

MUTUO AGRARIO STATO AVANZAMENTO LAVORI**INFORMAZIONI SULLA BANCA****Crédit Agricole Italia S.p.A.**

Sede legale: Via Università 1 - 43121 Parma

Telefono: 800 771 100 - dall'estero: 0039 06 52799440

Indirizzo di posta elettronica: info@credit-agricole.it

Iscritta all'Albo delle Banche al n. 5435 - Aderente al Fondo Interbancario di Tutela dei Depositi e al Fondo Nazionale di Garanzia. Capogruppo del Gruppo Bancario Crédit Agricole Italia iscritto all'Albo dei Gruppi Bancari al n. 6230.7. Soggetta all'attività di Direzione e Coordinamento di Crédit Agricole S.A.

Fax: 02 89542750 - dall'estero 0039 02 89542750

Sito internet: www.credit-agricole.it**IN CASO DI OFFERTA ATTRAVERSO INTERMEDIARI DEL CREDITO**.....
Denominazione dell'Intermediario.....
Nome e Cognome del collaboratore.....
Numero Iscrizione Elenco Intermediario.....
Indirizzo Intermediario**CHE COS'E' IL MUTUO**

Il mutuo è un finanziamento a medio-lungo termine. In genere la sua durata va da un minimo di 5 anni a un massimo di 20 anni. Di solito viene richiesto per acquistare, ristrutturare o costruire un immobile. Può servire anche per sostituire o rifinanziare contratti di finanziamento già ottenuti per le stesse finalità. Il mutuo può essere garantito da ipoteca su un immobile e in questo caso si chiama "ipotecario". Il cliente rimborsa il credito con il pagamento periodico di rate, comprensive di capitale e interessi, secondo un tasso che può essere fisso, variabile, misto o di due tipi. Le rate possono essere mensili, trimestrali, semestrali o annuali.

CARATTERISTICHE DEL MUTUO AGRARIO STATO AVANZAMENTO LAVORI

Il **Mutuo Agrario a Stato Avanzamento Lavori** è rivolto alle persone fisiche che svolgono attività imprenditoriale, commerciale o artigianale e alle aziende (Ditte individuali, Società di persone e Società di capitali) operanti nei settori agricoli. È richiesto per finalità di investimento e di liquidità (ad esempio: costruzione e/o ristrutturazione di stalle, magazzini, ricoveri attrezzi, abitazioni rurali, rustici e fattorie; miglioramenti fondiari in genere; investimenti per impianti e macchinari). Di norma prevede un periodo di preammortamento ordinario facoltativo oltre a un periodo di somministrazione. A garanzia viene iscritta ipoteca anche di grado successivo al 1° per un valore pari al 150% dell'importo totale del mutuo. Prevede la scelta tra tasso fisso e tasso variabile.

Finanziamento a tasso fisso

Il tasso di interesse e l'importo delle singole rate rimangono fissi per tutta la durata del contratto. 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.

Finanziamento 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 (ad es. Euribor, Euris, etc.). Il rischio principale è l'aumento imprevedibile e consistente dell'importo o del numero delle rate, determinato dall'incremento del parametro di indicizzazione 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.

GARANZIA ISMEA

Le Micro Imprese e le Piccole e Medie Imprese (PMI) operanti in Italia nei settori agricoli possono beneficiare della garanzia sussidiaria rilasciata da ISMEA (Istituto di Servizi per il Mercato Agricolo Alimentare). Per ulteriori informazioni consultare il sito www.ismea.it.

GARANZIE CONFIDI

Il cliente può beneficiare delle garanzie rilasciate dai CONFIDI (Consorzi di garanzia collettiva dei Fidi) con i quali la Banca ha in essere accordi finalizzati a favorire l'accesso al credito. Per ulteriori informazioni relativamente ai CONFIDI con cui la Banca collabora consultare il sito www.credit-agricole.it.

Rischi specifici legati alla tipologia di contratto

- la possibilità di variazione del tasso di interesse in aumento rispetto al tasso di partenza, con conseguente aumento dell'importo delle rate;
- l'inserimento di un tasso minimo di rimborso (c.d. clausola *floor*) che in presenza di indici di riferimento con valore negativo considera gli stessi pari a zero con conseguente applicazione di un tasso d'interesse pari allo spread, fino a quando gli indici di riferimento non ritorneranno ad assumere un valore superiore a zero;
- la variazione in senso sfavorevole delle condizioni economiche, ove contrattualmente previsto.

PRINCIPALI CONDIZIONI ECONOMICHE
QUANTO PUÒ COSTARE IL MUTUO

Indicatori e tassi sono calcolati alla data di aggiornamento del presente documento sulla base dell'anno commerciale (360 giorni).

Esempio:

100.000 EURO CON DURATA 20 ANNI, oltre 2 ANNI per il completamento dei lavori entrambi con RIMBORSO MENSILE

Tasso variabile EURIBOR 360, 6 mesi, media mese precedente, più spread sia in ammortamento che per il periodo di somministrazione (fine lavori)

Tasso Annuo Effettivo Globale (TAEG)	9,389 %
---	---------

Il Tasso annuo effettivo globale (TAEG) riportato nell'esempio è calcolato in base al tasso di interesse nominale annuo più elevato tra quelli disponibili (sezione TASSI DISPONIBILI – Tasso di interesse nominale annuo) in vigore alla data di aggiornamento del presente documento. Ai fini del calcolo del TAEG sono stati considerati gli interessi, le spese di istruttoria, l'imposta sostitutiva (aliquota dello 0,25%), le spese di perizia (stimate in euro 350,00), il costo della polizza incendio e scoppio (stimato in premio unico anticipato di euro 3.432,00), le spese di incasso rata e il costo annuale di invio del documento di sintesi e del rendiconto periodico e della certificazione degli interessi passivi. Nel calcolo del TAEG dell'esempio sopra riportati non sono ricompresi eventuali costi di mediazione che il cliente regolerà direttamente con il mediatore.

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

VOCI E COSTI	Valore
Importo massimo finanziabile	Di norma non predeterminato (minimo 50.000 euro) fino all'80% delle spese documentate
Surroga	Debito residuo del mutuo ipotecario originario nel limite dell'80% del valore dell'immobile alla data della stipula (importo minimo 50.000 euro)
Durata	Da 5 a 20 anni. Periodo di preammortamento ordinario (massimo 12 mesi) compreso nella durata massima. Per il completamento dei lavori è previsto un periodo massimo di 24 mesi in aggiunta ai 20 anni di durata massima
Garanzie accettate	Iscrizione di ipoteca anche di grado successivo al 1° per un valore pari al 150% dell'importo finanziato. Ove necessario la banca può richiedere ulteriori garanzie.

TASSI DISPONIBILI

TASSO DI INTERESSE NOMINALE ANNUO (TAN)		
	Durata	Tasso Annuo Nominale
Tasso fisso IRS 5 anni più spread	5 anni	5,850 %
Tasso fisso IRS 10 anni più spread	6-10 anni	5,820 %
Tasso fisso IRS 15 anni più spread	11-15 anni	5,840 %
Tasso fisso IRS 20 anni più spread	16-20 anni	5,760 %
Tasso variabile EURIBOR 360 6 mesi media mese precedente più spread	5-20 anni	8,172 %

I tassi esposti sono calcolati sulla base dei parametri di riferimento e di indicizzazione in vigore alla data di aggiornamento del presente documento. Il tasso applicato al singolo contratto potrà essere diverso in relazione all'andamento dei parametri al momento della stipula.

Se i parametri hanno valore negativo gli stessi vengono considerati pari a zero (clausola *floor*). Per effetto di ciò viene applicato un tasso pari allo spread fino a quando i parametri non ritorneranno ad assumere un valore superiore a zero.

MODALITA' DI RILEVAZIONE DELL'ANDAMENTO DEI PARAMETRI DI INDICIZZAZIONE O DI RIFERIMENTO

IRS di periodo, lettera, in euro pubblicato su Il sole 24 ORE (o altro quotidiano specializzato). Rilevato l'ultimo giorno lavorativo del mese precedente a quello di stipula. Per periodo si intende la durata del contratto.

EURIBOR 360 a 6 mesi, media mese precedente, pubblicato su Il sole 24 ORE (o altro quotidiano specializzato). Rilevato l'ultimo giorno lavorativo del mese precedente a quello di stipula.

Durante il periodo di completamento lavori è prevista l'applicazione del solo tasso variabile, l'aggiornamento del parametro in questa fase è mensile.

Le informazioni sull'andamento dei parametri di indicizzazione o di riferimento sono pubblicate sul sito www.credit-agricole.it (Sezione Trasparenza).

Spread	
Tipologia tasso	Spread
Tasso fisso parametrato	+ 3,000 %
Tasso variabile	+ 4,450 %

Tasso di interesse preammortamento

Stesso tasso previsto per il periodo di ammortamento

SPESE
SPESE PER LA STIPULA DEL CONTRATTO

Istruttoria	
1,50 %	dell'importo erogato (minimo 500 euro)
0,00 euro	in caso di surroga
Copia del contratto idonea alla stipula	2,50 euro
Commissione intermediazione	Se del caso, a carico del cliente da regolare direttamente con l'intermediario.
Perizia tecnica	La perizia tecnica per la valutazione del bene immobile oggetto del mutuo è obbligatoria per l'iscrizione di ipoteca. Il costo è regolato direttamente dal cliente con il Perito (approvato dalla banca)
Assicurazione immobile obbligatoria incendio e scoppio	<p>Il Cliente è tenuto ad assicurare tutti gli immobili (eccetto i terreni) sui quali è iscritta l'ipoteca. Ogni polizza deve presentare i seguenti contenuti minimi:</p> <ul style="list-style-type: none"> - IMPORTO ASSICURATO: deve essere pari o superiore al valore assicurabile comunicato dalla Banca al cliente sulla base della perizia effettuata. Per valore assicurabile si intende l'intero valore di ricostruzione a nuovo del bene indicato in perizia. - DURATA DELLA POLIZZA: uguale o superiore alla durata del finanziamento. In caso di durata annuale la polizza dovrà essere mantenuta per tutta la durata del finanziamento. - RISCHIO ASSICURATO: la polizza deve indennizzare i danni materiali e diretti causati al fabbricato assicurato dai seguenti eventi: Incendio e Scoppio (esplosione e scoppio non causati da ordigni esplosivi); - UBICAZIONE DELL'IMMOBILE: l'indirizzo dell'immobile deve essere indicato sul contratto di polizza in modo puntuale e deve coincidere con quello dell'immobile sui cui viene iscritta la garanzia ipotecaria. <p>Il cliente potrà acquisire la copertura assicurativa richiesta attraverso la sottoscrizione di una polizza con una qualunque compagnia di assicurazione, purchè iscritta all'Albo delle Imprese di Assicurazione e Riassicurazione tenuto dall'IVASS e autorizzata all'esercizio dell'attività assicurativa nel ramo 8 "incendio ed elementi naturali", o, in alternativa, scegliere di sottoscrivere la copertura assicurativa intermediata dalla Banca: • Polizza incendio e scoppio di Reale Mutua a premio unico anticipato a carico del mutuatario. Per i dettagli sulle caratteristiche della polizza è disponibile in tutte le filiali il relativo set informativo e sul sito internet www.realemutua.it. Il premio è variabile in relazione al valore assicurato e al livello di copertura scelto dal cliente.</p> <p>La polizza, qualora non intermediata dalla Banca, deve essere vincolata a favore della Banca stessa, sulla base di un documento sottoscritto dalla compagnia di assicurazione prescelta dal cliente, il cui contenuto viene indicato dalla Banca. Il certificato di polizza, e relativo vincolo a favore della Banca, devono sempre essere forniti alla Banca prima della stipula. Nel caso di mutui con portabilità per surroga, se l'immobile a garanzia del finanziamento è già assicurato con una polizza avente scadenza successiva alla data di erogazione del mutuo, la polizza può essere mantenuta purché siano rispettati i requisiti minimi richiesti dalla Banca e la compagnia che ha emesso tale polizza emetta un vincolo a favore della Banca, con le modalità di cui sopra.</p>
Imposta sostitutiva	Il cliente ha la facoltà di optare per l'applicazione dell'imposta sostitutiva nella misura prevista dalla normativa fiscale protempore vigente. L'importo è trattenuto al momento della prima erogazione
Commissione per garanzia ISMEA	
0,50 %	dell'importo erogato (per finanziamenti fino a 60 mesi) trattenuta al momento della prima erogazione
0,75 %	dell'importo erogato (per finanziamenti oltre 60 mesi) trattenuta al momento della prima erogazione
Commissione per garanzia CONFIDI	
Se del caso, a carico del cliente da regolare direttamente con il CONFIDI	

SPESE PER LA GESTIONE DEL RAPPORTO

Gestione pratica	0,00 euro
Incasso rata	
Addebito automatico in conto corrente o pagamento per cassa (rata mensile)	1,50 euro
Addebito automatico in conto corrente o pagamento per cassa (rata trimestrale)	2,70 euro
Addebito automatico in conto corrente o pagamento per cassa (rata semestrale)	3,90 euro
Invio comunicazioni	
Avviso scadenza rata per pagamenti non domiciliati in conto corrente	2,60 euro
Documento di sintesi periodico in forma cartacea	0,85 euro
Documento di sintesi periodico online	0,00 euro
Rendiconto periodico in forma cartacea	0,85 euro
Rendiconto periodico online	0,00 euro
Certificazione interessi passivi in forma cartacea	3,00 euro

PIANO DI AMMORTAMENTO	
Tipo di ammortamento	Francese
Tipologia di rata	
Tasso fisso	Rata costante
Tasso variabile	Rata costante / Rata crescente o decrescente
Periodicità delle rate	
Periodo di ammortamento	Rate addebitate con periodicità Mensile / Trimestrale / Semestrale
Periodo di preammortamento ordinario	Rate di soli interessi addebitate con periodicità Mensile / Trimestrale / Semestrale
Periodo di completamento lavori	Rate addebitate con periodicità Mensile / Trimestrale / Semestrale

Il **Tasso Effettivo Globale Medio (TEGM)** previsto dall'art. 2 della legge sull'usura (l. n. 108/1996) relativo alla Categoria di operazioni *Mutui con garanzia ipotecaria* può essere consultato in filiale e sul sito internet www.credit-agricole.it.

SERVIZI ACCESSORI

Non previsti.

ALTRE SPESE NON INCLUSE NEL TAEG

Tasso di mora	
Tasso variabile calcolato sulla base del Tasso Effettivo Globale Medio (TEGM) pubblicato trimestralmente dal Ministero dell'Economia e delle Finanze ai sensi della Legge 108/1996 per le Categorie di operazioni <i>Mutui con garanzia ipotecaria a tasso fisso e Mutui con garanzia a tasso variabile</i> aumentato del 50% e arrotondato allo 0,05 inferiore.	
Sospensione pagamento rate	0,00 euro
Adempimenti notarili	A carico del cliente da regolare direttamente con il Notaio.
Imposta di registro Tasse ipotecarie	A carico del cliente in base alla normativa fiscale pro tempore vigente, qualora il cliente non abbia optato per l'imposta sostitutiva
Rinuncia del contratto	
Commissione in caso di non accettazione da parte del cliente dell'offerta vincolante	200,00 euro
Certificazioni	
Certificazioni varie in forma cartacea	10,00 euro
Variazione ipoteca	
Cancellazione dell'ipoteca (non ai sensi dell'art. 40-bis del TUB)	155,00 euro
Riduzione dell'importo dell'ipoteca	250,00 euro
Postergazione dell'ipoteca	150,00 euro
Trasferimento dell'ipoteca	200,00 euro
Rinnovazione dell'ipoteca	150,00 euro
Altre spese	
Modifica atto originario (fatto salvo quanto tempo previsto dalla legge)	250,00 euro
Accollo mutuo	350,00 euro
Spese per erogazione rateale	130,00 euro
Frazionamento mutuo per ogni lotto creato (con un minimo complessivo di 645,00 euro)	180,00 euro
Compenso per estinzione anticipata	
dell'importo rimborsato in anticipo (capitale residuo a scadere). Non previsto in caso di estinzione di mutui destinati all'acquisto o alla ristrutturazione di beni immobili adibiti allo svolgimento della propria attività economica o professionale dal parte di persone fisiche	0,50 %

TEMPI DI EROGAZIONE
Durata dell'istruttoria

Stipula del contratto entro massimo 90 giorni dalla presentazione della richiesta

Disponibilità dell'importo

Di norma contestuale alla stipula. Il tempo massimo che intercorre tra la stipula e l'effettiva messa a disposizione della somma non supera comunque 11 giorni a decorrere dalla data di avvenuta iscrizione ipotecaria da parte del Notaio.

ESTINZIONE ANTICIPATA, PORTABILITA' E RECLAMI
Estinzione anticipata

Il cliente può estinguere anticipatamente in tutto o in parte il mutuo pagando una commissione di estinzione anticipata. Di norma non è previsto un periodo di preavviso. L'estinzione totale comporta la chiusura del rapporto contrattuale con la restituzione del capitale ancora dovuto – tutto insieme – prima della scadenza del mutuo. La commissione non è prevista in caso di estinzione di mutui destinati all'acquisto o alla ristrutturazione di beni immobili adibiti allo svolgimento della propria attività economica o professionale da parte di persone fisiche.

Portabilità del finanziamento

Nel caso in cui il cliente persona fisica o micro-impresa – come definito dall'articolo 1, comma 1, lettera t), del decreto legislativo 27 gennaio 2010, n.11 - per rimborsare il mutuo, ottenga un nuovo mutuo da un'altra banca, non deve sostenere neanche indirettamente alcun costo (ad esempio commissioni, spese, oneri o penali). Il nuovo contratto mantiene i diritti e le garanzie del vecchio.

Tempi massimi di chiusura rapporto

60 giorni a decorrere dal saldo integrale di quanto dovuto contrattualmente.

Reclami

 I reclami vanno inviati per posta al Servizio Reclami Crédit Agricole Italia S.p.A. Via Università, 1 - 43121 Parma o all'indirizzo mail: reclami@credit-agricole.it oppure all'indirizzo di posta elettronica certificata: reclami@pec.credit-agricole.it. Tempo massimo per il trattamento del reclamo 60 giorni. Se il cliente non è soddisfatto della risposta o se non ha avuto risposta entro i 60 giorni, può presentare ricorso 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 al finanziatore;
- uno dei seguenti organismi di conciliazione per attivare il procedimento di mediazione come stabilito dal contratto: (i) Organismo di Conciliazione Bancaria costituito dal "Conciliatore Bancario Finanziario", Associazione per la soluzione delle controversie bancarie, finanziarie e societarie ADR (iscritto al n. 3 del registro degli organismi di mediazione tenuto dal Ministero della Giustizia); (ii) Organismo di Conciliazione Forense di Milano (iscritto al n. 36); (iii) Organismo di mediazione forense di Roma (iscritto al n. 127); (iv) Organismo di Mediazione dell'Ordine degli Avvocati di Napoli (iscritto al n. 267); (v) Organismi istituiti rispettivamente dall'Ordine degli Avvocati di Piacenza, Parma, Pordenone e La Spezia; (vi) ogni altro organismo iscritto nel medesimo registro, previo accordo con l'altra parte.

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 finanziatore è garantito da un'ipoteca, può far vendere l'immobile e soddisfarsi sul ricavato.

LEGENDA

Compenso per estinzione anticipata	Commissione percentuale – calcolata sulla somma versata anticipatamente – dovuta dal cliente nel caso in cui intenda ridurre o estinguere il finanziamento in anticipo rispetto alla scadenza contrattualmente prevista.
Ipoteca	Garanzia su un bene, normalmente un immobile. Se il debitore non può pagare il suo debito, il creditore può ottenere l'espropriazione del bene e farlo vendere.
Istruttoria	Pratiche e formalità necessarie all'erogazione del finanziamento.
Parametro di indicizzazione: tasso variabile Parametro di riferimento: tasso fisso	Parametro di mercato o di politica monetaria preso a riferimento per determinare il tasso di interesse.
Perizia	Relazione di un tecnico che attesta il valore dell'immobile da ipotecare.

Piano di ammortamento	Periodo di preammortamento tecnico: periodo intercorrente tra il giorno della stipula e quello di inizio del preammortamento ordinario o dell'ammortamento in cui viene calcolata una rata di soli interessi. Periodo di preammortamento ordinario: rate di soli interessi addebitate con la periodicità prevista per il periodo di ammortamento.
Piano di ammortamento "francese"	Il piano di ammortamento più diffuso in Italia. La rata prevede una quota capitale crescente e una quota interessi decrescente. All'inizio si pagano soprattutto gli interessi; a mano a mano che il capitale viene restituito, l'ammontare degli interessi diminuisce e la quota capitale aumenta.
Quota capitale	Quota della rata costituita dall'importo del finanziamento restituito.
Quota interessi	Quota della rata costituita dagli interessi maturati.
Rata costante	La somma tra quota capitale e quota interessi rimane uguale per tutta la durata del finanziamento.
Rata crescente	La somma tra quota capitale e quota interessi aumenta al crescere del numero delle rate pagate.
Rata decrescente	La somma tra quota capitale e quota interessi diminuisce al crescere del numero delle rate pagate.
Spread	Maggiorazione applicata agli indici di riferimento o indicizzazione.
Tasso Annuo Effettivo Globale (TAEG)	Indica il costo totale del mutuo su base annua ed è espresso in percentuale sull'ammontare del finanziamento concesso. Comprende il tasso di interesse e altre voci di spesa, ad esempio spese istruttoria della pratica e di riscossione della rata. Alcune spese non sono comprese.
Tasso di interesse preammortamento	Il tasso degli interessi dovuti sulla somma finanziata per il periodo che va dalla data di stipula del finanziamento alla data di scadenza della prima rata.
Tasso di interesse nominale annuo	Rapporto percentuale, calcolato su base annua, tra l'interesse (quale compenso del capitale prestato) e il capitale prestato.
Tasso di mora	Maggiorazione del tasso di interesse applicata in caso di ritardo nel pagamento delle rate.
Tasso Effettivo Globale Medio (TEGM)	Tasso di interesse pubblicato ogni tre mesi dal Ministero dell'Economia e delle Finanze come previsto dalla legge sull'usura. È utilizzato per il calcolo del cosiddetto "tasso soglia", ossia il limite oltre il quale il tasso di interesse diviene usurario. Per verificare se un tasso di interesse è usurario, quindi vietato, bisogna confrontarlo con il "tasso soglia" riferito alle Categorie di operazioni <i>Mutui con garanzia ipotecaria a tasso fisso</i> e <i>Mutui con garanzia a tasso variabile</i> , in vigore nel trimestre in cui il contratto di mutuo è stato stipulato.
Valore dell'immobile	È il valore minore tra il valore di mercato certificato dalla Perizia del bene offerto in garanzia e il prezzo indicato nell'Atto di Acquisto.