



Banco di Credito P. Azzoaglio S.p.a.  
Sede legale: 12073 Ceva(CN) - Via A. Doria, 17  
Tel. 0174/7241 - Fax: 0174/722202  
www.azzoaglio.it - posta@azzoaglio.it - direzione@pec.azzoaglio.it  
Capitale Sociale euro 25.500.000 interamente versato  
Registro Imprese di Cuneo n. 00166050047 - Registro Unico degli  
intermediari assicurativi (RUI) Sez. D n°: D000027031 - REA 1368  
Albo Banche 1717/8  
Cod. Fisc. e PIVA: 00166050047 - Aderente al Fondo Interbancario  
di Tutela dei Depositi - Codice SDI Fatt. Elettronica: IOPVBGU

## FOGLIO INFORMATIVO

# MUTUO IPOTECARIO AGRARIO NON CONSUMATORE PRESTITO DI DOTAZIONE

## INFORMAZIONI SULLA BANCA/INTERMEDIARIO

### **BANCO DI CREDITO P. AZZOAGLIO S.P.A.**

Sede legale in Ceva (CN) Via A. Doria n. 17,  
Tel.: 0174/7241 - Fax: 0174/722202  
E-mail: posta@azzoaglio.it - Sito internet: www.azzoaglio.it  
Iscritto all'Albo delle Banche al n. 1717/8 - Codice ABI: 03425  
Aderente al Fondo Interbancario per la Tutela dei Depositi  
Codice fiscale, partita IVA e n. iscrizione presso il Registro delle Imprese di Cuneo n. 00166050047 - REA 1368  
Registro Unico degli intermediari assicurativi (RUI) Sez. D n°: D000027031  
Capitale sociale di € 25.500.000,00 - Codice destinatario fatturazione elettronica (SDI): IOPVBGU

Nel caso di offerta fuori sede:

*(da compilarsi a cura del soggetto che effettua l'offerta e che provvede ad identificare il cliente)*

Cognome e nome ..... Telefono .....

Indirizzo ..... Email .....

Qualifica ..... Iscrizione ad Albi o elenchi .....

Il cliente non è tenuto ad alcuna prestazione corrispettiva in caso di fornitura non richiesta. In ogni caso, l'assenza di risposta non implica consenso del cliente.

## CHE COS'È IL MUTUO IPOTECARIO AGRARIO NON CONSUMATORE

Il mutuo ipotecario è un finanziamento mediante il quale la banca consegna al cliente una somma di denaro dietro impegno da parte di quest'ultimo di rimborsarla, unitamente agli interessi, secondo un piano di ammortamento definito al momento della stipulazione del contratto stesso, assistito da garanzia ipotecaria su beni immobili. La scadenza del contratto è rimessa alla libera determinazione delle parti e va definita nel contratto.

La banca può richiedere anche altri tipi di garanzia (ad esempio fideiussione, cambiale) ovvero richiedere garanzie di un consorzio di garanzia (Confidi) o di fondi di garanzia pubblici. La banca opera con ISMEA, il Fondo di Garanzia per le PMI ex L.662/96 e SACE e, in caso di richiesta da parte dell'impresa cliente, verrà valutata l'ammissibilità all'intervento di garanzia.

Il cliente rimborsa il mutuo con il pagamento periodico di rate, comprensive di capitale e interessi, secondo un tasso che può essere fisso, variabile o misto. Le rate possono essere mensili, trimestrali, semestrali o annuali, anche con maxi-rata finale (c.d. "balloon") oppure a rata unica (c.d. "bullet").

L'eventuale durata medio-lunga del finanziamento (cioè superiore ai 18 mesi) consente l'esercizio dell'opzione per l'applicazione dell'imposta sostitutiva di cui all'art. 17 D.P.R. 29 settembre 1973, n. 601.

In caso di finanziamento a stato avanzamento lavori, le erogazioni sal sono subordinate alla presentazione da parte del cliente dei documenti e delle eventuali garanzie stabilite dalla banca e indicate nel contratto di finanziamento; l'atto finale di erogazione a saldo e quietanza del mutuo deve essere formalizzato mediante atto pubblico (a spese del cliente). Per la verifica del merito di credito, il finanziatore si avvale di informazioni ottenute tramite la consultazione di banche dati pubbliche e private.

Il credito agrario ha per oggetto la concessione, da parte di banche, di finanziamenti destinati alle attività agricole e zootecniche nonché a quelle a esse connesse o collaterali, Sono attività connesse o collaterali l'agriturismo, la manipolazione, conservazione, trasformazione, commercializzazione e valorizzazione dei prodotti, nonché le altre attività individuate dal CICR.

Le operazioni di credito agrario possono essere effettuate mediante utilizzo di cambiale agraria. La cambiale agraria deve indicare lo scopo del finanziamento e le garanzie che lo assistono, nonché il luogo dell'iniziativa finanziata. La cambiale è equiparata a ogni effetto di legge alla cambiale ordinaria.

I finanziamenti di credito agrario, anche a breve termine, possono essere assistiti dal privilegio speciale di cui all'art. 46 T.U.B.

I finanziamenti a breve e medio termine di credito agrario sono assistiti da privilegio legale sui seguenti beni mobili dell'impresa finanziata:

- frutti pendenti, prodotti finiti e in corso di lavorazione;
- bestiame, merci, scorte, materie prime, macchine, attrezzi e altri beni, comunque acquistati con il finanziamento concesso;
- crediti, anche futuri, derivanti dalla vendita dei beni indicati nelle lettere a) e b).

Il privilegio legale si colloca nel grado immediatamente successivo ai crediti per le imposte sui redditi immobiliari di cui al numero 2) dell'articolo 2778 del codice civile.

Il **prestito di dotazione** è destinato a fornire all'azienda agricola i capitali necessari a dotarla dei mezzi di produzione durevoli, cioè delle scorte vive (bestiame), scorte morte (macchinari nuovi e/o usati, impianti ed attrezzature, "quote latte", terreni ed investimenti aziendali. La durata del finanziamento è m/l termine.

#### Garanzia diretta ISMEA

La garanzia diretta ISMEA è disciplinata dal decreto 22 marzo 2011 del Ministero delle Politiche Agricole Alimentari e Forestali di concerto con il Ministro dell'Economia e delle Finanze. L'obiettivo della garanzia diretta è favorire l'accesso al credito delle aziende agricole, attraverso l'abbattimento degli spread e la riduzione del patrimonio di vigilanza delle banche richiesto da Basilea 2.

La garanzia ISMEA può essere rilasciata nei limiti del **80% dell'importo del finanziamento**.

La garanzia ISMEA non può comunque eccedere il **limite di 5 milioni di Euro**, prescindendo dalla dimensione dell'impresa.

Possono essere fruire della garanzia diretta ISMEA i finanziamenti destinati alle attività agricole ed a quelle connesse e che siano finalizzati, in particolare, alle seguenti finalità:

- realizzazione di opere di miglioramento fondiario
- ricerca, sperimentazione, innovazione tecnologica e valorizzazione commerciale dei prodotti
- costruzione, acquisizione o miglioramento di beni immobili per lo svolgimento delle attività agricole o di quelle connesse
- acquisto di nuove macchine e attrezzature per lo svolgimento delle attività agricole o di quelle connesse
- operazioni di trasformazione del debito, destinate in particolare alla trasformazione a lungo termine di precedenti passività contratte e breve ed a medio termine

Percentuali e limiti della garanzia diretta

Tipologia di impresa	Agricoltore	Giovane Agricoltore
Microimpresa	80% 5.000.000	80% 5.000.000
Piccola impresa	80% 5.000.000	80% 5.000.000
Media impresa	80% 5.000.000	80% 5.000.000

#### Garanzia sussidiaria ISMEA (ex F.I.G.)

Il Fondo Interbancario di Garanzia è stato poi soppresso con l'articolo 10, comma 7 del Decreto-legge 14 marzo 2005, n. 35, convertito in Legge 14 maggio 2005, n. 80. Per effetto delle norme richiamate e del successivo scorporo di ramo di azienda, SGFA gestisce ad oggi gli interventi per garanzia diretta e per garanzia sussidiaria.

La garanzia sussidiaria è automaticamente rilasciata da ISMEA a fronte delle operazioni di credito agrario poste in essere ai sensi dell'articolo 43 del decreto legislativo 1° settembre 1993, n.385 (T.U.B.) che sorgano sotto particolari condizioni indicate dalla normativa che ne regola l'attività.

La garanzia - ed il versamento della relativa commissione - ha carattere obbligatorio per le banche che erogino i finanziamenti che presentino le caratteristiche di garantibilità previste dalla normativa di riferimento:

- i finanziamenti posti in essere dalle banche ai sensi dell'articolo 43 del decreto legislativo 1° settembre 1993, n.385 di durata superiore a diciotto mesi.
- i finanziamenti di durata fino a diciotto mesi posti in essere dalle banche ai sensi dell'articolo 43 del decreto legislativo 1° settembre 1993, n.385 purché fruente di un contributo pubblico in qualsiasi forma sia esso riconosciuto.

Costi di garanzia sussidiaria

SCOPO E DURATA	Commissioni a carico del soggetto garantito	Commissioni a carico della Banca erogante
a) di durata fino a 18 mesi (solo agevolati)	0,30%	0,05% - 0,15%
b) di durata superiore ai 18 mesi (ordinarie ed agevolate)	0,50%	0,05% - 0,20%
c) di durata superiore ai 60 mesi (ordinarie ed agevolate)	0,75%	0,05% - 0,15%

Percentuali e limiti di intervento garanzia sussidiaria

SCOPO E DURATA	Limiti di importo	Percentuale di perdita rimborsabile
Di durata fino a 18 mesi (solo agevolate)	di importo fino a euro 775.000	55%
Di durata superiore a 18 mesi (ordinarie ed agevolate)	di importo fino a euro 1.550.000	55%
Di durata superiore a 60 mesi destinati a investimenti (ordinarie ed agevolate)	di importo fino a euro 1.550.000	75%

Per importi superiori la percentuale di intervento è ridotta proporzionalmente al rapporto tra il limite massimo

previsto e l'ammontare del finanziamento effettivamente erogato.

**CUMULO DI GARANZIA ISMEA:** ai sensi del comma 4-bis dell'art. 17 del decreto legislativo 29 marzo 2004, n. 102, le operazioni di credito agrario di cui all'articolo 43 del decreto legislativo 1° settembre 1993, n. 385, devono essere assistite dalla garanzia mutualistica dell'ISMEA, salvo che per la quota di finanziamento assistita dalle garanzie di cui ai commi 2 e 4 del medesimo art. 17. Nella Comunicazione della Commissione sull'applicazione degli articoli 87 e 88 del trattato CE agli aiuti di Stato concessi sotto forma di garanzie (2008/C 155/02) è previsto che la presenza di aiuto di Stato possa ritenersi esclusa qualora siano rispettate una serie di condizioni, tra cui, la circostanza che la garanzia non assista più dell'80 % del prestito. La già menzionata previsione deve ritenersi estesa alle ipotesi di cumulo di garanzie ISMEA rilasciate sulla medesima operazione, in quanto **la coesistenza della garanzia diretta e della garanzia sussidiaria ISMEA non può assicurare una copertura superiore all'80% dell'importo del finanziamento.**

#### **Esclusione ex ante dalla garanzia sussidiaria**

La normativa vigente prevede precise condizioni che derogano all'obbligo di segnalazione dei finanziamenti ai fini della operatività della garanzia sussidiaria.

In particolare:

- inesistenza od incapienza di cespiti ipotecabili a fronte di finanziamenti di durata ultra-quinquennale
- presenza di segnalazioni alla voce sofferenze, ovvero di significativi e ingiustificati sconfinamenti in essere da oltre sei mesi, rilevabili dalle visure presso la centrale rischi di Banca d'Italia disponibili nel mese precedente l'erogazione del finanziamento, salvo il caso di primo affidamento nel quale è valida la prima informazione richiesta;

Per i soggetti con bilancio:

- rapporto tra patrimonio netto e immobilizzi tecnici netti inferiore a 30 per cento per le cooperative e a 50 per cento per le altre imprese;
- indebitamento bancario a breve superiore al 60 per cento dei ricavi lordi per le cooperative ed al 50 per cento per le altre imprese;
- presenza di perdite di bilancio, ovvero di risultati negativi della gestione caratteristica per un triennio consecutivo, salvo che le perdite siano state ripianate con interventi dei soci, utilizzo di riserve o di fondi pubblici, ovvero sia stato formalmente approvato uno specifico piano di risanamento da parte delle autorità competenti.

La Decisione della Commissione Europea C(2013) 1427 *final*, conformemente al punto 2.3.1 della Comunicazione della Commissione sull'applicazione degli articoli 87 e 88 del trattato CE agli aiuti di Stato concessi sotto forma di garanzie (2008/C 155/02), non consente di rilasciare garanzie dirette ISMEA qualora il prestito garantito venga utilizzato per rimborsare un prestito non garantito al medesimo istituto di credito. In altri termini, non è possibile garantire operazioni di consolidamento presso la stessa Banca, salvo i casi in cui i finanziamenti che si intendono consolidare siano già assistiti dalla garanzia diretta fin dall'origine.

In ottemperanza alla vigente disciplina in materia, la banca considera il rating di legalità delle imprese tra le variabili utilizzate per la valutazione di accesso al credito dell'impresa e ne tiene conto nel processo di istruttoria ai fini di una riduzione dei tempi e dei costi per la concessione del finanziamento, nonché delle condizioni economiche di erogazione, secondo quanto sotto specificato nella sezione relativa alle condizioni economiche.

## **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 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 della rata se mutuo a rata costante o del numero delle rate se mutuo a rata concordata, determinato dall'incremento dell'indice di riferimento rilevato periodicamente.

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**

Ai fini della determinazione del tasso di interesse applicabile, si pattuisce che per il primo periodo, di durata concordata, il tasso di interesse sarà fisso o variabile e per il secondo periodo, di durata fino a scadenza del mutuo, il tasso di interesse sarà variabile o fisso, o viceversa.

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 applicare per l'intera durata un solo tipo di tasso.

### **Mutuo a rata concordata (fissa) e durata variabile**

Il rimborso del mutuo avviene entro la durata massima prevista mediante il pagamento di rate periodiche di uguale importo, per l'intera durata del mutuo eccetto l'ultima, comprensive di una quota capitale (pari alla differenza tra l'ammontare della rata mensile concordata e quello della quota di interesse) e di una quota di interessi da calcolarsi sul capitale residuo, al tasso di interesse tempo per tempo vigente ai sensi contratto. L'ammontare della rata periodica fissa è concordato con il cliente. L'ultima rata potrà essere di importo diverso dalle precedenti in quanto

rappresenterà la rata a saldo e conguaglio definitivo del mutuo. La variabilità del tasso di interesse, e quindi della diversa incidenza delle quote di interesse, potrà produrre una riduzione del piano di ammortamento o un aumento dello stesso, con eventuale creazione di una rata finale di importo maggiore, nel limite della durata massima. Qualora la variazione del tasso di interesse fosse tale da determinare una quota di interessi uguale o maggiore dell'importo della rata, l'ammontare delle rate mensili sarà rideterminato dalla Banca in modo tale che l'ammortamento del mutuo consenta il rimborso entro il termine massimo pattuito.

#### **Rischi specifici legati alla tipologia di contratto**

Nei mutui che prevedono un tasso variabile può essere stabilito un tasso minimo (*floor*) o massimo (*cap*). In questi casi, indipendentemente dalle variazioni del parametro di indicizzazione, il tasso di interesse non può scendere al di sotto del minimo o salire al di sopra del massimo.

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

#### **Altro**

L' Euribor (Euro Interbank Offered Rate) è l'indice di riferimento comunicato giornalmente dalla European Money Markets Institute - EMMI (amministratore dell'indice) e rappresenta la media aritmetica dei tassi giornalieri delle transazioni interbancarie. È consultabile su "Il Sole 24 Ore" o su altra stampa specializzata. Il parametro di riferimento Eurirs è amministrato da ICE Benchmark Administrator (IBA). L'indice di riferimento T.U.R. è amministrato dalla Banca Centrale Europea (BCE).

Per saperne di più:

La **Guida pratica al mutuo**, che aiuta a orientarsi nella scelta, è disponibile sul sito [www.bancaditalia.it](http://www.bancaditalia.it), presso tutte le filiali e sul sito della banca [www.azzoaglio.it](http://www.azzoaglio.it).

## MUTUO IPOTECARIO AGRARIO NON CONSUMATORE

### PRINCIPALI CONDIZIONI ECONOMICHE

#### QUANTO PUO' COSTARE IL FINANZIAMENTO

##### Tasso Annuo Effettivo Globale (TAEG)

*calcolato su un finanziamento di € 500.000 di durata 20 anni con periodicità rata mensile spese istruttoria € 6.500,00 spese gestione annua € 500 spese incasso rata € 7 (imposta sostitutiva aliquota 0,25%)*

Tasso variabile **TAEG 9,25 %**

Tasso fisso **TAEG 9,79 %**

Tasso misto (*variabile primi 5 anni, fisso ultimi 5 anni*) **TAEG 9,34 %**

Oltre al TAEG possono esserci altri costi, quali le spese per il notaio e l'iscrizione dell'ipoteca ed eventuali penali. Per i finanziamenti a tasso variabile il TAEG ha un valore meramente indicativo, in quanto può subire variazioni determinate dall'andamento del parametro di indicizzazione.

	<b>VOCI</b>	<b>COSTI</b>
	Importo massimo finanziabile	Euro 50.000.000,00
	Durata	360 mesi
	Garanzie accettate	Ipoteca (previa valutazione del valore dell'immobile con perizia a carico del cliente), fideiussione personale, pegno e garanzie di fondi pubblici
	Valute disponibili	Euro

		<b>VOCI</b>	<b>COSTI</b>
<b>TASSI DISPONIBILI</b>	<b>Tasso variabile</b>	Tasso di interesse nominale annuo	8,5000%
		Parametro (o indice) di riferimento e/o indicizzazione	Euribor (Euro Interbank Offered Rate) 6 mesi, determinato con divisore 360, rilevato sulla stampa finanziaria il terzultimo giorno lavorativo del mese precedente, arrotondato ai dieci centesimi superiori (1)
		Spread massimo applicabile	+5,000%
		Tasso di interesse minimo (floor)	8,5000%
		Tasso di interesse di preammortamento	Pari al tasso di interesse nominale annuo come sopra determinato
	<b>Tasso fisso</b>	Tasso di interesse nominale annuo	9,0000%
		Parametro (o indice) di riferimento e/o indicizzazione	EURIRS (Interest Rate Swap Euro) lettera di durata pari al finanziamento, rilevato sulla stampa finanziaria il terzultimo giorno lavorativo del mese precedente
		Spread	+9,0000%
		Tasso di interesse minimo (floor)	+9,0000%
		Tasso di interesse di preammortamento	Pari al tasso di interesse nominale annuo come sopra determinato
	<b>Tasso misto</b>	Tasso di interesse nominale annuo	9,0000%
		Parametro (o indice) di riferimento e/o indicizzazione	Medesimi parametri (o indici) di indicizzazione e/o riferimento previsti per il tasso variabile e tasso fisso della presente tabella (vedasi sezione "i tipi di mutuo e i loro rischi")
		Spread	come sopra indicato per tasso variabile e tasso fisso
		Tasso di interesse minimo (floor)	come sopra indicato per tasso variabile e tasso fisso
		Tasso di interesse di preammortamento	Pari al tasso di interesse nominale annuo come sopra determinato

	VOCI		COSTI
Spese	Spese per la stipula del contratto	Istruttoria	Percentuale sul finanziato: 6,0000 % Importo minimo: Euro 1.000,00 Importo massimo: Euro 300.000,00 Modalità di riscossione: All'erogazione Periodicità commissione: Periodicità non considerata nei calcoli
		Altro	Istruttoria per pratica rinunciata dal cliente: Euro 1.000,00 Spese stipula atto fuori sede: Euro 1.000,00 Rimborso spese stipula atto notarile legato al finanziamento (es.: autentica di firme, procura speciale): Euro 1.000,00 Spese annuali gestione dossier titoli a pegno: Euro 100,00 Euro Spesa informativa precontrattuale: Euro 0,00
	Spese per la gestione del rapporto	Gestione pratica (annua)	Percentuale sul finanziato: 0,30% un minimo di Euro 1.000,00 ed un massimo di Euro 25.000,00 Modalità di riscossione: Sulla prima rata di ogni anno (pagamento anticipato) Periodicità commissione: Periodicità non considerata nei calcoli
		Incasso rata	Euro 10,00
		Invio comunicazioni	Invio comunicazioni periodiche e altre dovute per legge (2): · In formato cartaceo Euro 3,00 · In formato elettronico Euro 0,00 Spese per altre comunicazioni e informazioni (2): · In formato cartaceo Euro 3,00 · In formato elettronico Euro 0,00
	PIANO DI AMMORTAMENTO	Tipo di ammortamento	"Francese" / "Italiano"
Tipologia di rata		Costante o Concordata (fissa) / Decrescente (quota capitale costante)	
Periodicità rata		Mensile, Trimestrale, Semestrale, Annuale o Rata unica (bullet)	

1) POSSIBILI IMPLICAZIONI DERIVANTI DALL'UTILIZZO DELL'INDICE EURIBOR – Tasso Variabile o Misto. Il valore dell'indice di riferimento utilizzato per determinare il tasso di interesse applicato al finanziamento può variare a seconda dell'andamento del mercato finanziario, con la conseguenza che il tasso complessivo applicato (indice di riferimento + spread) può aumentare nel tempo anche in misura significativa.

Il tasso applicato al singolo contratto potrà variare, in relazione all'andamento dell'indice di riferimento al momento della stipula.

Il valore degli indici di riferimento utilizzabili ai fini del calcolo del tasso di interesse dei mutui a tasso variabile, misto o fisso, può essere consultato in qualsiasi momento in filiale e sul sito internet ([www.azzoaglio.it](http://www.azzoaglio.it)) all'interno della sezione Trasparenza – "Indici di Riferimento".

La misura degli interessi e degli altri oneri non potrà, comunque, mai essere superiore al limite fissato ai sensi della legge sull'usura n.108/1996.

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

(2) Per usufruire dell'invio elettronico della corrispondenza (a costo zero) occorre aver sottoscritto il contratto di Internet Banking. Sono escluse le comunicazioni previste ai sensi dell'art. 118 D.lgs. 385/1993, gratuite indipendentemente dagli strumenti di comunicazione impiegati.

## CALCOLO ESEMPLIFICATO DELL'IMPORTO DELLA RATA

Tasso di interesse applicato	Durata del finanziamento (anni)	Importo della rata mensile per €100.000,00 di capitale	Se il tasso di interesse aumenta del 2% dopo 2 anni (*)	Se il tasso di interesse diminuisce del 2% dopo 2 anni (*)
5,000 %	5	€ 1.887	€ 1.797	€ 1.980
5,000 %	10	€ 1.061	€ 966	€ 1.161
5,500 %	5	€ 1.910	-	-
5,500 %	10	€ 1.085	-	-

(\*) Solo per i mutui che hanno una componente variabile al momento della stipula. In presenza di cap o floor al tasso di interesse, lo scenario tiene conto dell'oscillazione più ampia ipotizzabile (fino a un massimo del 2%).

Il **Tasso Effettivo Globale Medio (TEGM)** previsto dall'art. 2 della legge sull'usura (l. n. 108/1996), relativo alle rispettive classi di operazioni omogenee, può essere consultato in filiale e sul sito internet ([www.azzoaglio.it](http://www.azzoaglio.it)).

## SERVIZI ACCESSORI

Il cliente può recedere dai contratti relativi ai servizi accessori acquistati insieme al mutuo senza dover recedere dal mutuo stesso.

### Polizza obbligatoria per Scoppio/Incendio immobile a garanzia

Ai fini della concessione del finanziamento è richiesta la presenza di una polizza assicurativa scoppio/ incendio sull'immobile a garanzia. Il cliente è tenuto ad assicurare l'immobile su cui è iscritta l'ipoteca per tutta la durata del finanziamento, contro i danni causati da incendio, scoppio e fulmine. Il cliente è libero di scegliere la polizza sul mercato e, in caso di polizza rilasciata da un intermediario terzo, la stessa deve essere di gradimento del Finanziatore. Il cliente può espressamente e liberamente richiedere al Finanziatore una polizza assicurativa tra quelle indicate nelle presenti "Informazioni Generali". Per maggiori informazioni relative a tali polizze, il cliente può consultare i rispettivi Fascicoli Informativi disponibili presso tutte le filiali e sul sito internet del Finanziatore. In tale ipotesi, la polizza non verrà in ogni modo vincolata a favore del Finanziatore. Qualora il cliente stipuli una polizza non collocata dal Finanziatore, sarà vincolata a favore di quest'ultimo per un importo pari al valore di ricostruzione a nuovo dell'immobile a garanzia ovvero, se minore, all'importo del mutuo.

### Polizza per immobili rinvenienti da donazione

Il Cliente può assicurare gli immobili su cui è iscritta l'ipoteca contro eventuali azioni di restituzione da parte di eredi legittimati e potrà acquisire la copertura assicurativa richiesta, attraverso la sottoscrizione di una polizza con una qualunque compagnia di assicurazione iscritta all'Albo delle Imprese di Assicurazione e Riassicurazione tenuto dall'ISVAP e autorizzata all'esercizio dell'attività assicurativa.

Il costo della polizza non è predeterminabile ma è calcolato dalle Compagnie in funzione di una serie di parametri quali ad esempio età dell'assicurato, sesso, professione, importo e durata del finanziamento, etc. Tale polizza non è vincolante per ottenere il credito né per ottenerlo a condizioni agevolate.

### Polizza PPI

Le polizze di tipo PPI (Payment Protection Insurance) costituiscono una soluzione assicurativa attraverso la quale il cliente può soddisfare l'esigenza di tutelarsi rispetto al verificarsi di eventi quali la morte o l'invalidità totale permanente. Tali polizze possono assicurare il caso morte oppure il caso morte e l'invalidità totale e permanente ed al verificarsi dell'evento dell'assicurato nel corso della durata contrattuale viene garantito il pagamento del capitale assicurato corrispondente al debito residuo risultante dal piano di ammortamento alla data del decesso o dell'intervenuta invalidità totale e permanente.

Tale polizza non è vincolante per ottenere il credito né per ottenerlo a condizioni agevolate.

### Polizza CPI

La polizza CPI (Credit Protection Insurance) è una polizza collettiva che offre ai clienti che abbiano contratto un credito, una copertura assicurativa in caso di decesso, di invalidità totale permanente, di inabilità temporanea totale e di perdita d'impiego. Il premio, unico e anticipato, viene calcolato a seconda delle opzioni contrattuali previste, secondo le seguenti percentuali in base al capitale assicurato e alla durata del credito.

Tipologia di premio: a premio annuo, a premio unico (per il costo della polizza si rimanda alle condizioni della compagnia assicurativa scelta dal cliente).

Tale polizza non è vincolante per ottenere il credito né per ottenerlo a condizioni agevolate.

È facoltà del richiedente finanziamento stipulare liberamente e a sua discrezionale scelta - tramite la Banca in qualità di intermediario assicurativo di talune imprese di assicurazione, oppure tramite altri distributori assicurativi per conto di qualsiasi impresa di assicurazione - polizze assicurative facoltative per tutelare maggiormente il suo patrimoniale rischio, connesso all'evento della propria morte e/o a determinati eventi attinenti al proprio



stato di salute (quali infortuni o malattie) e/o alla propria attività lavorativa (quale la perdita di impiego) - di non poter far fronte in modo regolare e puntuale agli obblighi di rimborso del finanziamento ed esporsi, conseguentemente, alle azioni di recupero che la Banca potrebbe attivare.

**Le polizze assicurative accessorie al finanziamento, ad eccezione di quella scoppio/incendio, sono facoltative e non indispensabili per ottenere il finanziamento alle condizioni proposte. Pertanto, il richiedente del finanziamento può scegliere di non sottoscrivere alcuna polizza assicurativa o di sottoscrivere una polizza scelta liberamente sul mercato.**

Il cliente può recedere dai contratti relativi ai servizi accessori acquistati insieme al finanziamento senza dover recedere dal finanziamento stesso, siano essi facoltativi oppure obbligatori per ottenere il credito o ottenerlo a determinate condizioni.

Nel caso in cui l'Assicurato estingua anticipatamente il credito - anche a seguito di un'operazione di surroga dell'ente finanziatore - le coperture assicurative cessano il giorno di perfezionamento dell'estinzione o trasferimento del credito. L'Assicurato ha diritto alla restituzione della parte di premio pagato relativo al periodo residuo intercorrente tra la data di estinzione o trasferimento del finanziamento e la data di scadenza originaria del contratto di assicurazione, al netto dei costi amministrativi, in alternativa la Compagnia, su richiesta scritta dell'assicurato, potrà mantenere in vigore la copertura assicurativa fino alla scadenza contrattuale originaria a favore del nuovo beneficiario designato.

Laddove il servizio accessorio sia previsto come obbligatorio, resta ferma la necessaria permanenza dello stesso per tutta la durata del mutuo. 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.

Per maggiori informazioni relative alle polizze, il cliente può consultare i rispettivi Fascicoli Informativi disponibili presso tutte le filiali e sul sito internet del Banco.

## ALTRE SPESE DA SOSTENERE

<b>Tasso di mora</b>	+ 2,0000% del tasso di interesse in vigore al momento della mora
<b>Compenso dovuto per il caso di estinzione anticipata totale o parziale (2)</b>	2,0000% del capitale anticipatamente rimborsato
<b>Mediazione creditizia</b>	Da corrispondere direttamente al mediatore creditizio prescelto
<b>Assicurazione immobile</b>	Spese concordate e pagate direttamente all'impresa di assicurazione da parte del Cliente
<b>Costo garanzia fondo di garanzia pubblico</b>	Secondo quanto previsto dal fondo di garanzia pubblico
<b>Contributo obbligatorio garanzia sussidiaria ISMEA (ex F.I.G.)</b>	Percentuale sull'importo finanziato: - 0,30% se durata mutuo fino a 18 mesi - 0,50% se durata superiore a 18 mesi - 0,75% durata superiore a 60 mesi
<b>Imposta sostitutiva di cui all'art. 17 D.P.R. 601/1973</b>	0,2500% o 2,0000% sull'ammontare del finanziamento, secondo le prescrizioni di legge tempo per tempo vigente
<b>Perizia tecnica / Adempimenti notarili</b>	Da corrispondere direttamente al soggetto incaricato secondo il suo onorario
<b>Spese erogazione parziale/finale SAL</b>	Euro 500,00
<b>Variatione/restrizione garanzia</b>	Euro 500,00
<b>Accollo Mutuo</b>	1,0000% del debito residuo con un minimo di Euro 300,00 ed un massimo di Euro 3.000,00
<b>Rinegoziazione (2)</b>	0,3000% del debito residuo con un minimo di Euro 500,00 ed un massimo di Euro 20.000,00
<b>Frazionamento mutuo e ipoteca</b>	Euro 3.000,00
<b>Rinnovo ipoteca / Cancellazione ipoteca con atto notarile</b>	Euro 500,00
<b>Svincolo / Variazione vincolo assicurativo</b>	Euro 150,00
<b>Commissione per rata insoluta</b>	Euro 5,00
<b>Sollecito pagamento rata</b>	Euro 20,00
<b>Spese per certificazioni/ attestazioni legate al finanziamento</b>	Euro 500,00
<b>Spese per rilascio copia documentazione del finanziamento</b>	Da quantificare all'atto della richiesta, per i costi di dettaglio si rimanda allo specifico Foglio Informativo

(2) Ai sensi dell'art. 120 ter del D.lgs. 385/1993 questa spesa non verrà applicata quando il finanziamento stipulato o accollato



sia finalizzato all'acquisto, costruzione o ristrutturazione di unità immobiliari adibite ad abitazione principale ovvero allo svolgimento della propria attività economica o professionale.

## TEMPI DI EROGAZIONE

- **Durata dell'istruttoria:** 60 giorni tra la presentazione della documentazione e la stipula del contratto
- **Disponibilità dell'importo** alla stipula del contratto salvo diversa previsione contrattuale e/o di delibera
- Altro:**
- **Data valuta erogazione** pari alla data di stipula del contratto
- **Data valuta addebito rate** pari alla data di scadenza della rata
- **Data valuta estinzione anticipata** pari alla data di esecuzione dell'operazione

## ALTRO

- **Divisore per il calcolo degli interessi** Anno commerciale (360)
- **Rating di legalità** di cui all'art. 5-ter D.L. n. 1/2012 ed all'art. 8 del Regolamento A.G.C.M. del 14/12/2012 n. 24075 e s.m.i.

Voci	Riduzioni
Tasso di interesse nominale annuo	0,000% in meno
Istruttoria	10,000% in meno rispetto all'importo massimo
Durata dell'istruttoria	15 giorni in meno

*Avvertenza: le riduzioni sopra indicate sono da riferirsi alle condizioni del presente Foglio Informativo.*

## INFORMAZIONI E DOCUMENTI PER LA VERIFICA DEL MERITO DI CREDITO

Per consentire al finanziatore di valutare il merito di credito, il cliente deve fornire le informazioni e i documenti indicati entro 15 giorni dalla richiesta.

**Il credito non può essere concesso se il cliente non fornisce le informazioni e i documenti richiesti.**

Atto costitutivo e statuto	Delibera attribuzione poteri per la richiesta e il perfezionamento del finanziamento
Business Plan, piani di investimento, piani finanziari	Ultimi due bilanci definitivi e Bilancio provvisorio aggiornato
Impegni finanziari altri finanziamenti in essere	Atto di provenienza dell'immobile da acquisire a garanzia
Computo metrico e/o eventuali preventivi (in caso di ristrutturazione)	Contratto preliminare e/o proposta di compravendita
Documenti di riconoscimento in corso di validità	Dichiarazione regolarità contributiva (DURC)
Ultime due dichiarazioni fiscali compreso modello IVA	Documentazione comprovante la destinazione del finanziamento
Fascicolo Aziendale (azienda agricola)	-

**Per la verifica del merito di credito, il finanziatore si avvale di informazioni ottenute tramite la consultazione di banche dati.**

## ESTINZIONE ANTICIPATA, PORTABILITA' E RECLAMI

### Estinzione anticipata

Il cliente può esercitare in ogni momento il diritto di estinzione anticipata, totale o parziale, del mutuo senza alcun onere né spesa né penale se:

- il mutuo è concesso a persone fisiche per acquisto, costruzione o ristrutturazione di unità immobiliari adibite ad abitazione ovvero allo svolgimento della propria attività economica o professionale;
- l'estinzione anticipata totale avviene nell'ambito di un'operazione di portabilità (c.d. "surroga"). In tutte le altre ipotesi, il mutuatario può esercitare in ogni momento il diritto di estinzione anticipata, totale o parziale, corrispondendo il compenso onnicomprensivo nella misura massima prevista nel presente foglio informativo.

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

### Portabilità finanziamento

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

contrattomantiene 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

Nel caso in cui sorga una controversia con la banca, il cliente può presentare un reclamo a mezzo lettera ordinaria o raccomandata A/R, fax, posta elettronica o posta elettronica certificata (PEC) a: **Banco di Credito P. Azzoaglio S.p.A. - Ufficio Reclami** - Via Doria n. 17 – 12073 – Ceva (CN) - Fax: 0174 722202 - e-mail [reclami@azzoaglio.it](mailto:reclami@azzoaglio.it) - PEC: [legale@pec.azzoaglio.it](mailto:legale@pec.azzoaglio.it), ovvero in filiale, con consegna del reclamo allo sportello.

L'Ufficio risponde entro 60 giorni dal ricevimento.

Se il cliente non è soddisfatto o non ha ricevuto risposta entro i termini di cui sopra, prima di ricorrere al giudice è tenuto a rivolgersi a:

- Arbitro Bancario Finanziario (ABF). Per sapere come rivolgersi all'Arbitro si può consultare il sito [www.arbitrobancariofinanziario.it](http://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](http://www.conciliatorebancario.it)
- ad uno degli altri organismi di mediazione, specializzati in materia bancaria e finanziaria, iscritti nell'apposito registro tenuto dal Ministero della Giustizia.

Rimane comunque impregiudicato il diritto del cliente a presentare esposti alla Banca d'Italia.

## CONSEGUENZE DELL'INADEMPIMENTO PER IL CLIENTE

Se il cliente non adempie gli obblighi previsti dal contratto, può andare incontro a conseguenze negative. Per esempio, in caso di ritardo nel pagamento delle rate il finanziatore applica il tasso di mora.

Se l'inadempimento è grave, il finanziatore può risolvere il contratto e assumere iniziative per soddisfare il proprio credito. Per esempio, se il finanziamento è garantito da un'ipoteca, può far vendere l'immobile e soddisfarsi sul ricavato.

## LEGENDA

<b>Ipoteca</b>	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.
<b>Istruttoria</b>	Pratiche e formalità necessarie all'erogazione del mutuo.
<b>Indice di riferimento</b>	Parametro di mercato o di politica monetaria preso a riferimento per determinare il tasso di interesse.
<b>Perizia</b>	Relazione di un tecnico che attesta il valore dell'immobile da ipotecare.
<b>Piano di ammortamento</b>	Piano di rimborso del mutuo con l'indicazione della composizione delle singole rate (quota capitale e quota interessi), calcolato al tasso definito nel contratto.
<b>Piano di ammortamento francese</b>	Il piano di ammortamento più diffuso in Italia. La rata prevede una quota capitale crescente e una quota interessidecrescente. 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.
<b>Piano di ammortamento italiano</b>	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, ipotizzando un valore del tasso immutato rispetto a quello iniziale per tutta la durata del contratto.
<b>Quota capitale</b>	Quota della rata costituita dall'importo del finanziamento restituito.
<b>Quota interessi</b>	Quota della rata costituita dagli interessi maturati.
<b>Rata costante</b>	Rata periodica composta da una quota di capitale e da una quota interessi la cui somma rimane uguale per tutta la durata del mutuo,

	ipotizzando un valore del tasso immutato rispetto a quello iniziale per tutta la durata del contratto. La variabilità del tasso di interesse, e quindi della diversa incidenza delle quote di interesse, potrà produrre un aumento della rata, mantenendo invariata la durata del piano di ammortamento originario.
<b>Rata concordata</b>	Rata periodica di importo fisso, concordato con il cliente. La variabilità del tasso di interesse, e quindi della diversa incidenza delle quote di interesse, potrà produrre una riduzione del piano di ammortamento o un aumento dello stesso, nel limite della durata massima prevista, con eventuale creazione di una rata finale di importo maggiore.
<b>Rata decrescente</b>	La somma tra quota capitale e quota interessi diminuisce al crescere del numero delle rate pagate.
<b>Rimborso in un'unica soluzione</b>	L'intero capitale viene restituito tutto insieme alla scadenza del contratto. Durante il rapporto le rate sono costituite dai soli interessi.
<b>Spread</b>	Maggiorazione applicata agli indici di riferimento.
<b>Tasso Annuo Effettivo Globale (TAEG)</b>	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. Alcune spese non sono comprese, per esempio quelle notarili.
<b>Tasso di interesse di preammortamento</b>	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.
<b>Tasso di interesse nominale annuo</b>	Rapporto percentuale, calcolato su base annua, tra l'interesse (quale compenso del capitale prestato) e il capitale prestato.
<b>Tasso di mora</b>	Maggiorazione del tasso di interesse applicata in caso di ritardo nel pagamento delle rate.
<b>Tasso Effettivo Globale Medio (TEGM)</b>	Tasso di interesse pubblicato ogni tre mesi dal Ministero dell'Economia e delle Finanze come previsto dalla legge sull'usura. È utilizzato per il calcolo del cosiddetto "tasso soglia", ossia il limite oltre il quale il tasso d'interesse diviene usurario. Per verificare se un tasso di interesse è usurario, quindi vietato, bisogna confrontarlo con il "tasso soglia" riferito ai mutui a tasso fisso oppure con il "tasso soglia" dei mutui a tasso variabile, in vigore nel trimestre in cui il contratto di mutuo è stato stipulato.
<b>Accollo</b>	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.
<b>Consumatore</b>	Persona fisica che agisce per scopi estranei all'attività imprenditoriale, commerciale, artigianale o professionale eventualmente svolta (ex art. 3 c. 1 lett. a) D.lgs. 6 settembre 2005, n. 206 e s.m.i. c.d. "Codice del Consumo".
<b>Imposta sostitutiva</b>	Imposta pari allo 0,25% (prima casa o liquidità) o al 2% (seconda casa) della somma erogata.