restituire** la somma mutuata alle **scadenze** concordate con la Banca mediante pagamento periodico di **rate** comprensive di **capitale ed interessi** secondo un **tasso** che può essere **variabile** o **fisso**.

1.3 Il finanziamento è di norma garantito da **ipoteca** immobiliare, per cui viene denominato anche mutuo fondiario/agrario e regolato dall'art. 38 e ss. del T.U.B.

Il finanziamento può essere assistito (anche) da **privilegio** speciale, da **pegno** titoli e/o denaro, da **fideiussione**. In alcuni casi può essere garantito dal privilegio legale sui frutti pendenti del fondo, prodotti finiti e in corso di lavorazione, nonché sui beni acquistati con il finanziamento stesso e sui crediti anche futuri derivanti dalla vendita dei beni suddetti.

1.4 Le operazioni di credito agrario godono inoltre della **garanzia sussidiaria** della SGFA – Società Gestione Fondi per l'Agroalimentare (ex FIG – Fondo Interbancario di Garanzia).

2 Tipologia dei mutui in base ai tassi e rischi connessi

2.1 Mutui a tasso fisso

Rimangono fissi per tutta la durata del mutuo sia il tasso di interesse che l'importo delle singole rate.

Rischi: il Cliente non può beneficiare di eventuali riduzioni del tasso di mercato.

Vantaggi: questo tipo di mutuo è consigliabile a chi vuol essere certo, fin dall'inizio del contratto, della misura del tasso, degli importi delle rate che andrà a pagare e l'ammontare complessivo del debito da restituire, indipendentemente dalle variazioni delle condizioni di mercato.

2.2 Mutui 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 riferimento fissati nel contratto.

Il parametro in uso è quello risultante dalle quotazioni giornaliere dell'Euribor (Euro Interbank Offered Rate) a uno/tre/sei mesi (indicato in breve come Euribor 1M/3M/6M), pubblicate sui principali quotidiani economici e in particolare sul quotidiano "Il Sole 24 Ore". Il rimborso pertanto avviene tramite rate ognuna di importo variabile, sulla base della variabilità del tasso di interesse.

Rischi: il rischio principale è l'aumento imprevedibile e consistente dell'importo delle rate da rimborsare.

Vantaggi: questo tipo di mutuo è consigliabile a chi vuole un tasso sempre in linea con l'andamento del mercato e può sostenere eventuali aumenti dell'importo delle rate.

2.3 Mutui a tasso variabile e a rata costante

Questa formula prevede che l'importo di ciascuna rata di ammortamento rimanga fisso per tutta la durata del mutuo, anche se il tasso di interesse subisce variazioni per effetto dell'applicazione del parametro Euribor.

Di conseguenza la variazione del tasso di interesse comporterà la modifica, in aumento o in diminuzione, del numero delle rate da pagare e quindi della durata residua del mutuo, salvo un limite massimo di rimborso fissato in 30 anni, oltre a max 2 anni di preammortamento.

In questo caso la durata iniziale dell'ammortamento non potrà eccedere i 20 anni, oltre a max 2 anni di preammortamento.

Rischi: la durata del mutuo e il numero delle rate da rimborsare può variare a seconda delle variazioni del tasso di interesse:

- in caso di tassi sfavorevoli aumenteranno le rate da rimborsare, dando priorità al pagamento degli interessi rispetto al rimborso del capitale;
- in caso di ribassi del tasso d'interesse, diminuirà il numero delle rate da rimborsare.

Qualora, per effetto di repentini e consistenti innalzamenti del tasso di interesse dovuti all'innalzamento del parametro di riferimento, l'ammontare della quota interessi maturata risultasse superiore all'importo complessivo della rata costante di ammortamento, la quota interessi eccedente l'importo della rata costante dovrà essere corrisposta unitamente alla rata stessa.

Vantaggi: il Cliente non dovrà subire l'aumento imprevedibile dell'impegno finanziario annuale in caso di aumento del parametro di riferimento, e comunque:

- in caso di riduzione del parametro di riferimento, pagherà un numero di rate inferiore a quello originariamente stabilito;
- l'importo di ogni rata resta fisso e costante, salvo l'ultima, che potrà essere di importo maggiore o minore.

2.4 Mutui 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.

2.5 Mutui a tasso agevolato

Il finanziamento è assistito da **contributi o agevolazioni** di Enti pubblici, che riducono di norma l'importo da rimborsare (contributo in conto capitale) ovvero il tasso dell'operazione e conseguentemente l'importo delle singole rate (contributo in conto interessi). Per i finanziamenti che godono di contributi in conto interessi, la cessazione dell'erogazione di tale contributo, anche per motivi non dipendenti dal Cliente, comporta che il finanziamento stesso venga rimborsato al tasso di mercato dell'operazione direttamente a cura del Cliente.

PRINCIPALI CONDIZIONI ECONOMICHE

1. COSTO EFFETTIVO DEL FINANZIAMENTO

Tasso Annuo Effettivo Globale (TAEG)

TAEG indicativo (*), calcolato al tasso d'interesse massimo (v. par. 3.1) sulla base di un mutuo di 100.000 euro, durata 120 mesi (10 anni), piano di rimborso francese con rata semestrale, parametri di riferimento al 1° aprile 2011 (v. par. 3.6), al netto del periodo di preammortamento:

A) operazioni a tasso fisso e con garanzia reale	7,86%
B) operazioni a tasso variabile e con garanzia reale	5,68%
C) altre operazioni	7,25%

Il TAEG sopra esposto include la commissione d'istruttoria, le spese d'incasso rata, l'imposta sostitutiva e il contributo del Cliente alla succitata SGFA – Società Gestione Fondi per l'Agroalimentare (ex FIG – Fondo Interbancario di Garanzia), che viene versato tramite la Banca (v. par. 6.5).

Oltre al TAEG vanno considerati altri costi, quali le eventuali spese di cui al par. 5.1, le spese notarili, l'eventuale rimborso bolli (ad es. per cambiali a garanzia), le spese di assicurazione incendio/scoppio/fulmine sugli eventuali fabbricati ipotecati, le spese per eventuali garanzie aggiuntive e l'eventuale commissione di intermediazione a terzi (v. par. 6). Sono altresì escluse le spese che possono intervenire durante la vita del finanziamento, di cui ai par. 5.2.2, 5.3 e 7.

(*): Il tasso d'interesse effettivo della singola operazione – calcolato secondo le vigenti Istruzioni della Banca d'Italia – deve comunque rispettare il limite oltre il quale gli interessi sono usurari ai sensi dell'articolo 2, comma 4, della legge 7 marzo 1996, n. 108.

2. DURATA DEL MUTUO

Il finanziamento può durare da un minimo di 5 anni ad un massimo di 32 anni. In quest'ultimo caso per i primi 2 anni il Cliente pagherà alla Banca gli interessi maturati sulla somma concessa ed erogata a mutuo (preammortamento).

In caso di mutuo a tasso variabile con importo rata costante, la durata iniziale massima del finanziamento è di 25 anni (per la determinazione del piano di ammortamento di stipula). L'eventuale aumento del parametro di riferimento e quindi del tasso di interesse non potrà determinare una durata dell'ammortamento superiore a 30 anni; il residuo capitale che non fosse stato ancora rimborsato sarà sommato alla rata finale, allo scadere dei 30 anni di ammortamento.

3. TASSI DI INTERESSE E PIANO DI AMMORTAMENTO

3.1 Tasso di interesse nominale annuo (TAN) massimo:

- A) EurIRS (Euro Interest Rate Swap) di periodo + spread 3,50 punti percentuali per operazioni a tasso fisso e con garanzia reale
- B) Euribor + spread 3,50 punti percentuali per operazioni a tasso variabile e con garanzia reale
- C) Euribor + spread 5,00 punti percentuali per altre operazioni

3.2 Tasso di mora

TAN + 3,00 punti percentuali

Il Cliente, su ogni somma dovuta a qualsiasi titolo in dipendenza dei contratti di finanziamento e non pagata alla relativa scadenza, dovrà pagare, oltre alle somme dovute per capitale interessi e spese (rate), un ulteriore importo calcolato al **tasso di mora** dal giorno dell'inadempimento fino all'effettivo saldo sulla base dell'anno civile (366 o 365 giorni), per il numero di giorni effettivamente trascorsi. Su questi interessi non è consentita la capitalizzazione periodica. Il **tasso di mora** è pari al tasso d'interesse (TAN) vigente alla data di effettivo pagamento, maggiorato di 2,00 punti percentuali.

3.3 Piano di ammortamento

Tipo piano finanziario: a rate costanti (francese).

Periodicità della rata: mensile, trimestrale, semestrale, annuale.
 Tipologia della rata di ammortamento: ad importo costante (mutui a tasso fisso / mutui a tasso variabile e rata costante);
 ad importo variabile (mutui a tasso variabile).

Se il mutuo è a tasso variabile, il piano di ammortamento è ricalcolato ad ogni variazione del tasso d'interesse secondo i seguenti criteri:

- viene effettuato il ricalcolo dei soli interessi in aumento o in diminuzione e conseguente variazione dell'importo totale della rata, ferme restando le quote capitale e la durata originaria del mutuo;
- in caso di importo della rata costante, viene effettuato il ricalcolo delle quote di capitale e interessi del piano di ammortamento, privilegiando il pagamento degli interessi, fermo restando l'importo della rata; invece il numero delle rate e la conseguente durata residua del mutuo aumentano o diminuiscono in corrispondenza dell'incremento o della diminuzione del tasso d'interesse; qualora il piano di ammortamento dovesse prolungarsi oltre la durata massima consentita, sarà prodotta una rata finale comprensiva del capitale non ancora rimborsato.

3.4 Rate di preammortamento.

Le rate di preammortamento, composte di soli interessi (oltre alle eventuali spese di incasso) calcolati sull'intero capitale erogato, sono costanti o variabili a seconda che il tasso del mutuo sia fisso o variabile.

3.5 Anno di riferimento per il calcolo degli interessi: anno commerciale (360 giorni)

3.6 Ultime rilevazioni del parametro di riferimento

EURIRS (a 10 anni)		EURIBOR 6M	
Data	Valore	Data	Valore
01-04-2011	3,63%	01-04-2011	1,541%
01-01-2011	3,35%	01-01-2011	1,234%
01-10-2010	2,58%	01-10-2010	1,141%
01-07-2010	2,89%	01-07-2010	1,039%

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

4. CALCOLO ESEMPLIFICATIVO DELL'IMPORTO DELLA RATA

Tasso annuo nominale di interesse (esempio)	Durata del periodo di ammortamento del mutuo (anni)	Importo della rata semestrale di ammortamento per € 100 mila di capitale, al netto delle spese d'incasso rata	Se il tasso d'interesse aumenta di 2 punti percentuali dopo 2 anni (*), con 1 anno di preamm.to	Se il tasso di interesse diminuisce di 2 punti percentuali dopo 2 anni (*)
4,500%	10	€ 6.264,21	€ 7.183,02	Non significativo ai livelli attuali dell'Euribor
	15	€ 4.619,93	€ 5.572,00	
	20	€ 3.817,74	€ 4.786,03	
	25	€ 3.351,84	€ 4.329,55	
	30	€ 3.053,53	€ 4.039,28	

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

Mutui a tasso variabile e a rata costante:

Tasso annuo nominale di interesse (esempio)	Durata iniziale del periodo di ammortamento del mutuo (anni)	Importo costante della rata semestrale di ammortamento per € 100 mila di capitale, al netto delle spese d'incasso rata	Durata in anni dell'amm.to, se il tasso d'interesse aumenta di 2 punti percentuali dopo 2 anni, oltre a 1 anno di preamm.to	Durata dell'amm.to, se il tasso di interesse diminuisce di 2 punti percentuali dopo 2 anni
4,500%	10 (20 rate sem.)	€ 6.264,21	11,5 (23 rate sem.)	Non significativo ai livelli attuali dell'Euribor
	15 (30 rate sem.)	€ 4.619,93	18,5 (37 rate sem.)	
	20 (40 rate sem.)	€ 3.817,74	28,5 (57 rate sem.)	

5. SPESE

5.1 Spese per l'accensione e l'erogazione del finanziamento

Sono le spese che la Banca richiede per l'istruzione e il perfezionamento della pratica di finanziamento.

Commissione di istruttoria	max 2,00% (min. € 500,00)
Eventuali spese di stipula e trasferta	max € 500,00 al giorno
Eventuali spese per rimborso procura	max € 80,00
Eventuali spese di perizia tecnica	secondo parcella
Eventuali spese di accertamento lavori su stati di avanzamento, collaudo finale e trasferta	max € 350,00
Eventuali spese per il rilascio della documentazione idonea per la stipula	max € 100,00 (*)
Nel caso di erogazione tramite bonifico ordinario su C/C del Cliente presso altra banca: data di regolamento del bonifico	max due giorni lavorativi a partire dalla data di erogazione del mutuo

(*) N.B.: il Cliente può richiedere alla Banca una copia completa del contratto di finanziamento e/o il documento di sintesi, anche prima della conclusione e senza impegno per le parti, corrispondendo direttamente alla Banca l'importo indicato. Una volta fissata la data di stipula il Cliente può chiedere tale documentazione gratuitamente. Il Cliente può sempre richiedere a titolo gratuito copia dello schema del contratto e di un preventivo.

5.2 Spese per la gestione del rapporto

5.2.1 Spese generali

Sono le spese che il Cliente è tenuto a pagare durante il periodo di restituzione del mutuo.

Spese di incasso rata	€ 5,00
Spese per rilascio certificazione interessi passivi (se il mutuo è ipotecario)	nessuna
Spese per invio annuale documento di sintesi e rendiconto	nessuna

5.2.2 Spese particolari

Sono le spese a carico del Cliente per eventi che possono intervenire durante la vita del rapporto di finanziamento, oppure a fronte di specifiche richieste da parte del Cliente stesso.

Spese per visita ispettiva	secondo parcella
Spese di perizia tecnica (tecnico di fiducia della Banca)	secondo parcella
Spese per rilascio certificazioni/attestazioni varie	€ 10,00
Spese postali per spedizioni urgenti	secondo tariffe postali
Spese per rilascio certificazione contabile per revisori di bilancio	max € 100,00
Spese per rilascio dichiarazione di sussistenza debito	€ 50,00
Rimborso spese postali e di segreteria per copia documenti e contratti	max € 100,00
Spese per rilascio copia piano di ammortamento	€ 10,00
Spese per accollo pratica	come da tabella 7.8
Spese per restrizione ipotecaria/variazione garanzie	come da tabella 7.1.2

5.3 Spese per la chiusura del rapporto

Sono le spese necessarie per la chiusura ed estinzione del rapporto di finanziamento e per lo svincolo delle garanzie prestate.

5.3.1 Commissione di estinzione anticipata

Il Cliente deve restituire, oltre alle somme mutate ed erogate, e agli interessi maturati alla data di estinzione del finanziamento un compenso (*talora definito impropriamente penalità di estinzione*) alla Banca nelle misure massime in appresso previste:

- durante il periodo di preammortamento: 3% delle somme erogate:
 - Es.: se il Cliente deve restituire € 1.000,00, deve corrispondere un compenso di € 30,00 (1.000 x 3%): quindi € 1.030,00, oltre gli interessi maturati;
- durante l'ammortamento: 2% del residuo debito:
 - Es.: se il Cliente ha un debito capitale residuo ammontante ad € 1.000,00, deve corrispondere un compenso di € 20,00 (1000 x 2 %): quindi € 1.020,00=.

Nei casi seguenti, previsti dall'art. 120 ter del Testo Unico Bancario, non è dovuto alcun compenso per l'estinzione di un mutuo immobiliare concesso a persone fisiche per: 1) l'acquisto, ovvero; 2) la ristrutturazione di unità immobiliari adibite ad abitazione, ovvero allo svolgimento della propria attività economica o professionale.

5.3.2 Spese per cancellazioni ipotecarie a seguito dell'estinzione del finanziamento

Il Cliente non deve rimborsare compensi e spese per la cancellazione delle formalità ipotecarie, che la Banca è tenuta ad eseguire in via telematica entro 30 giorni dalla estinzione del finanziamento; in questo caso la Banca dà apposita comunicazione al Cliente e all'Agenzia del Territorio competente per le formalità di rito (art. 40 bis del Testo Unico Bancario).

In caso di ipoteca estinta per decorso ventennale (c.d. perenzione) la Banca effettua la sola comunicazione al Cliente di avvenuta estinzione del mutuo, in quanto non è necessaria l'apposita formalità.

Se il Cliente richiede il consenso della Banca alla cancellazione dell'ipoteca a seguito dell'estinzione contestuale del mutuo, dovrà sostenere le spese notarili dell'atto e dipendenti (registrazione, annotamento). In tal caso la Banca potrà pretendere, oltre alle spese di segreteria previste in tabella (v. par. 7.8), le eventuali spese di rimborso della procura per intervenire e le spese di trasferta (v. precedente par. 5.1).

6. ALTRE SPESE DA SOSTENERE

Il Cliente deve sostenere i seguenti costi, relativi a servizi prestati da soggetti terzi, ovvero derivanti da normative di legge.

6.1 Commissione di intermediazione

secondo quanto dichiarato in calce al presente documento

6.2 Assicurazione immobile

Solamente per incendio/scoppio/fulmine sui fabbricati offerti in ipoteca

secondo preventivo Compagnia assicurativa

6.3 Spese notarili

secondo parcella stabilita dal notaio di fiducia del Cliente

6.4 Spese per eventuali garanzie aggiuntive

Quali ad esempio la costituzione di fideiussione bancaria o Confidi

secondo quanto richiesto dall'Istituto garante o dal Confidi

6.5 Spese derivanti da normative di legge

Rimborso bolli

secondo normativa vigente

Imposta sostitutiva

a carico del Cliente, pari allo 0,25% dell'importo erogato (artt. 15 – 17 D.P.R. n. 601/1973)

Contribuzione SGFA (ex FIG – Fondo Interbancario di Garanzia):

0,30% dell'importo finanziato;

in caso di mutui per miglioramento fondiario agrario, mutui per acquisto di proprietà coltivatrice:

0,25% dell'importo finanziato.

7. TABELLE DELLE EVENTUALI SPESE RECLAMATE DALLA BANCA

Principali Eventi

7.1 Restrizioni ipotecarie e cancellazione di formalità ipotecarie (il mutuo continua a permanere)

7.1.1 Spese reclamate dalla Banca

- spese di istruttoria e segreteria
 - spese di perizia (eventuale)
 - onorari e spese notarili
- come da tabella spese istruttoria e segreteria (7.8)
secondo parcella del professionista
a carico del Cliente come da tabella sottostante (7.1.2)

7.1.2 Tabella spese notarili

Restrizioni ipotecarie – onorari e spese notarili (per un solo mutuo)			
	Anticipazioni Conservatoria e tasse archivio	Onorari, diritti e spese compresa IVA 20%	Totale Euro
Una (1) formalità	35,00	265,00	300,00
Per ogni formalità in più presso il medesimo Ufficio del Territorio o Tavolare			61,35
Per ogni formalità in più presso altro Ufficio del Territorio o Tavolare			81,81

N.B.: nel caso in cui la restrizione riguardi immobili concessi in ipoteca a garanzia di diversi mutui l'onorario di cui sopra dovrà essere moltiplicato per il numero di questi finanziamenti.

7.2 Riduzioni di carico ipotecario: v. tabella spese istruttoria e segreteria (par. 7.8); spese notarili da calcolarsi a parte.

7.3 Frazionamenti: v. tabella spese istruttoria e segreteria (par. 7.8); spese notarili da calcolarsi a parte.

7.4 Rinnovazioni ipotecarie

- spese di istruttoria e segreteria come da tabella spese istruttoria e segreteria (7.8)
- spese di perizia (eventuale) secondo parcella del professionista
- onorari e spese notarili a carico del Cliente secondo parcella notarile

7.5 Nulla Osta per indennizzo di esproprio e costituzione di servitù € 100

7.6 Svincoli parziali di altre garanzie € 300

7.7 Cancellazioni ipotecarie

La quietanza di estinzione dell'obbligazione e la relativa comunicazione al Conservatore sono esenti da spese, ai sensi del Testo Unico Bancario.

Nel caso in cui venga richiesta espressamente la cancellazione delle ipoteche tramite atto notarile, il Cliente dovrà corrispondere le spese di segreteria sotto previste, mentre e le spese dell'atto sono a totale carico del Cliente secondo la parcella presentata dal notaio.

7.8 Tabella spese di istruttoria e di segreteria

	Debito residuo/carico ipotecario (*)				Per accollo, restrizioni, cancellazioni ipotecarie	Per riduzione di carico ipotecario e rinnovazioni
		Euro		Euro	Euro	Euro
1	Da	0	fino a	50.000	200	300
2	Da	50.001	fino a	100.000	300	350
3	Da	100.001	fino a	500.000	350	350
4	Da	500.001	fino a	1.000.000	450	400
5	Da	1.000.001	fino a	5.000.000	600	500
6	Oltre	5.000.000			800	500

(*) La seconda voce va tenuta presente in caso di cancellazioni e restrizioni ipotecarie.

TEMPI DI EROGAZIONE

1 Durata dell'istruttoria creditizia (dalla presentazione della domanda di finanziamento alla delibera di concessione): 60 giorni lavorativi.

2 Durata dell'istruttoria tecnico-documentale (perizie e accertamenti autorizzativi): 30 giorni lavorativi.

3 Durata dell'istruttoria legale (dal perfezionamento contrattuale dell'operazione alla erogazione delle somme): 30 giorni lavorativi.

N.B.: I tempi sopra menzionati sono riferiti ad un'istruttoria regolare, quando cioè il Cliente ovvero i tecnici (periti, agronomi, geometri, ingegneri) o i professionisti (notai) hanno trasmesso tutta la documentazione richiesta e sono stati adempiuti tutti gli obblighi previsti in contratto, ovvero si sono verificate le condizioni richieste contrattualmente.

Quando durante dell'istruttoria o prima della stipula dell'atto o dell'erogazione delle somme sia necessario il rilascio di una concessione, di un nulla osta, o di altro provvedimento da parte della Pubblica Amministrazione, ovvero sia necessario esibire progetti, conteggi documenti, certificati, dichiarazioni di terzi (anche se banche) i tempi sopra menzionati sono indicativi.

ESTINZIONE ANTICIPATA, PORTABILITÀ E RECLAMI

1. ESTINZIONE ANTICIPATA

Il Cliente può estinguere anticipatamente in tutto o in parte il mutuo con un preavviso di almeno 30 giorni lavorativi, inoltrando alla Banca una lettera raccomandata recante la firma degli altri titolari dell'operazione.

Per i contratti di mutuo fondiario stipulati per finalità diverse dall'acquisto o dalla ristrutturazione di immobili adibiti ad abitazione o allo svolgimento di attività economica o professionale, il Cliente può estinguere anticipatamente in tutto o in parte il mutuo pagando unicamente un compenso onnicomprensivo stabilito dal contratto nella misura massima sopra indicata al punto 5.3.1.

Negli altri casi il Cliente non deve pagare alcuna commissione, 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.

2. 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.

3. TEMPI MASSIMI DI CHIUSURA DEL RAPPORTO: 30 giorni lavorativi.

Nel caso in cui il mutuo usufruisca di contributo in conto capitale o in conto interessi erogato da un ente pubblico ai sensi delle disposizioni di legge in materia, sarà necessario attendere il rilascio da parte dell'ente di apposito nulla osta che attesti la non decadenza del Cliente dai benefici previsti in materia di credito agrario.

4. RECLAMI

Il Cliente può presentare un reclamo alla Banca, anche per posta ordinaria o per posta elettronica, al seguente indirizzo:

Banca della Nuova Terra – Ufficio Reclami
via Cechov 50/2
20151 Milano
email: ufficio.reclami@bancanuovatterra.it

La Banca deve rispondere entro 30 giorni dalla ricezione del reclamo. Se il Cliente non è soddisfatto della decisione o non ha ricevuto risposta entro il suddetto termine, prima di ricorrere al giudice il Cliente può rivolgersi all'Arbitro Bancario Finanziario (ABF). Per sapere come rivolgersi all'Arbitro è possibile consultare il sito www.arbitrobancariofinanziario.it oppure chiedere presso le Filiali della Banca d'Italia, ovvero rivolgersi alla Banca.

In ogni caso, il Cliente potrà sottoporre le controversie relative all'interpretazione e all'applicazione del presente contratto ad un tentativo di conciliazione, come previsto dal Decreto legislativo 4 marzo 2010 n. 28, davanti ad un organismo di composizione stragiudiziale delle controversie in materia bancaria, iscritto su apposito registro tenuto dal Ministero della Giustizia. A tal fine, la Banca aderisce al Conciliatore Bancario Finanziario, al quale il Cliente può rivolgersi secondo le modalità descritte nel sito www.conciliatorebancario.it.

Resta impregiudicata la facoltà del Cliente di ricorrere all'autorità giudiziaria, nel caso in cui la conciliazione si dovesse concludere senza il raggiungimento di un accordo.

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 <i>si accolla</i> , il debito residuo.
AMMORTAMENTO	Processo di restituzione graduale del finanziamento mediante pagamento periodico di rate.
COMPENSO ONNICOMPRESIVO DI ESTINZIONE ANTICIPATA	È il compenso onnicomprensivo che la parte contraente il finanziamento è tenuta a risarcire all'Istituto erogante, per aver rimborsato anticipatamente, il finanziamento sulle previsioni contrattuali. Di norma l'entità del compenso è espressa in misura percentuale sulla somma rimborsata anzitempo.
CONTRIBUTO PUBBLICO (NEI MUTUI A TASSO AGEVOLATO)	Rappresenta l' abbattimento del tasso di interesse applicato al finanziamento, riconosciuto da un Ente Pubblico per legge o convenzione, o da un soggetto privato (Organismo Mutualistico o altre imprese) nell'ambito di una specifica convenzione sottoscritta con l'Istituto erogante il finanziamento. Il contributo può essere: diretto, se riconosciuto direttamente dall'Ente contribuente al beneficiario; indiretto, se riconosciuto dall'Ente contribuente al beneficiario per il tramite della Banca.
GARANZIE REALI: IPOTECA E PEGNO	Garanzia su un bene immobile (ipoteca) o mobile (pegno). Se il debitore non può pagare il suo debito il creditore può ottenere l'espropriazione del bene e farlo vendere.
IMPOSTA SOSTITUTIVA (D.P.R. N. 601/1973)	Pari allo 0,25% della somma erogata.
ISTRUTTORIA (tecnica/ legale)	Pratiche e formalità necessarie all'erogazione del mutuo.
MAV	Il pagamento Mediante Avviso è una procedura interbancaria standardizzata di incasso mediante bollettino, che viene spedito via posta al Cliente per l'importo da pagare.
MUTUO FONDIARIO, IPOTECARIO, CHIROGRAFARIO	A seconda delle garanzie offerte: il mutuo fondiario è garantito da un'ipoteca su di un bene immobile, nel rispetto di quanto previsto dalla normativa in materia e cioè che l'ammontare massimo finanziato non sia superiore all'80% del valore del bene ipotecato; il mutuo ipotecario è garantito da un'ipoteca su di un bene immobile; il mutuo chirografario non ha garanzie specifiche.
PARAMETRO DI RIFERIMENTO PER I MUTUI A TASSO VARIABILE E PER I MUTUI A RATA COSTANTE E INTERESSE VARIABILE: EURIBOR	Parametro di mercato o di politica monetaria preso a riferimento per determinare il tasso di interesse: è risultante dalle quotazioni giornalieri dell'Euro Interbank Offered Rate (Euribor), rilevato di norma a sei mesi su base 360 ed espresso con tre cifre decimali. Il valore del parametro Euribor 6M base 360 sarà quello rilevato dalla Banca – sulla base della quotazione effettuata dal Comitato di gestione dell'Euribor, diffusa sui principali circuiti telematici e pubblicata di norma sul quotidiano "Il Sole 24 Ore" – e aggiornato semestralmente con valuta pari al primo giorno lavorativo del semestre di riferimento, e applicato per l'intera durata dello stesso semestre.
PARAMETRO DI RIFERIMENTO PER I MUTUI A TASSO FISSO: IRS	Parametro di mercato o di politica monetaria preso a riferimento per determinare il tasso di interesse: è quotato giornalmente su base annuale dell'Interest Rate Swap (IRS) in Euro per periodi corrispondenti alla durata del mutuo, e pubblicato dal quotidiano "Il Sole 24 ORE" per tale periodo.
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 A RATE COSTANTI (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 A QUOTE CAPITALI COSTANTI (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.
PREAMMORTAMENTO	Periodo iniziale del mutuo tra la data di erogazione del finanziamento e l'inizio dell'ammortamento. Gli interessi dovuti per detto periodo possono essere rate di soli interessi scadenti prima dell'inizio del periodo di ammortamento oppure aggiunti all'importo erogato per diventare base di calcolo del piano di rimborso e quindi della rata di ammortamento. Per i finanziamenti erogati a stato avanzamento lavori è anche il periodo entro il quale deve avvenire l'erogazione del mutuo.
PRIVILEGIO LEGALE AGRARIO (ART. 44 T.U.B.)	Rappresenta il titolo di prelazione del credito della Banca avente per oggetto i seguenti beni mobili dell'impresa finanziata: a) frutti pendenti, prodotti finiti ed in corso di lavorazione; b) bestiame, merci, scorte, materie prime, macchine, attrezzi e altri beni, comunque acquistati con il mutuo concesso; c) crediti anche futuri derivanti dai beni sopra elencati.
RATA	Rappresenta il pagamento che la parte finanziata effettua periodicamente per la restituzione del mutuo, secondo cadenze stabilite contrattualmente (annuali, semestrali, trimestrali, mensili) La rata è composta da: - una quota capitale (cioè una quota dell'importo prestato); - una quota interessi (cioè un importo dovuto alla Banca per il mutuo a titolo di interesse).
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 DESCRENTE	La somma tra quota capitale e quota interessi diminuisce al crescere del numero delle rate pagate.
RID	Il Rapporto Interbancario Diretto è un servizio di incasso crediti basato su un'autorizzazione continuativa conferita dal debitore alla propria banca di accettare gli ordini di addebito provenienti da un creditore (nella fattispecie Banca della Nuova Terra, che ha erogato il 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.
SGFA – SOCIETÀ' GESTIONE FONDI PER L'AGROALIMENTARE (ex FIG – FONDO INTERBANCARIO DI GARANZIA)	Fondo istituito ai sensi dell'art. 1 comma 512 della L. 30 dicembre 2004 n. 311 e successive modifiche ed integrazioni. La garanzia sussidiaria ha lo scopo di contribuire al ripianamento delle perdite sofferte dalle Banche a seguito delle procedure di riscossione coattive relative alla garanzia primaria. Prevede una trattenuta obbligatoria differenziata (0,25% / 0,30%) a seconda della durata dell'operazione, della garanzia offerta e del tipo di investimento.
SPREAD	È la differenza tra il tasso d'interesse ed il parametro di riferimento, calcolata alla stipula del finanziamento.
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 tutte le voci note di spesa, come ad esempio spese di istruttoria della pratica e di riscossione della rata, ad eccezione delle spese notarili. Le spese esplicitamente escluse (v. par. 1. COSTO EFFETTIVO DEL FINANZIAMENTO), laddove presenti e di importo noto, entrano nel computo del TAEG di stipula dello specifico finanziamento.
TASSO D'INTERESSE NOMINALE ANNUO (TAN)	Rapporto percentuale, calcolato su base annua, tra l'interesse (quale compenso del capitale prestato) e il capitale prestato.
TASSO DI MORA	È il tasso d'interesse da corrispondere per i giorni di ritardo nel pagamento di somme scadute e non rimborsate. Solitamente è espresso come punti di maggiorazione da applicare al tasso nominale annuo vigente il giorno d'inizio dell'insolvenza.
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 della metà e accertare che quanto richiesto dalla banca/intermediario non sia superiore.
VISITA ISPETTIVA	Viene disposta dalla Banca, a suo insindacabile giudizio, mediante sopralluogo di tecnici propri o di sua fiducia, presso le strutture aziendali.

Commissione di intermediazione

Il sottoscritto soggetto incaricato/intermediario

Cognome e Nome _____

i cui dati sono riportati in testa al presente documento, dichiara sotto la propria responsabilità che la commissione di intermediazione applicata è pari a _____

Firma del soggetto incaricato/intermediario _____ Luogo e data _____

Dati del Cliente (Ditta Individuale/Società)

Denominazione _____

Codice Fiscale/Partita Iva _____

Per presa visione

Cognome e Nome _____ Codice Fiscale _____

in qualità di _____

Firma _____ Luogo e data _____

Cognome e Nome _____ Codice Fiscale _____

in qualità di _____

Firma _____ Luogo e data _____