



Foglio N **2.11.01**
informativo .

Redatto in ottemperanza al D.Lgs. 385 del 1 settembre 1993 "Testo Unico delle leggi in materia bancaria creditizia" (e successive modifiche ed integrazioni) e delle Disposizioni di Vigilanza in materia di "Trasparenza delle operazioni e dei servizi bancari e finanziari" emanate dalla Banca d'Italia in data 29 luglio 2009 e pubblicate nel Supplemento Straordinario n.170 della Gazzetta Ufficiale del 10 settembre 2009 n.210.

Data aggiornamento 31/12/2009

MUTUO IPOTECARIO AGRARIO

INFORMAZIONI SULLA BANCA

Banca di Legnano Spa

Sede Sociale e Direzione Generale :Largo F. Tosi, 9 - 20025 Legnano

Capitale Sociale: 472.573.272,00 euro al 20/06/2007 .

Indirizzo E-Mail: Info@bancadilegnano.it

Indirizzo telematico: www.bancadilegnano.it e www.blbanking.it

Telefono 800.100.201 - Fax 0277004377

Codice ABI: 03204

Numero di iscrizione nel Registro delle Imprese di Milano e Codice Fiscale/P.IVA 09492720157

Iscritta all'Albo delle Banche: n. 5542

Appartenente al Gruppo Bipiemme Banca Popolare di Milano iscritto all'Albo dei Gruppi Bancari al n. 5584.8

Aderente al Fondo Interbancario di Tutela dei Depositi, F.do Nazionale di Garanzia, Cassa di compensazione e garanzia Spa

La società' e' soggetta all'attività' di direzione e coordinamento della Banca Popolare di Milano.

Caratteristiche e rischi tipici

Struttura e funzione economica

E' un finanziamento con garanzia ipotecaria a lungo termine concesso dalla Banca ai sensi degli artt. 43 e seguenti del D.Lgs.385/93 (Testo Unico delle leggi in materia bancaria e creditizia) destinato in via esclusiva alle attività agricole e zootecniche, ossia attività di coltivazione del fondo, silvicoltura, allevamento di animali nonché a quelle ad esse connesse e collaterali, quali agriturismo, manipolazione, conservazione, trasformazione, commercializzazione e valorizzazione dei prodotti nonché le attività dirette alla fornitura dei beni o servizi mediante l'utilizzo prevalente di attrezzature o risorse normalmente impegnate nell'attività agricola comprese le attività di valorizzazione del territorio e del patrimonio rurale e forestale e di ricezione e ospitalità.

Il debitore rimborserà le somme erogate mediante pagamento periodico di rate comprensive di capitale ed interessi a tasso fisso oppure variabile secondo un piano di ammortamento previsto. La forma di mutuo agrario a tasso fisso si mantiene tale per l'intera durata del finanziamento e consente al cliente di avere la certezza della misura dell'interesse che andrà a corrispondere nel corso del finanziamento.

La forma di mutuo agrario a tasso variabile consente di adeguare i pagamenti alle variazioni del mercato finanziario, e quindi al reale andamento del costo del denaro nel medio e lungo periodo.

Soggetti finanziabili: i finanziamenti di Credito Agrario sono concedibili a tutti i soggetti che svolgono una delle attività sopra descritte. In particolare:

- Imprenditori agricoli singoli o associati
- Imprese agro-meccaniche
- Società (agrarie, agro-alimentari, agro-industriali)
- Imprenditori che svolgono attività connesse o collaterali all'attività agricola
- Consorzi agrari
- Consorzi di bonifica, d'irrigazione e simili

Per quanto riguarda i finanziamenti di credito agrario di miglioramento, ivi compreso l'acquisto, si ricorda che tali operazioni possono essere concesse anche a soggetti che non esercitano l'attività agricola connessa o collaterale (es: proprietario di fondo agricolo concesso in affitto che esegua opere di miglioramento del fondo stesso ovvero soggetto che non svolge attività agricola, ma che acquista un fondo agricolo che condurrà direttamente o che concederà in affitto)

Importo finanziato: correlato alle esigenze economico/finanziarie del richiedente e, trattandosi di credito di scopo non più della spesa effettiva

Durata: superiore ai cinque anni sino ad un massimo di trenta anni

Finalità: miglioramento fondiario, acquisto terreni destinati all'attività agricola, estinzione passività onerose, acquisto quote latte. E' un mutuo di scopo e pertanto quest'ultimo deve essere dichiarato in atto dal cliente, diventandone presupposto ed elemento essenziale.

La stipulazione del contratto di mutuo è possibile sia nella forma di Atto Unico che di Contratto doppio - ossia condizionato - con atto di erogazione finale e quietanza al completamento delle opere con stipulazione del contratto definitivo.

Erogazione: secondo lo scopo per il quale viene richiesto il finanziamento in un'unica o più soluzioni in relazione anche allo stato di avanzamento del programma di investimento.

Ad esempio:

- 1) acquisto terreni: generalmente in un'unica soluzione salvo casi particolari che richiedano pagamenti dilazionati.
- 2) estinzione passività onerose ed acquisto quote latte: unica soluzione alla stipulazione del contratto unico
- 3) miglioramento fondiario:
 - i. unica soluzione al completamento delle opere con stipulazione di contratto unico
 - ii. in varie somministrazioni intermedie, in base allo stato di avanzamento dei lavori, dopo la stipulazione del contratto condizionato; erogazione finale al completamento delle opere con stipulazione del contratto definitivo.

Il pagamento delle rate avviene solo mediante addebito in conto corrente acceso presso la Banca previo conferimento di espressa autorizzazione.

La periodicità delle rate può essere mensile, trimestrale e semestrale.

È possibile che venga convenuto un periodo di preammortamento.

L'ammortamento decorre, sulla somma effettivamente utilizzata, dal data finale del periodo di utilizzo oltre l'eventuale preammortamento.

Garanzie:

- a. garanzia ipotecaria di primo grado, che normalmente deve essere costituita richiesta sull'intero fondo.
- b. può essere richiesto il rilascio di garanzie fideiussorie e di pegno.
- c. può essere richiesta la costituzione del privilegio speciale su beni mobili ai sensi dell'art. 46 D.Lgs. 385/93 comunque destinati all'esercizio dell'impresa non iscritti in pubblici registri quali:
 - i. impianti e opere esistenti e futuri, concessioni e beni strumentali;
 - ii. materie prime, prodotti in corso di vaporazione, scorte, prodotti finiti, frutti, bestiame e merci;
 - iii. beni comunque acquistati con il finanziamento concesso;
 - iv. crediti, anche futuri, derivanti dalla vendita dei beni sopra indicati.

In caso di inadempimento il giudice del luogo ove si trovano i beni oggetto di privilegio può su istanza della banca assunte sommarie informazioni disporre il sequestro e la vendita.

Le operazioni di mutuo agrario sono inoltre assistite dal Fondo Interbancario di garanzia di cui all'art. 45 del D.Lgs.385/93 il quale contribuisce con i criteri ed i limiti stabiliti dal regolamento al ripianamento della perdita che la banca dimostra di avere sofferto dopo l'espletamento nei confronti dei soggetti inadempienti, delle procedure esecutive con escussione delle garanzie primarie acquisite a fronte del finanziamento. In particolare le operazioni in esame fruiscono della garanzia solo se effettuate a favore di:

- operatori agricoli e contoterzisti singoli o associati in società di persone (sempre che tutti i soci rivestano la qualifica di operatori agricoli o contoterzisti)
- cooperative agricole, loro consorzi e Consorzi agrari iscritti nei registri prefettizi;
- associazioni di produttori agricoli riconosciute a termini di legge;
- società di capitali in cui le cooperative agricole e loro consorzi detengono almeno il 60 % del capitale sociale.

Per le operazioni assistite dal Fondo la banca deve obbligatoriamente effettuare all'atto della prima erogazione una trattenuta incrementata della quota a suo carico, sull'importo originario delle operazioni stesse, risultante dal contratto. Tale trattenuta deve comprendere gli interessi di preammortamento, nel caso in cui vengano consolidati/maturati alla data di stipulazione del contratto definitivo di finanziamento. La contribuzione a carico dei soggetti finanziati per le operazioni in esame è pari allo 0,25%,0,30% sull'importo originario in funzione dello scopo.

Puo' essere richiesto::

1. un vincolo su polizza incendio.
2. durata del contratto di affitto pari alla durata mutuo.

In caso di estinzione anticipata (o di rimborso parziale) del finanziamento è richiesto un compenso onnicomprensivo calcolato in percentuale sul capitale anticipatamente rimborsato.

Principali rischi (generici e specifici)

Tra i principali rischi, vanno tenuti presenti:

- In caso di mutuo agrario a tasso fisso, impossibilità di beneficiare delle eventuali fluttuazioni dei tassi al ribasso;
- In caso di mutuo agrario a tasso variabile, possibilità di variazione del tasso di interesse nel corso del periodo residuo del finanziamento, in aumento rispetto al tasso di partenza.
- rischio di espropriazione del bene immobile ipotecato nell'ipotesi di inadempimento del contratto



Condizioni economiche:

tasso nominale annuo massimo per mutui a tasso variabile fino a 30 anni EURIBOR*
+ 3,00 punti percentuali

tasso nominale annuo massimo per mutui a tasso fisso fino a 15 anni IRS** di periodo +3,00 punti percentuali

* Rideterminato mensilmente in misura pari alla media aritmetica, arrotondata allo 0,05 superiore, dei tassi giornalieri "3 mesi lettera" relativi al mese solare precedente quello di applicazione

** Interest rate swaps - valore rilevato alla pagina IRSB EU dell'info provider Bloomberg, il giorno antecedente la stipula. Sempre nella misura massima consentita dalla Legge 108/96 e dalla normativa di attuazione

- interessi di mora pari al tasso contrattuale pro-tempore vigente, maggiorato di un punto percentuale nel rispetto della normativa sull'usura

- metodo di calcolo per la determinazione degli interessi secondo l'anno commerciale

- spese di istruttoria (sull'importo erogato) 4 per mille con minimo euro 500,00

altre spese ed oneri:

- imposta sostitutiva ex DPR 601/73 0,25%

- perizia a cura professionista di fiducia della banca

- spese ed onorario Notaio

- compenso per estinzione anticipata (totale o parziale) 2% sul capitale da rimborsare

- spese di segreteria per cancellazione ipoteca euro 50,00

- spese incasso rata (annue) euro 24,00

- spese per ricontrattualizzazione mutuo min euro 258,23 max euro 516,47

- premio polizza rischi scoppio, incendio, fulmine

- spese per comunicazioni soggette a trasparenza, ogni invio euro 2,00

(spese produzione ed invio documento di sintesi)

- spese per singola verifica immobiliare massimo euro 250,00

- spese annue per singola verifica e/o monitoraggio situazione immobiliare massimo euro 21,00



PIANI DI AMMORTAMENTO

capitale di euro 50.000,00

A TASSO VARIABILE

(euribor* + 3,00 p.p. durata 15 anni)

* tasso indicativo euribor 3 mesi media mese precedente/360 relativamente al mese di Dicembre 2009 e' pari a: 0,75%

per l'andamento dei valori assunti dal parametro di riferimento vedasi foglio informativo n. 0.00.07

tasso annuo nominale: 3,75%

rata mensile: euro 363,61

Tasso annuo effettivo globale (TAEG): 4,01 %

Calcolato sulla base dell'anno commerciale

TAEG calcolato facendo riferimento ai seguenti elementi:

tasso annuo nominale	3,75%
durata	15 anni
importo finanziamento	euro 50.000,00
spese istruttoria	euro 500,00
spese incasso singola rata	euro 2,00

PIANI DI AMMORTAMENTO

capitale di euro 50.000,00

A TASSO FISSO

(Irs* di periodo + 3,00 p.p. durata 5 anni)

tasso annuo nominale 5,671 **%

rata mensile: euro 959,01

* Interest rate swaps rilevato alla pagina IRSB EU dell'info provider Bloomberg

**Irs a 5 anni = 2,671% (dato indicativo rilevato il 01 Dicembre 2009)

per l'andamento dei valori assunti dal parametro di riferimento vedasi foglio informativo n. 0.00.07

Tasso annuo effettivo globale (TAEG): 6,35 %

Calcolato sulla base dell'anno commerciale

TAEG calcolato facendo riferimento ai seguenti elementi:

tasso nominale	5,671%
durata	5 anni
importo finanziamento	euro 50.000,00
spese istruttoria	euro 500,00
spese incasso singola rata	euro 2,00

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 www.bancadilegnano.it, nell'apposito foglio.

Per verificare se un tasso di interesse è usurario, quindi vietato, bisogna individuare, tra tutti quelli pubblicati, il TEGM dei mutui con garanzia reale, a tasso fisso o variabile, aumentarlo della metà e accertare che quanto richiesto dalla banca/intermediario non sia superiore.

TEMPI DI EROGAZIONE

Durata dell'istruttoria : massimo 150 giorni.

Disponibilità dell'importo : minimo 11 giorni, massimo 45 giorni di calendario, subordinati alla consegna della relazione notarile definitiva

ESTINZIONE ANTICIPATA, E RECLAMI

Estinzione anticipata

Il cliente può estinguere anticipatamente in tutto o in parte il mutuo con un preavviso di almeno 60 giorni. L'estinzione totale comporta la chiusura del rapporto contrattuale con la restituzione del capitale ancora dovuto - tutto insieme - prima della scadenza del mutuo.

Per i contratti di mutuo ipotecario 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, che non potrà essere superiore al 2% del debito residuo.

Tempi massimi di chiusura del rapporto

30 giorni

Reclami

Il cliente può presentare un reclamo alla Banca con lettera indirizzata per posta ordinaria a "Ufficio Legale Banca di Legnano - Largo Franco Tosi 9, 20025 Legnano (MI)", o inviata per posta elettronica a info@bancadilegnano.it o, infine, via fax al numero 0331521394, o consegnata allo sportello ove è intrattenuto il rapporto. La Banca deve rispondere entro 30 giorni (90 giorni se trattasi di reclami assoggettabili a depositi titoli, servizi finanziari e di investimento, ivi compreso le cassette di sicurezza). Se non è soddisfatto o non ha ricevuto risposta nei termini previsti, prima di ricorrere al giudice, il cliente 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 (Via delle Botteghe Oscure, 54, 00186 Roma - tel 06/674821, sito internet www.conciliatorebancario.it); 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'intervento di un conciliatore indipendente.
- Prefettura territoriale competente (www.interno.it e www.tesoro.it) nell'ambito delle misure varate dal D.L. 185/08 convertito in l. 2/2009, per istanze afferenti il riesame degli iter di concessione del credito, è possibile utilizzare il presente canale scaricando la modulistica dai predetti siti istituzionali inviando via raccomandata o posta elettronica l'istanza alla Prefettura territorialmente competente.

Legenda delle principali nozioni dell'operazione

Spese di istruttoria	<i>Spese per l'analisi di concedibilità</i>
Spese di perizia	<i>Spese per l'accertamento del valore dell'immobile offerto in garanzia</i>
Commissione per chiusura della pratica	<i>Commissione per la cancellazione dell'ipoteca e per la chiusura della pratica di finanziamento</i>
Tasso di ingresso	<i>Tasso sul periodo di preammortamento, cioè per il periodo che va dal momento di erogazione del mutuo all'inizio dell'ammortamento dello stesso</i>
Tasso fisso	<i>Tasso di interesse che non varia per tutta la durata del finanziamento</i>
Rata	<i>Pagamento che il mutuatario effettua periodicamente per la restituzione del mutuo, secondo scadenze stabilite contrattualmente. La rata è composta da: -una quota capitale (cioè una parte dell'importo prestato); -una quota interessi (quota interessi dovuta alla banca per il mutuo)</i>
Preammortamento	<i>Periodo iniziale del mutuo nel quale le rate pagate sono costituite dalla sola quota interessi</i>
Ammortamento	<i>Processo di restituzione graduale del mutuo mediante il pagamento periodico di rate</i>
Parametro di indicizzazione	<i>Indice di riferimento del mercato monetario sul quale viene ancorata la variabilità del tasso contrattuale, secondo le modalità all'uopo indicate.</i>
TAEG	<i>E' un indicatore sintetico del costo del credito, espresso in percentuale sull'ammontare del prestito concesso. Nel calcolo del TAEG sono ricompresi: -il rimborso del capitale; -il pagamento degli interessi; -le spese di istruttoria; -di revisione del finanziamento; -di apertura e chiusura della pratica di credito; -le spese di riscossione dei rimborsi e di incasso delle rate (se stabilite dal creditore); -le spese di assicurazione o garanzia, imposte dal creditore (intese ad assicurare il rimborso totale o parziale del credito); -il costo dell'attività di mediazione svolta da un terzo (se necessaria per l'ottenimento del credito); -ogni altra spesa contrattualmente prevista connessa con l'operazione di finanziamento.</i>
Tasso variabile	<i>Il tasso di interesse che varia in relazione all'andamento di uno o più parametri di indicizzazione specificatamente indicati nel contratto di mutuo.</i>
Interessi di mora	<i>Interessi per il periodo di ritardato pagamento delle rate</i>

