

Foglio Informativo

YouGo! Credito Agrario – Mutuo fondiario

Tasso Variabile

Informazioni sulla banca

Banca Reale S.p.A.

Sede: corso Giuseppe Siccardi, 13 - 10122 Torino; capitale sociale: Euro 30.000.000,00 interamente versato
Numero Verde: 803.808; Sito Internet: www.bancareale.it; Indirizzo mail: info@bancareale.it
Iscritta all'Albo delle Banche al n.5426; codice A.B.I.: 3138
Società soggetta ad attività di direzione e coordinamento della Società Reale Mutua di Assicurazioni
Partita IVA 11998320011 - C.F./N. d'iscrizione del Registro delle Imprese di Torino 07760860010
Aderente al Fondo Interbancario di Tutela dei Depositi e al Fondo Nazionale di Garanzia

SOGGETTO CHE CURA L'OFFERTA FUORI SEDE

(da compilare a cura del soggetto che entra in relazione con il cliente per effettuare attività di promozione e collocamento del prodotto in luogo diverso da filiali della banca)

<i>Nome e Cognome / Ragione Sociale</i>	<i>Sede (Indirizzo)</i>	<i>Telefono e E-mail</i>
<i>Iscrizione ad Albi o Elenchi</i>	<i>Numero Delibera Iscrizione all'Albo / Elenco</i>	<i>Qualifica</i>

Caratteristiche e rischi tipici

Struttura e funzione economica

YouGo! Credito agrario – Mutuo fondiario è un mutuo di scopo a medio-lungo termine (superiore ai 18 mesi) concesso a persone giuridiche e alle organizzazioni di produttori agricoli, esercenti attività nel settore agricolo e agroalimentare, che richiedano finanziamenti aventi le seguenti destinazioni: acquisto di terreni e/o aziende agricole, costruzione / ristrutturazione fabbricati rurali, opere di miglioramento fondiario e acquisto / costruzione / ammodernamento di stabilimenti produttivi.

Il rimborso avviene mediante pagamento di rate periodiche comprensive di capitale e interessi, secondo un piano di ammortamento definito al momento della stipula del contratto.

Il tasso di interesse è variabile. Le rate possono essere mensili o trimestrali.

Il rimborso del mutuo è garantito da ipoteca su beni immobili, normalmente di primo grado. Il mutuo fondiario agrario è disciplinato dalle norme in tema di mutuo fondiario (art. 38 e seguenti del Testo Unico Bancario).

L'ammontare massimo della somma erogabile è pari all'80% del valore dei beni ipotecati. Tale percentuale può essere elevata fino al 100% qualora vengano prestate, da parte del cliente, delle garanzie aggiuntive (ad esempio: fidejussioni bancarie, polizze di assicurazione). Nel caso in cui vi siano delle garanzie ipotecarie già esistenti, il limite dell'80% deve comprendere il capitale residuo del precedente finanziamento.

Qualora ne ricorrano i presupposti, il mutuo fondiario agrario è soggetto alla tutela della garanzia ISMEA, attraverso una garanzia sussidiaria, che ha lo scopo di contribuire al ripianamento delle perdite sofferte dalle banche a seguito delle eventuali procedure di riscossione coattive, relative alla garanzia primaria; è prevista una trattenuta obbligatoria differenziata a carico del cliente, a seconda della durata dell'operazione, della garanzia offerta e del tipo di investimento. Su richiesta della Banca, il finanziamento è assistito anche dalla garanzia diretta ISMEA, il cui costo è determinato da ISMEA in sede di rilascio della garanzia. Al fine di predisporre le pratiche di credito agrario e di ottenimento della garanzia ISMEA, la Banca si avvale di un consulente di comprovata esperienza nel settore che, in possesso dei necessari requisiti di professionalità e indipendenza, consente i necessari approfondimenti tecnici caratteristici del settore agrario, per il quale è previsto un costo a carico del cliente.

Il mutuo fondiario consente al cliente di godere di onorari notarili ridotti della metà, mentre la durata medio-lunga del prestito permette di beneficiare di un regime fiscale agevolato (imposta sostitutiva ai sensi del D.P.R. 29/9/1973, n. 601).

La Banca può richiedere una polizza assicurativa a copertura del rimborso del credito in caso di morte del cliente.

Garanzia ISMEA

Il finanziamento agricolo è assistito da garanzia sussidiaria ISMEA e, su richiesta della Banca, anche da garanzia diretta ISMEA. A carico del cliente, sono previsti dei costi relativi al rilascio della garanzia da parte di ISMEA, oltre ai costi di intermediazione previsti dagli eventuali mediatori creditizi di cui la Banca si avvale.

Cos'è l'ISMEA?

L'ISMEA (Istituto di Servizi per il Mercato Agricolo Alimentare) è un ente pubblico economico che affianca le Regioni nelle attività di riordino fondiario, attraverso la formazione e l'ampliamento della proprietà agricola, favorendo il ricambio generazionale in agricoltura in base ad uno specifico regime di aiuto approvato dalla Commissione Europea. Tra le sue funzioni, agevola anche il rapporto con il sistema bancario e assicurativo, favorendo la

competitività aziendale e riducendo i rischi inerenti alle attività produttive e di mercato. Il rilascio di garanzie dirette e di garanzie sussidiarie, che il legislatore ha attribuito ad ISMEA, viene gestito dalla Società di Gestione Fondi per l'Agroalimentare (SGFA), una società di scopo a responsabilità limitata al 100% di proprietà dell'ISMEA.

Garanzia diretta ISMEA

La garanzia diretta ISMEA è istituita con l'articolo 17, comma 2, del Decreto legislativo 19 marzo 2004, n.102. L'ISMEA può concedere la propria garanzia a fronte di finanziamenti a breve, a medio ed a lungo termine posti in essere ai sensi del decreto legislativo 1° settembre 1993, n. 385, e successive modificazioni, nonché dagli altri soggetti autorizzati all'esercizio del credito agrario e destinati alle imprese operanti nel settore agricolo, agroalimentare e della pesca.

Garanzia Sussidiaria ISMEA

La garanzia sussidiaria ISMEA ha carattere sussidiario rispetto alle altre garanzie ed è automaticamente rilasciata dall'ISMEA a fronte delle operazioni di credito agrario poste in essere ai sensi dell'articolo 43 del decreto legislativo 1° settembre 1993, n. 385 che sorgano sotto particolari condizioni indicate dalla normativa che ne regola l'attività. La garanzia sussidiaria non è applicabile in assenza di valida e congrua garanzia primaria acquisita dalla banca finanziatrice a fronte del finanziamento erogato. La garanzia - ed il versamento della relativa commissione - ha carattere obbligatorio per le banche che eroghino i finanziamenti agrari. La garanzia sussidiaria è liquidata dall'ISMEA alla Banca che subisca una perdita in seguito alla escussione della garanzia primaria. Il costo di tale garanzia è a carico del Cliente.

I TIPI DI MUTUO E I LORO RISCHI

Mutuo a tasso variabile

Rispetto al tasso iniziale, il tasso di interesse può variare, con scadenze prestabilite, secondo l'andamento di uno o più indici di riferimento fissati nel contratto. Il rischio principale è l'aumento imprevedibile e consistente dell'importo delle rate.

Il tasso variabile è consigliabile a chi vuole un tasso sempre in linea con l'andamento del mercato e può sostenere eventuali aumenti dell'importo delle rate.

Principali rischi (generici e specifici)

Tra i principali rischi vanno tenuti presente:

- possibilità di aumento del tasso di interesse rispetto al tasso di partenza;
- in caso di fideiussione, il fideiussore risponde con tutto il suo patrimonio in caso di inadempimento della parte mutuataria fino all'ammontare massimo della garanzia concessa, fatto salvo il diritto di regresso nei confronti della parte mutuataria;
- in caso di terzo datore di ipoteca, il terzo datore del bene in ipoteca, in caso di inadempimento della parte mutuataria, può subire la vendita all'asta del bene con il versamento del ricavato alla Banca a soddisfazione dei suoi crediti e delle spese di procedura, fatto salvo il diritto di regresso nei confronti della parte mutuataria.

Principali Condizioni Economiche

Quanto può costare il finanziamento

Viene riportato il tasso variabile vigente (comprensivo dello spread massimo applicato dalla Banca) ed il relativo tasso annuo effettivo globale TAEG con l'avvertenza che, trattandosi di tasso variabile, i valori riportati hanno mero carattere indicativo in quanto soggetti alla variazione dell'indice di riferimento. Il tasso è calcolato sulla base dell'anno civile su un finanziamento di:

- importo: € 100.000,00
- durata: 180 mesi
- spese di istruttoria: 0,50% dell'importo erogato, pari a € 500,00
- spese di perizia: la spesa di perizia è applicata da tecnici esterni scelti dalla Banca e prevede una commissione minima di 200,00 euro + iva
- consulenza esterna per predisposizione pratica agraria: € 500,00
- trattenuta per la garanzia sussidiaria ISMEA: 0,50% dell'importo erogato, pari a € 500,00
- rate mensili
- spesa per incasso rata con addebito in conto corrente presso altro istituto: 4,50 euro
- spese per invio delle comunicazioni previste dalla legge: gratuite
- Imposta sostitutiva calcolata sulla base dell'aliquota dello 0,25%

Rata	Euribor 3 mesi puntuale / 360	Spread	Tasso annuo nominale	TAEG
mensile	3,908%	3,50%	7,408%*	8,10%

Il TAEG sopra indicato è aggiornato al 01/05/2024.

Oltre al Taeg vanno considerati altri costi, quali, ad esempio, gli eventuali costi di gestione del rapporto e l'eventuale spesa per la garanzia diretta ISMEA, il cui costo è determinato da ISMEA in sede di rilascio della garanzia.

* Il tasso di interesse applicato non potrà essere comunque inferiore allo spread contrattualmente previsto

Dettaglio condizioni economiche

Importo massimo finanziabile	non previsto
Durata	massimo 15 anni, oltre eventuale periodo di preammortamento tecnico <i>(limitata al compimento del 65° anno del sottoscrittore alla scadenza del contratto)</i>
Erogazione	in un'unica soluzione
Divisa	Euro
Metodo di calcolo degli interessi	Interessi di ammortamento: il calcolo degli interessi è effettuato con riferimento all'anno commerciale (gg. commerciali - determinati considerando ciascun mese intero composto da 30 gg. /360) Interessi di preammortamento e di mora: il calcolo degli interessi è effettuato con riferimento all'anno civile (gg. effettivi/365)

Tassi

Tasso debitore di interesse nominale annuo	il tasso di interesse nominale annuo (T.a.n.) è composto dall'indice di riferimento Euribor 3 mesi puntuale (base 360) + spread. Il tasso di interesse applicato non potrà comunque essere inferiore allo spread contrattualmente previsto.
--	--

Rata	Euribor 3 mesi puntuale /360	Spread	T.a.n.
mensile/ trimestrale	+3,908%	3,50%	7,408%

Il tasso effettivamente applicato potrà essere diverso, in relazione all'andamento dell'indice al momento della stipula, trattandosi di prodotto a tasso variabile

Indice di riferimento	Euribor 3 mesi puntuale/360 rilevato a cura dell'EBF il penultimo giorno lavorativo del trimestre solare precedente la data di erogazione, pubblicato da "Il Sole 24 ore", e successivamente aggiornato ogni 3 mesi (1/1 - 1/4 - 1/7 - 1/10)
Spread	+ 3,50%
Tasso di preammortamento	corrisponde al tasso di interesse nominale annuo
Tasso di mora	2% oltre il tasso di interesse contrattualmente in vigore

Spese

Spese per la stipula del contratto

Istruttoria	0,50% sull'importo del finanziamento richiesto, con un minimo di € 200,00
Consulenza esterna per predisposizione pratica agraria	min. 350 euro (esente iva) per pratiche fino a 50.000 euro; min. 500 euro (esente iva) per pratiche comprese tra 50.000 e 100.000 euro min. 800 euro (esente iva) per pratiche comprese tra 100.000 e 200.000 euro min. 1000 euro (esente iva) per pratiche di oltre 200.000 euro
Consulenza esterna per ottenimento garanzia diretta ISMEA (solo nel caso di ottenimento della garanzia)	0,50% del finanziamento erogato per pratiche fino a 500.000 euro; 0,40% del finanziamento erogato per pratiche fino a 1.000.000 euro; 0,30% del finanziamento erogato per pratiche oltre il 1.000.000 euro.
Garanzia sussidiaria ISMEA	0,30% del finanziamento per operazioni fino a 18 mesi; 0,50% del finanziamento per operazioni da 18 a 60 mesi; 0,75% del finanziamento per operazioni con durata superiore a 60 mesi
Garanzia diretta ISMEA (solo su richiesta della banca)	il costo è determinato da ISMEA in sede di rilascio della garanzia

Spese per la gestione del rapporto

Incasso rata con addebito in conto corrente Banca Reale	gratuito
Incasso rata con addebito in conto corrente presso altro istituto	4,50 euro

Incasso rata con pagamento per cassa	3,00 euro
Variazione /restrizione ipoteca	100,00 euro, oltre agli oneri notarili
Accollo mutuo	200,00 euro, oltre agli oneri notarili
Rinegoziazione	100,00 euro
Rinnovo ipoteca	100,00 euro
Assenso alla cancellazione ipoteca	gratuito
Invio comunicazioni previste dalla legge, cartaceo solo su richiesta	gratuito
Invio comunicazioni previste dalla legge online	gratuito
Compenso per estinzione anticipata (% del capitale rimborsato in anticipo)	0,50%
Certificazione interessi a richiesta	10,00 euro

Piano di ammortamento

Tipo di ammortamento	francese
Tipologia di rata	variabile: rata composta da quota capitale e quota interessi (l'importo della rata varia in base all'andamento del valore di mercato dell'indice di riferimento)
Periodicità delle rate	mensile, con scadenza a fine mese trimestrale, con scadenza a fine trimestre solare

Ultime rilevazioni dell'indice di riferimento

Data rilevazione	Indice di riferimento	Valore
30/09/2023	Euribor 3 mesi puntuale/360	3,955%
28/12/2023	Euribor 3 mesi puntuale/360	3,893%
27/03/2024	Euribor 3 mesi puntuale/360	3,908%

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

Calcolo esemplificativo dell'importo della prima rata di soli interessi

(L'importo della rata è da considerarsi al netto delle spese di incasso rata)

Tasso di interesse applicato	Durata finanziamento (mesi)	Importo 1° rata mensile per €100.000 di ammortamento	Se il tasso di interesse aumenta del 2% dopo 2 anni (*)	Se il tasso di interesse diminuisce del 2% dopo 2 anni (*)
7,408%	120	€ 1.182,22	€ 1.288,94	€ 1.080,71
7,408%	180	€ 921,79	€ 1.038,68	€ 812,21

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

Il **Tasso Effettivo Globale Medio (TEGM)** previsto dall'art. 2 della legge sull'usura (L. n. 108/1996), relativo alla categoria di riferimento può essere consultato in filiale e sul sito Internet (www.bancareale.it)

Altre spese da sostenere

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

Imposta sostitutiva	Il Cliente può optare per l'applicazione dell'imposta sostitutiva pari allo 0,25% della somma erogata oppure per la tassazione ordinaria
Perizia tecnica	Costo indipendente dalla Banca applicato da tecnici esterni scelti dalla Banca; commissione minima di 200,00 euro + iva
Adempimenti notarili	a carico del Cliente che li regolerà direttamente col professionista prescelto
Imposte per iscrizione dell'ipoteca	a carico Cliente
Assicurazione immobile	a carico Cliente, assicurazione stipulata per il valore dell'importo di ricostruzione, per la durata del mutuo, premio unico, con qualsiasi compagnia che offra le coperture richieste dalla Banca, con vincolo a favore di Banca Reale

Assicurazione Temporanea Caso Morte	obbligatoria per i soli mutuatari che alla scadenza del finanziamento abbiano un'età uguale o superiore ai 60 anni, stipulata per un importo non inferiore all'ammontare del capitale residuo desunto dal piano di ammortamento, al compimento del sessantesimo anno di età del richiedente, per la durata del mutuo, premio unico, con vincolo a favore di Banca Reale
-------------------------------------	---

Estinzione anticipata, portabilità e Reclami

Estinzione anticipata

Il Cliente ha diritto, in qualsiasi momento, di esercitare la facoltà di estinzione in via anticipata del finanziamento, corrispondendo alla Banca l'ammontare del capitale residuo, pari alla somma della quota capitale delle rate non ancora scadute, oltre agli interessi, accessori ed oneri maturati sino al momento dell'esercizio di detta facoltà e un compenso onnicomprensivo per l'estinzione del mutuo nella misura del 0,50% (zero virgola cinquanta per cento).

Ad esempio:

capitale restituito anticipatamente 1.000,00 (mille) euro e commissione del 0,50%:

$$\frac{1.000,00 \times 0,50}{100} = 5,00 \text{ euro}$$

Per l'estinzione anticipata non potrà essere addebitato nessun altro onere oltre al compenso onnicomprensivo sopra indicato.

Recesso dalla Banca

In determinate ipotesi (es. mancato pagamento, anche solo parziale, di una rata, vicende riguardanti il cliente o gli eventuali garanti che, incidendo sulla loro situazione patrimoniale, finanziaria o economica, pongono in pericolo la restituzione delle somme alla Banca) è facoltà della Banca risolvere il contratto e conseguentemente ha diritto all'immediato pagamento di quanto dovutole.

Portabilità del finanziamento

Nel caso in cui, per rimborsare il finanziamento, ottenga un nuovo finanziamento da un'altra banca/intermediario, il cliente non deve sostenere, nei casi previsti dalla legge, 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 del rapporto contrattuale

La Banca provvede a concludere gli adempimenti riguardanti la richiesta del cliente entro 30 giorni dalla data di integrale pagamento di quanto dovutole in caso di recesso.

Reclami

I reclami vanno inviati a mezzo lettera, spedita con raccomandata a.r. indirizzata a Banca Reale S.p.A. - Ufficio Reclami - Corso Giuseppe Siccaldi 13, 10122 Torino oppure via fax al numero 011.5165550, o per via telematica all'indirizzo e-mail info.reclami@bancareale.it oppure a mezzo posta certificata all'indirizzo sedecentrale@pec.bancareale.it, che risponde entro 60 giorni dal ricevimento. Se il Cliente non è soddisfatto o non ha ricevuto risposta entro i termini previsti, prima di ricorrere al giudice può rivolgersi a:

- Arbitro Bancario Finanziario (ABF). Per sapere come rivolgersi all'Arbitro si può consultare il sito www.arbitrobancariofinanziario.it, informarsi presso le Filiali della Banca d'Italia o la propria 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.

Qualora intenda rivolgersi all'autorità giudiziaria, il Cliente è tenuto, pena l'improcedibilità della relativa domanda, ad esperire preliminarmente il procedimento presso l'Arbitro Bancario Finanziario oppure il procedimento di mediazione ai sensi delle leggi applicabili presso l'Organismo di Conciliazione Bancaria costituito dal Conciliatore Bancario Finanziario - Associazione per la soluzione delle controversie Bancarie, finanziarie e societarie - ADR (www.conciliatorebancario.it). Resta salva la possibilità, per le parti, di concordare, anche successivamente alla conclusione dei contratti, di rivolgersi ad un organismo di mediazione diverso dal Conciliatore Bancario Finanziario, purché iscritto nell'apposito registro tenuto dal Ministero della Giustizia ai sensi delle leggi applicabili.

Legenda

Ammortamento	Processo di restituzione graduale del mutuo mediante il pagamento periodico di rate.
Euribor	È il tasso interbancario di riferimento utilizzato nei Paesi dell'Ue, al quale avvengono gli scambi dei depositi a breve termine tra banche primarie. Viene calcolato giornalmente ed è rilevabile sui principali quotidiani; è il parametro al quale sono agganciati i contratti di finanziamento a tasso variabile (dove il tasso del mutuo è appunto l'Euribor più una maggiorazione detta spread). Si calcola facendo la media ponderata dei tassi di interesse ai quali le banche operanti nell'Ue cedono i depositi in prestito.
Imposta sostitutiva	Imposta pari allo 0,25% (prima casa) o 2% (seconda casa) della somma erogata in caso di acquisto, costruzione ristrutturazione dell'immobile.
Indice di riferimento	Parametro di mercato o di politica monetaria preso a riferimento per determinare il tasso di interesse.
Interessi di mora	Interessi per il periodo di ritardo rimborso.
Istruttoria	Pratiche e formalità necessarie all'erogazione del finanziamento.
Perizia	Relazione di un tecnico che attesta il valore dell'immobile da ipotecare.
Piano di ammortamento	È il piano di rimborso del mutuo con l'indicazione della composizione delle singole rate.
Piano di ammortamento 'francese'	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 capitale aumenta.
Spese d'istruttoria	Spese sostenute dalla Banca per l'analisi di concepibilità e/o revisione di un fido.
Spread	È la differenza espressa in punti o frazione di punti rispetto al tasso di riferimento.
Tasso Annuo effettivo globale (TAEG)	Indica il costo totale del finanziamento 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, ad esempio quelle notarili.
Tasso di interesse nominale annuo	Rapporto percentuale, calcolato su base annua, tra interesse (quale compenso del capitale prestato) e il capitale prestato.
Tasso di mora	Maggiorazione del tasso di interesse applicata in caso di ritardo nel rimborso del finanziamento.
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 d'interesse è usurario, quindi vietato, bisogna individuare, tra tutti quelli pubblicati, il tasso soglia dell'operazione e accertare che quanto richiesto dalla banca non sia superiore.
Tasso variabile	Il tasso di interesse che varia in relazione all'andamento di uno o più indici di riferimento specificamente indicati nel Contratto di finanziamento.