

MUTUO AGRARIO FONDIARIO

INFORMAZIONI SULLA BANCA

BANCA CASSA DI RISPARMIO DI SAVIGLIANO S.p.A.

PIAZZA DEL POPOLO N.15 - 12038 - SAVIGLIANO (CN)

n. telefono e fax: 0172.2031/0172.203203

email: info@bancacrs.it

sito internet: www.bancacrs.it

Registro delle Imprese della CCIAA di Cuneo n. 00204500045

Iscritta all'albo della Banca d'Italia n. 5078 - Cod. ABI 06305

Aderente al Fondo Interbancario di Tutela dei Depositi e al Fondo Nazionale di Garanzia

Capitale sociale euro 38.011.495,08

CHE COS'È IL MUTUO AGRARIO FONDIARIO

Il mutuo agrario fondiario è un mutuo di scopo concesso ad imprenditori agricoli, ai sensi dell'art. 43 del D. Lgs. 385/93 (TUB), e finalizzato all'esercizio delle attività agricole e zootecniche e a quelle ad esse connesse e collaterali. Lo stesso è pertanto destinato a clientela non qualificata come "consumatore" ai sensi della Sezione 1 paragrafo 3 delle vigenti disposizioni in materia di "trasparenza".

In conformità all'art. 38 del Testo Unico Bancario (D. Lgs. 385/93), il mutuo agrario fondiario può essere a medio o lungo termine, cioè di durata non inferiore a 18 mesi.

Tale forma di credito assume la definizione di "fondiario" in quanto il mutuo è garantito da ipoteca su beni immobili ed è disciplinato dalle norme in tema di mutuo fondiario contemplate dal già citato art. 38 e dei seguenti del Testo Unico Bancario. L'ipoteca è normalmente, ma non necessariamente, di primo grado. Nel caso in cui vi siano delle garanzie ipotecarie già esistenti, il limite dell'80% deve comprendere il capitale residuo del precedente finanziamento.

La fondiarietà del mutuo consente al cliente di godere di onorari notarili ridotti della metà, mentre l'eventuale 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).

L'importo erogabile, a fronte della sua caratteristica di "fondiarietà", è pari all'80% del valore dei beni oggetto di ipoteca.

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

Il tasso di interesse può essere fisso, variabile, misto o di due tipi. Le rate possono essere mensili, trimestrali, o semestrali.

Il rimborso di quanto dovuto in forza del mutuo può essere garantito anche da privilegio speciale sui beni mobili destinati all'esercizio dell'impresa, non iscritti in pubblici registri.

Il mutuo è assistito dalla garanzia sussidiaria dell'Istituto di Servizi per il Mercato Agricolo Alimentare-ISMEA di cui all'articolo 17, commi 2, 2bis, 3, 4 e 4bis del decreto legislativo 29 marzo 2004, n. 102 e dell'articolo 1, comma 512, della legge 30 dicembre 2004, n. 311 e regolamentata dal Decreto del Ministero delle Politiche Agricole e Forestali del 14 febbraio 2006.

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 o del numero 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.

Mutuo a tasso misto

Il tasso di interesse può passare da fisso a variabile (o viceversa) a scadenze e/o a condizioni stabilite nel contratto.

Il contratto indica se questo passaggio dipende o meno dalla scelta del cliente e secondo quali modalità la scelta avviene.

Vantaggi e svantaggi sono alternativamente quelli del tasso fisso o del tasso variabile.

Il tasso misto è consigliabile a chi al momento della stipula preferisce non prendere ancora una decisione definitiva sul tipo di tasso.

Mutuo a due tipi di tasso

Il mutuo è suddiviso in due parti: una con il tasso fisso, una con il tasso variabile.

Il doppio tasso è consigliabile a chi preferisce una soluzione intermedia tra il tasso fisso e il tasso variabile, equilibrando vantaggi e svantaggi di ciascuno.

Rischi specifici legati alla tipologia di contratto

Il finanziamento presenta per il cliente i rischi e gli svantaggi legati al tipo di tasso di interesse concordato contrattualmente, come sopra indicati.

Per tale prodotto non è previsto il tasso misto. Polizza PPI (copertura debito) FACOLTATIVA. Nel calcolo del TAEG Assofin è ipotizzato un premio unico di Euro 5.948,44 a copertura di Euro 200.000 di debito da parte di un privato di 40 anni di età, in buono stato di salute.

CONDIZIONI ECONOMICHE

QUANTO PUÒ COSTARE IL MUTUO

Tasso annuo effettivo globale (TAEG)

Il TAEG è calcolato su un finanziamento di € 200.000,00 di durata pari a 20 anni con una periodicità della rata Semestrale, ipotizzando l'esercizio dell'opzione per l'applicazione dell'imposta sostitutiva (con la seguente aliquota: 0,25%).

	Valore in %	
Tasso variabile	4,1530	4,5180
Tasso fisso	5,1700	5,5520

Il valore percentuale indicato sopra a destra rappresenta un indicatore di costo calcolato con le stesse modalità del TAEG, includendo anche le polizze assicurative facoltative. In caso di adesione della Banca al Protocollo d'Intesa del 30 Novembre 2013 siglato tra Assofin (Associazione Italiana del credito al Consumo e Immobiliare) ABI (Associazione Bancaria Italiana) e le Associazioni dei Consumatori aderenti al Consiglio Nazionale dei Consumatori e degli Utenti (CNCU), volto a promuovere la diffusione di buone pratiche nell'offerta ai consumatori di coperture assicurative facoltative ramo vita o miste (cioè che prevedono sia il ramo vita che il ramo danni) accessorie ai finanziamenti, il valore percentuale predetto costituisce l'indicatore del costo totale del credito previsto dal citato Protocollo d'Intesa.

Oltre al TAEG possono esserci altri costi, quali le spese per il notaio e l'iscrizione dell'ipoteca. Per i mutui a tasso variabile il TAEG ha un valore meramente indicativo.

Nell'ipotesi sopra indicata, l'importo totale dovuto dal cliente è pari a

	Euro	
Tasso variabile	293.067,50	299.015,94 (*)
Tasso fisso	318.669,07	324.617,51 (*)

(*): importo totale del credito dovuto dal cliente in caso di sottoscrizione di polizza assicurativa facoltativa.

	VOCI	COSTI	
		valori espressi in Euro salvo diversamente indicato (es. %)	
		Tasso variabile	Tasso fisso
	Importo massimo finanziabile	80% valore perizia	80% valore perizia
	Durata	20 anni	20 anni
	Anno per il calcolo degli interessi	Anno Commerciale	Anno Commerciale
TASSI	Tasso di interesse nominale annuo %	3,5750	4,5700
	Tasso di interesse effettivo annuo %	3,6070	4,6222
	Parametro di indicizzazione	Euribor 6 mesi 360 variaz. trimestrale	Eurirs 20 anni terz'ultimo giorno lavorativo
	Spread (differenziale)	+3,3500	
	Tasso di interesse di preammortamento	3,5750	4,5700
	Anno per il calcolo degli interessi	Anno Commerciale	Anno Commerciale
	Tasso di mora %	+1,9000 del tasso nominale	+1,9000 del tasso nominale
SPESE	Spese per la stipula del contratto	Istruttoria % importo minimo importo massimo	1,0000 200,00 999.999,00
		Recupero Imposta sostitutiva (per finanziamenti di durata superiore a 18 mesi con esercizio dell'opzione di cui all'art. 17 D.P.R. 601/1973)	0,25% o 2,00% sull'ammontare del finanziamento, secondo le prescrizioni di legge
		Costo stimato perizia: perito incaricato da banca	305,00
		Assicurazione immobile (premio annuo stimato)	235,00
		Rimborso spese informazione precontrattuale	0,00
		Contribuzione obbligatoria a favore dell'Istituto di Servizi per il Mercato Agricolo Alimentare-ISMEA (ex Fondo Interbancario di Garanzia)	- 0,30% dell'importo del finanziamento, nel caso di finanziamenti (solo agevolati) con durata fino a 18 mesi di ammortamento; - 0,50% dell'importo del finanziamento, nel caso di finanziamenti (ordinari ed agevolati) con durata fino a 5 anni di ammortamento; - 0,75% dell'importo del finanziamento, nel caso di finanziamenti (ordinari ed agevolati) con durata oltre 5 anni di ammortamento.
	Spese per la gestione del rapporto	Commissione di incasso rata: - con addebito automatico in conto corrente - con pagamento per cassa - con pagamento tramite SDD	3,50 3,50 3,50
		Rimborso spese comunicazioni periodiche e altre dovute per legge inviate con modalità diverse dal canale telematico (per ogni singola comunicazione) (*)	0,75
		Spese per altre comunicazioni e informazioni	0,00
		Compenso dovuto per il caso di estinzione anticipata o rimborso parziale del mutuo ¹	2,0000%
		Commissione per rata insoluta (max)	3,50

¹ Al cliente non verrà applicata la presente commissione qualora il finanziamento stipulato o accollato sia finalizzato all'acquisto, costruzione o ristrutturazione di unità immobiliari adibite ad abitazione ovvero allo svolgimento della propria attività economica o professionale (ciò ai sensi CMU0441 aggiornato al 01/07/2022

		Oneri rinegoziazione/sospensione rate Comm.ne proroga preammortam./gestione s.a.l. Oneri accollo mutuo / finanziamento Oneri gestione pratica Certificazioni/attestazioni legate al mutuo	0,00 150,00 150,00 100,00 15,00
		Fotocopia documenti con ricerca	15,00
		Oneri frazionamento mutuo/ipoteca Spese rinnovo/gestione ipoteche Spese ulteriori per atti fuori sede	200,00 200,00 350,00
PIANO DI AMMORTAMENTO	Tipo di ammortamento	rate costanti (francese)	rate costanti (francese)
	Tipologia di rata	Variabile o costante	Fissa
	Periodicità delle rate	Semestrale	Semestrale

(*) Per usufruire dell'invio telematico della corrispondenza (a costo zero) occorre aver sottoscritto un 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.**

DATA DI RIFERIMENTO	TIPO TASSO	VALORE
01/07/2022	Tasso variabile	0,2250
01/04/2022	Tasso variabile	- 0,3810
01/07/2022	Tasso fisso	2,4700
01/06/2022	Tasso fisso	1,8400

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

CALCOLO ESEMPLIFICATIVO DELL'IMPORTO DELLA RATA

Tasso variabile

Tasso di interesse applicato	Durata del finanziamento (anni)	Importo della rata Semestrale per €200.000,00 di capitale	Se il tasso di interesse aumenta del 2,000% dopo 2 anni(*)	Se il tasso di interesse diminuisce del 2,000% dopo 2 anni(*)
3,5750%	5	€ 22.018,48	€ 22.770,26	€ 21.278,45
3,5750%	10	€ 11.981,96	€ 12.959,33	€ 11.047,03
3,5750%	15	€ 8.671,19	€ 9.773,07	€ 7.643,10
3,5750%	20	€ 7.041,44	€ 8.240,81	€ 5.946,04
3,5750%	25	€ 6.083,67	€ 7.367,79	€ 4.931,72

Tasso fisso

Tasso di interesse applicato	Durata del finanziamento (anni)	Importo della rata Semestrale per €200.000,00 di	Se il tasso di interesse aumenta del 0,000% dopo anni(*)	Se il tasso di interesse diminuisce del 0,000% dopo anni(*)
------------------------------	---------------------------------	--	--	---

dell'art. 120 ter del D.Lgs. 385/93), nonché qualora l'estinzione anticipata avvenga nell'ambito di un'operazione di portabilità (ciò ai sensi dell'art. 120 quater del D.lgs. 385/93 citato).

		capitale		
4,5700%	5	€ 22.598,61	€	€
4,5700%	10	€ 12.570,32	€	€
4,5700%	15	€ 9.283,72	€	€
4,5700%	20	€ 7.681,48	€	€
4,5700%	25	€ 6.751,86	€	€

(*) 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 ai contratti di mutuo, può essere consultato in filiale e sul sito internet della banca www.bancacrs.it.

SERVIZI ACCESSORI

POLIZZA ASSICURATIVA OBBLIGATORIA - ANTE STIPULA

Viene richiesta dalla banca una polizza assicurativa contro i rischi incendio, fulmine e scoppio in genere, a garanzia dell'immobile ipotecato e da vincolare a favore della banca, che il cliente stipulerà con compagnia di assicurazione a sua scelta.

FONDO DI GARANZIA PER I MUTUI PER LA PRIMA CASA la Banca aderisce al Fondo. In caso di richiesta da parte del cliente, verrà valutata l'ammissibilità all'intervento della garanzia.

La/e polizza/e assicurativa/e accessoria/e al finanziamento è/sono facoltativa/e e non indispensabile/i per ottenere il finanziamento alle condizioni proposte. Pertanto il cliente può scegliere di non sottoscrivere alcuna polizza assicurativa o sottoscrivere una polizza scelta liberamente sul mercato.

Per maggiori dettagli su caratteristiche e costi della eventuale polizza assicurativa si rinvia alla documentazione della compagnia assicurativa nonché alla documentazione precontrattuale personalizzata che può essere richiesta dal cliente prima della sottoscrizione.

Polizze assicurative associate al finanziamento

Il Cliente ha facoltà di recedere entro 60 giorni dalla sottoscrizione di qualunque tipo di polizza connessa al finanziamento, sia essa facoltativa oppure obbligatoria per ottenere il credito o ottenerlo a determinate condizioni. 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.

ALTRE SPESE DA SOSTENERE

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

	Se acquistati attraverso la banca/intermediario
Perizia tecnica	Parcella professionista(come da normativa vigente)
Adempimenti notarili	Parcella Notaio
Assicurazione immobile	Incendio(società scelta dal cliente)-ante stipula

- Imposta sostitutiva

vedasi tabella spese per la stipula del contratto

- Tasse ipotecarie

- Imposte indirette (per finanziamenti di durata inferiore o pari a 18 mesi o, se di durata superiore, senza esercizio dell'opzione di cui all'art. 17 D.P.R. 601/1973)

Comm. rilascio garanzia diretta ISMEA

Comm. rilascio garanzia sussidiaria ISMEA

Commissione rinuncia:

Polizza PPI (copertura debito)

se dovute, saranno a carico del cliente le imposte indirette connesse e conseguenti ai finanziamenti di cui al presente foglio informativo, nella misura tempo per tempo prevista dalla legge vigente

stabilita dal garante ISMEA a condiz. di mercato

- rischiosità operazione e caratteristiche impresa

vedasi tabella spese per la stipula del contratto

0,10% min. euro 50 max 200

FACOLTATIVA. Vedasi in fondo alla sezione che cos'è il Mutuo Agrario Fondiario.

TEMPI DI EROGAZIONE

Durata dell'istruttoria	90 gg da presentazione documentazione completa
Disponibilità dell'importo	Massimo 30 gg dalla data stipula

RATING DI LEGALITA'

Avvertenza: le riduzioni di seguito indicate sono da riferire alle condizioni sopra riportate.

Tasso di interesse nominale annuo	0,25 punti in meno.	
Istruttoria:	- spese	50,00 euro in meno rispetto all'importo massimo
	- durata	2 giorni in meno
Precisazione:	Per importo massimo si deve intendere l'importo che verrebbe applicato ordinariamente.	

Il tasso di interesse pattuito contrattualmente in ottemperanza alla vigente disciplina sul rating di legalità delle imprese trova applicazione per tutto il periodo di durata del contratto in cui il mutuatario risulti in possesso del rating stesso. Laddove il mutuatario perdesse il predetto requisito, anche per effetto di sospensione, si applicherà il tasso di interesse determinato aumentando di 0,25 punti il tasso contrattuale in vigore al momento della rilevazione da parte della banca della perdita del rating, e comunque entro il limite di cui alle disposizioni vigenti in materia di usura, ferme restando, in ogni caso, in presenza di tasso indicizzato, le pattuizioni relative all'applicazione del tasso di interesse in ipotesi di quotazione pari a zero o negativa del parametro di indicizzazione, ove contrattualmente previste; ciò a decorrere dalla data di inizio della successiva rata di ammortamento.

ESTINZIONE ANTICIPATA, PORTABILITA' E RECLAMI

Estinzione anticipata

Il mutuatario può esercitare in ogni momento il diritto di estinzione anticipata così come di decurtazione parziale del mutuo, dietro pagamento di un compenso calcolato in percentuale del capitale anticipatamente corrisposto; ove si tratti di mutuo fondiario detto compenso è onnicomprensivo e nessuna altra spesa è dovuta.

Non sono dovuti alcun compenso o penale nei casi in cui il contratto di mutuo sia stipulato o accollato a seguito di frazionamento per l'acquisto o la ristrutturazione di unità immobiliari adibite ad abitazione ovvero allo svolgimento dell'attività economica o professionale da parte del mutuatario persona fisica, nonché qualora l'estinzione anticipata avvenga nell'ambito di un'operazione di portabilità.

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

Procedura semplificata per la cancellazione delle ipoteche

Ai sensi dell'art. 40-bis del D. Lgs. 385/93, la Banca comunica all'Agenzia del Territorio competente, entro 30 giorni dalla data in cui il mutuo è estinto, l'estinzione dell'obbligazione medesima. L'Agenzia del Territorio, acquisita tale comunicazione di estinzione dell'obbligazione e verificata la mancanza di una dichiarazione di permanenza dell'ipoteca, procede a cancellare l'ipoteca medesima d'ufficio, cioè senza

necessità di un'apposita domanda, entro il giorno successivo alla scadenza del termine di trenta giorni dall'estinzione dell'obbligazione.

Il rilascio, da parte della banca, della dichiarazione di cui sopra non comporta alcuna spesa a carico del cliente.

Recesso della banca

In determinate ipotesi (ad es.: mancato pagamento delle rate; 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), il contratto si scioglie, automaticamente o a richiesta della banca, che, conseguentemente, ha diritto di ottenere l'immediato pagamento di quanto dovutole.

Portabilità del mutuo

Nel caso in cui, per rimborsare il mutuo, il cliente ottenga un nuovo finanziamento da un'altra banca/intermediario secondo la procedura di cui all'art. 120 quater del D.lgs. 385/1993, il cliente non deve sostenere neanche indirettamente alcun costo (ad esempio commissioni, spese, oneri e penali). Il nuovo contratto mantiene i diritti e le garanzie del vecchio.

In generale, la portabilità si realizza attraverso la surrogazione: si consente al debitore di sostituire il creditore iniziale (ad esempio: il mutuante), senza necessità di consenso di quest'ultimo, previo pagamento del debito (art. 1202 del codice civile).

Ai sensi del citato art. 120 quater del D.lgs. 385/1993, in particolare:

- la surrogazione deve perfezionarsi entro il termine di trenta giorni lavorativi dalla data in cui il cliente chiede alla banca/intermediario subentrante (surrogante) di acquisire dal finanziatore originario (surrogato) l'esatto importo del proprio debito residuo;
- nel caso in cui la surrogazione non si perfezioni entro il predetto termine di trenta giorni lavorativi per cause dovute al finanziatore originario, quest'ultimo è comunque tenuto a risarcire il cliente in misura pari all'1% del valore del finanziamento per ciascun mese o frazione di mese di ritardo;
- resta ferma la possibilità per il finanziatore originario di rivalersi sul mutuante surrogante, nel caso in cui il ritardo sia dovuto a cause allo stesso imputabili;
- la disciplina di cui sopra si applica ai soli contratti di finanziamento conclusi da intermediari bancari e finanziari con persone fisiche o micro-imprese, come definite dall'art. 1, comma 1, lettera t), del D.lgs. 11/2010.

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 raccomandata A/R, fax, posta elettronica o posta elettronica certificata (pec) a:

Bianco dott. Mauro Aventino (tel.0172-2031) P.zza del Popolo 15 Savigliano reclami@bancacrs.it oppure a segreteria.bancacrs@legalmail.it, che risponde entro 60 giorni dal ricevimento.

Se il cliente non è soddisfatto o non ha ricevuto risposta entro i 60 giorni, prima di ricorrere al giudice è tenuto a rivolgersi a:

- Arbitro Bancario Finanziario (ABF). Per sapere come rivolgersi all'Arbitro si può contattare il numero verde 800.196969, consultare il sito www.arbitrobancariofinanziario.it, ove sono anche indicati i Collegi territorialmente competenti con i relativi indirizzi e recapiti telefonici, 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
- ad uno degli altri organismi di mediazione, specializzati in materia bancaria e finanziaria, iscritti nell'apposito registro tenuto dal Ministero di Giustizia.

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

LEGENDA

Accollo	Contratto tra un debitore e una terza persona che si impegna a pagare il debito al creditore.
Imposta sostitutiva	Imposta pari allo 0,25% o al 2% dell'ammontare del finanziamento, secondo le prescrizioni di legge.
Istruttoria	Pratiche e formalità necessarie alla erogazione del mutuo.
Ipoteca	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.
Parametro di indicizzazione (per i mutui a tasso variabile)/ Parametro di riferimento (per i mutui a 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	Piano di rimborso del mutuo con l'indicazione della composizione delle singole rate (quota capitale e quota interessi), calcolato al tasso definito nel contratto.
Piano di ammortamento "francese"	Il piano di ammortamento più diffuso in Italia. La rata prevede una quota capitale crescente e una quota interessi decrescente. All'inizio si pagano soprattutto interessi; a mano a mano che il capitale viene restituito, l'ammontare degli interessi diminuisce e la quota di capitale aumenta.
Piano di ammortamento "italiano"	Ogni rata è composta da una quota di capitale sempre uguale per tutto il periodo di ammortamento e da una quota interessi che diminuisce nel tempo.
Piano di ammortamento "tedesco"	Prevede una rata costante e il pagamento degli interessi in anticipo, cioè all'inizio del periodo in cui maturano. La prima rata è costituita solo da interessi ed è pagata al momento del rilascio del prestito; l'ultima è costituita solo dal capitale.
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 mutuo.
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
Rimborso in unica soluzione	L'intero capitale viene restituito tutto insieme alla scadenza del contratto. Durante il rapporto le rate sono costituite dai soli interessi.
Rating di legalità delle imprese	Il rating di cui all'art. 5-ter del decreto legge 24 gennaio 2012, n. 1 (convertito con modificazioni dalla legge 24 marzo 2012, n. 27).
Spread (differenziale)	Maggiorazione applicata ai parametri di riferimento o di 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 di istruttoria della pratica e di riscossione della rata.
Tasso di interesse di 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. Per verificare se un tasso di

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.

**Istituto di Servizi per il Mercato
Agricolo Alimentare-ISMEA**

Istituto di Servizi per il Mercato Agricolo Alimentare-ISMEA. Ad ISMEA sono state conferite, con decorrenza 1 gennaio 2005, le attività di garanzia sul credito agrario attribuite all'ISMEA dal d.l.29 marzo 2004, n.102, articolo 17, comma 1 e dalla legge 30 dicembre 2004, n.311, articolo 1, comma 512.

Per ulteriori informazioni consultare il sito www.ismea.it.

F.I.G.

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, ISMEA gestisce ad oggi gli interventi per garanzia diretta e per garanzia sussidiaria.