FOGLIO INFORMATIVO

MUTUO FONDIARIO AGRARIO

INFORMAZIONI SULLA BANCA/INTERMEDIARIO

BENE BANCA CREDITO COOPERATIVO DI BENE VAGIENNA (CUNEO) S.C.

Piazza Botero, 7 - 12041 - BENE VAGIENNA (CN)
Tel.: 0172 651111 - Fax: 0172 654603
Email: info@benebanca.it Sito internet: : www.benebanca.it
Registro delle Imprese della CCIAA di Cuneo e codice fiscale n. 00167340041 - R.E.A. 2921
Iscritta all'Albo della Banca d'Italia n. 4243.20 - cod. ABI 08382
Iscritta all'Albo delle società cooperative n. A159519
Soggetta all'attività di direzione e coordinamento della Capogruppo Cassa Centrale Banca – Credito Cooperativo Italiano S.p.A.
Aderente al Fondo di Garanzia dei Depositanti del Credito Cooperativo.

IN CASO DI OFFERTA FUORI SEDE (DA COMPILARE A CURA DI CHI ESEGUE L'OFFERTA)

COGNOME E NOME / RAGIONE SOCIALE	
SEDE (INDIRIZZO)	
TELEFONO	
E-MAIL	
QUALIFICA	
COGNOME E NOME DEL CLIENTE	
Il sottoscritto dichiara di aver ricevuto, dal soggetto sopra indicato, copia del presente foglio informativo, nonché della Guida pratica al mutuo ipotecario.	FIRMA DEL CLIENTE

INFORMAZIONI SULL'INTERMEDIARIO DEL CREDITO (DA COMPILARE A CURA DEL MEDIATORE)

COGNOME E NOME/RAGIONE SOCIALE	
DELL'INTERMEDIARIO DEL CREDITO	
NOME E COGNOME DEL COLLABORATORE	
SEDE (INDIRIZZO) DELL'INTERMEDIARIO DEL CREDITO	
TELEFONO	
E-MAIL	
NUMERO DI ISCRIZIONE NELL'ELENCO DEGLI INTERMEDIARI	

CHE COS'È IL MUTUO

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 o variabile. 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.

RATING DI LEGALITA' Avvertenza: In presenza di aziende in possesso di Rating di Legalità rilasciato dall’Autorità Garante della Concorrenza e del Mercato (AGCM), verranno applicate le riduzioni di seguito indicate rispetto alle condizioni riportate nel presente foglio informativo:	
Tasso di interesse debitore annuo massimo nominale	0,05 punti in meno.
Istruttoria	Spese : -25% su aliquota prevista da foglio informativo
	Durata: 15 giorni in meno

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 0,05 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.

La banca opera con il Fondo di Garanzia per le PMI e in caso di richiesta da parte dell'impresa cliente, verrà valutata l'ammissibilità all'intervento di garanzia.

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 cadenze prestabilite, secondo l'andamento di uno o più parametri di indicizzazione (ad esempio il tasso Euribor) 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.

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. Inoltre, nei finanziamenti che prevedono un tasso variabile indicizzato puo' essere pattuito in contratto un tasso minimo, cosiddetto floor. In questi casi, il tasso applicato puo' variare in diminuzione (a seguito di variazioni del parametro) fino al raggiungimento del tasso minimo pattuito; il tasso di interesse non puo' pertanto scendere al di sotto del tasso minimo.

Altro

A copertura del rimborso del credito derivante dal finanziamento il cliente ha la possibilità di aderire ad una polizza assicurativa a fronte dei rischi morte per infortunio e malattia o invalidità totale e permanente da infortunio e malattia.
Tale possibilità è applicabile solamente ai mutui contratti da imprese individuali o società di persone.

PRINCIPALI CONDIZIONI ECONOMICHE

QUANTO PUÒ COSTARE IL MUTUO FONDIARIO

Tasso Annuo Effettivo Globale (TAEG)

Tasso variabile Euribor 6m/360

Importo totale del credito: € 250.000,00	Importo totale del credito:: 20	Tasso Annuo Effettivo Globale (TAEG): 9,17%	Costo totale del credito: € 263.067,80 Importo totale dovuto dal cliente: € 513.067,80

Tasso fisso

Importo totale del credito: € 250.000,00	Importo totale del credito:: 20	Tasso Annuo Effettivo Globale (TAEG): 7,44%	Costo totale del credito: € 207.147,80 Importo totale dovuto dal cliente: € 457.147,80

Il TAEG rappresenta la misura percentuale del costo totale del credito; esso è comprensivo di tutti gli interessi, i costi, le spese, le commissioni e le imposte che il cliente è tenuto a pagare, ivi incluse le spese assicurative che la Banca richieda obbligatoriamente per concedere il mutuo.

Indicatore del Costo Totale del Credito in caso di sottoscrizione di polizza assicurativa facoltativa

Tasso variabile Euribor 6m/360

Importo totale del credito: € 250.000,00	Importo totale del credito:: 20	Indicatore del costo totale del credito: 9,88%	Costo totale del credito con polizza assicurativa facoltativa: € 285.508,80 Importo totale dovuto dal cliente con polizza assicurativa facoltativa: € 535.508,80

Tasso fisso

Importo totale del credito: € 250.000,00	Importo totale del credito:: 20	Indicatore del costo totale del credito: 8,17%	Costo totale del credito con polizza assicurativa facoltativa: € 229.588,80 Importo totale dovuto dal cliente con polizza assicurativa facoltativa: € 479.588,80

L'indicatore del costo totale del credito rappresenta un indicatore di costo calcolato con le stesse modalità del TAEG, includendo anche una polizza assicurativa facoltativa "PPI – Payment Protection Insurance" a copertura del mutuo per un lavoratore dipendente di 40 anni e in buono stato di salute, ipotizzando un premio annuale pari a 1.122,05 euro.
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 vanno considerati altri costi, quali le spese e le imposte per la stipula del contratto.

Importo massimo finanziabile	80% per immobile residenziale; 50% per immobile non residenziale
Durata	massimo 20 anni

TASSI	
Tasso di interesse, parametro di indicizzazione e spread	MT FONDIARIO AGRARIO T.I.: EUR 6M/360 RIL.TRIM.UL.GG TR (Attualmente pari a: 3,066%) + 4,5 punti perc. Minimo: 4,5% Valore effettivo attualmente pari a: 7,566% Euribor 6M/360 rilevato il terzultimo giorno lavorativo del mese di marzo, giugno, settembre e dicembre (da il Sole 24 Ore), con decorrenza primo giorno del trimestre successivo. Il Parametro è amministrato dall'European Money Markets Institute (EMMI). MT FONDIARIO AGRARIO T.F.: 6%

In caso di una variazione sostanziale o della cessazione dell'indice di riferimento troverà applicazione l'indice di riferimento modificato o l'indice sostitutivo previsto, tempo per tempo, nel Piano solido e scritto pubblicato sul sito internet della banca, salva l'eventuale previsione normativa che richieda di adottare un parametro sostitutivo diverso; in entrambi i casi il parametro sostitutivo sarà maggiorato di uno spread tale da raggiungere il tasso nominale in essere al momento della soppressione dell'indice di riferimento. Tale tasso non potrà in ogni caso superare i limiti in materia di usura.

Tasso di interesse di preammortamento	MT FONDIARIO AGRARIO T.I.: EUR 6M/360 RIL.TRIM.UL.GG TR (Attualmente pari a: 3,066%) + 4,5 punti perc. Minimo: 4,5% Valore effettivo attualmente pari a: 7,566% Euribor 6M/360 rilevato il terzultimo giorno lavorativo del mese di marzo, giugno, settembre e dicembre (da il Sole 24 Ore), con decorrenza primo giorno del trimestre successivo. Il Parametro è amministrato dall'European Money Markets Institute (EMMI). MT FONDIARIO AGRARIO T.F.: 6%
Tasso di mora (in maggiorazione al tasso contrattuale)	MT FONDIARIO AGRARIO T.I.: 3 punti percentuali MT FONDIARIO AGRARIO T.F.: 3 punti percentuali

Finanziamento a tasso variabile

L'utilizzo di un indice di riferimento per il calcolo del tasso di interesse variabile comporta la possibilità che, al variare dell'indice, il tasso di interesse praticato al finanziamento subisca una modifica pari alla variazione dell'indice, con conseguente cambiamento dell'importo della rata (che aumenta nel caso di crescita dell'indice e che invece si riduce in caso di dinamica contraria).
Qualora la Banca preveda tassi massimi (cd. cap) o minimi (cd. floor), il tasso praticato al cliente, anche in caso di variazione dell'indice di riferimento, non potrà mai risultare superiore al tasso massimo o inferiore al tasso minimo.

SPESE	
Spese per la stipula del contratto	
Istruttoria	MT FONDIARIO AGRARIO T.I.: 2% Minimo: € 200,00

	MT FONDIARIO AGRARIO T.F.: 2% Minimo: € 200,00
Spese stipula fuori sede	MT FONDIARIO AGRARIO T.I.: € 400,00 MT FONDIARIO AGRARIO T.F.: € 400,00
Imposta sostitutiva (Aliquota D.P.R. 601/1973)	MT FONDIARIO AGRARIO T.I.: 0,25% MT FONDIARIO AGRARIO T.F.: 0,25% o secondo le prescrizioni di legge
Imposta S.G.F.A. aliquota (ex FIG): in base alla durata massimo 0,75%	

Spese per la gestione del rapporto

Incasso rata	MT FONDIARIO AGRARIO T.I.: Cassa: € 6,00 Presenza rapporto: € 6,00 SDD: € 6,00 MT FONDIARIO AGRARIO T.F.: Cassa: € 6,00 Presenza rapporto: € 6,00 SDD: € 6,00

Nel caso in cui la spesa sia differenziata in base alla periodicità della rata, essa verrà applicata sulla base della periodicità delle rate di ammortamento anche per le eventuali rate di preammortamento, anche qualora le stesse abbiano una periodicità differente

Il documento di sintesi viene inviato con periodicità annuale. Se le condizioni economiche in vigore a fine anno non sono cambiate rispetto alla comunicazione precedente, il documento di sintesi non verrà inviato. Il cliente potrà, comunque, in qualsiasi momento ottenere gratuitamente copia del documento di sintesi con le condizioni economiche in vigore. Qualora il cliente abbia scelto il regime di comunicazioni telematiche, potrà richiedere il documento di sintesi aggiornato in qualsiasi momento tramite il servizio di Banca Virtuale o ottenerne tempestivamente copia per posta elettronica.

Accollo mutuo	MT FONDIARIO AGRARIO T.I.: € 500,00 MT FONDIARIO AGRARIO T.F.: € 500,00
Oneri annuali gestione pratica	MT FONDIARIO AGRARIO T.I.: € 125,00 MT FONDIARIO AGRARIO T.F.: € 125,00
Spese per decurtazione mutuo (*)	MT FONDIARIO AGRARIO T.I.: 2% MT FONDIARIO AGRARIO T.F.: 2%
Spese estinzione anticipata (*)	MT FONDIARIO AGRARIO T.I.: 2% MT FONDIARIO AGRARIO T.F.: 2%
Spese di rinegoziazione/sospensione pagamento rate	MT FONDIARIO AGRARIO T.I.: € 250,00 MT FONDIARIO AGRARIO T.F.: € 250,00
Spese invio sollecito	MT FONDIARIO AGRARIO T.I.: € 0,70 MT FONDIARIO AGRARIO T.F.: € 0,70
Spese per ricerca e copia (per singolo documento) - spese di spedizione escluse	Archivio cartaceo inhouse: € 5,42 Archivio elettronico: € 2,50
Oneri frazionamento mutuo/ipoteca	MT FONDIARIO AGRARIO T.I.: € 250,00 MT FONDIARIO AGRARIO T.F.: € 250,00
Certificazioni/attestazioni relative al mutuo	MT FONDIARIO AGRARIO T.I.: € 30,00 MT FONDIARIO AGRARIO T.F.: € 30,00
Spese ulteriori per atti fuori sede	MT FONDIARIO AGRARIO T.I.: € 400,00 MT FONDIARIO AGRARIO T.F.: € 400,00
Comm. proroga preammortamento / gestione SAL	MT FONDIARIO AGRARIO T.I.: € 250,00 MT FONDIARIO AGRARIO T.F.: € 250,00
Presa d'atto di consenso a modifiche societarie	MT FONDIARIO AGRARIO T.I.: € 100,00 MT FONDIARIO AGRARIO T.F.: € 100,00
Svincolo riduzione/modifica vincolo assicurativo	MT FONDIARIO AGRARIO T.I.: € 30,00 MT FONDIARIO AGRARIO T.F.: € 30,00
Spese per altre comunicazioni ed informazioni	MT FONDIARIO AGRARIO T.I.: € 0,70 MT FONDIARIO AGRARIO T.F.: € 0,70
Spese rinnovo/gestione ipoteche	spese notarili tempo per tempo vigenti
Spese per trasparenza periodica	MT FONDIARIO AGRARIO T.I.: In forma cartacea: € 0,70 In forma elettronica: € 0,00

	MT FONDIARIO AGRARIO T.F.: In forma cartacea: € 0,70 In forma elettronica: € 0,00

(*) Esente nei casi previsti dall'art. 120-ter del D. Lgs. 385/93 o, qualora il cliente rivesta la qualifica di microimpresa, nel caso di un'operazione di surrogazione di cui agli articoli 1202 cod. civ. e 120-quater del D. Lgs. 385/93 (T.U.B).

Il documento di sintesi viene inviato con periodicità annuale. Se le condizioni economiche in vigore a fine anno non sono cambiate rispetto alla comunicazione precedente, il documento di sintesi non verrà inviato. Il cliente potrà, comunque, in qualsiasi momento ottenere gratuitamente copia del documento di sintesi con le condizioni economiche in vigore. Qualora il cliente abbia scelto il regime di comunicazioni telematiche, potrà richiedere il documento di sintesi aggiornato in qualsiasi momento tramite il servizio di Banca Virtuale o ottenerne tempestivamente copia per posta elettronica.

ONERI SOSTENUTI DAL CLIENTE

Spese di perizia	MT FONDIARIO AGRARIO T.I.: € 3.000,00 MT FONDIARIO AGRARIO T.F.: € 3.000,00
Oneri pagati a confidi	MT FONDIARIO AGRARIO T.I.: € 2.000,00 MT FONDIARIO AGRARIO T.F.: € 2.000,00
Spese di intermediazione	MT FONDIARIO AGRARIO T.I.: € 3.750,00 MT FONDIARIO AGRARIO T.F.: € 3.750,00
Onere assicurativo 1	MT FONDIARIO AGRARIO T.I.: € 327,98 Periodicità: Annuale Numero periodi: 20 MT FONDIARIO AGRARIO T.F.: € 327,98 Periodicità: Annuale Numero periodi: 20
Polizza assicurativa facoltativa PPI	MT FONDIARIO AGRARIO T.I.: € 1.122,05 Periodicità: Annuale Numero periodi: 20 MT FONDIARIO AGRARIO T.F.: € 1.122,05 Periodicità: Annuale Numero periodi: 20

PIANO DI AMMORTAMENTO

Tipo di ammortamento	MT FONDIARIO AGRARIO T.I.: Francese MT FONDIARIO AGRARIO T.F.: Francese
Tipologia di rata	Rate costanti con ricalcolo
Periodicità delle rate	mensile,trimestrale,semestrale, annuale
Modalità pagamento interessi	MT FONDIARIO AGRARIO T.I.: Interessi posticipati MT FONDIARIO AGRARIO T.F.: Interessi posticipati
Modalità calcolo interessi	MT FONDIARIO AGRARIO T.I.: Matematica MT FONDIARIO AGRARIO T.F.: Matematica
Tipo di calendario	MT FONDIARIO AGRARIO T.I.: Giorni civili / 365 MT FONDIARIO AGRARIO T.F.: Giorni civili / 365
Periodicità preammortamento	mensile,trimestrale,semestrale, annuale
Tipo preammortamento	MT FONDIARIO AGRARIO T.I.: Pagamento alla scadenza MT FONDIARIO AGRARIO T.F.: Pagamento alla scadenza
Tipo calendario preammortamento	MT FONDIARIO AGRARIO T.I.:

	Giorni civili / 365 MT FONDIARIO AGRARIO T.F.: Giorni civili / 365
Base di calcolo interessi di mora	Importo rata

ULTIME RILEVAZIONI DEL PARAMETRO DI RIFERIMENTO

Tasso variabile Euribor 6M/360

Data	Valore
01.10.2026	3,066%
01.07.2026	2,596%
01.04.2026	2,504%

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 Euribor 6m/360

Tasso di interesse applicato	Durata del finanziamento (anni)	Importo della rata Mensile per un capitale di: € 100.000,00	Se il tasso di interesse aumenta del 2% dopo 2 anni (*)	Se il tasso di interesse diminuisce del 2% dopo 2 anni (*)
7,566%	5	€ 2.006,93	€ 2.066,81	€ 1.948,32
7,566%	15	€ 930,77	€ 1.035,42	€ 832,18
7,566%	20	€ 809,63	€ 927,17	€ 700,04
7,566%	25	€ 743,29	€ 871,35	€ 624,44

Tasso fisso

Tasso di interesse applicato	Durata del finanziamento (anni)	Importo della rata Mensile per un capitale di: € 250.000,00	Se il tasso di interesse aumenta del 2% dopo 2 anni (*)	Se il tasso di interesse diminuisce del 2% dopo 2 anni (*)
6%	5	€ 4.833,20	Non previsto	Non previsto
6%	10	€ 2.775,51	Non previsto	Non previsto
6%	15	€ 2.109,64	Non previsto	Non previsto
6%	20	€ 1.791,08	Non previsto	Non previsto

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 www.benebanca.it .

SERVIZI ACCESSORI

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 informazioni sulla polizza assicurativa e in particolare sul dettaglio delle coperture, dei relativi limiti, dei costi, della facoltà di recesso e delle retrocessioni riconosciute all'intermediario, si rimanda alla rispettiva documentazione precontrattuale disponibile sul sito internet della Compagnia www.assicura.si
In caso di estinzione anticipata, i costi assicurativi saranno rimborsati, per la parte di premio non goduta, secondo le modalità disciplinate nel contratto di assicurazione.

Polizze assicurative associate al finanziamento

Il Cliente ha la 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	Esterna, a carico del mutuatario
Adempimenti notarili	Quantificati dai relativi professionisti
Tasse ipotecarie	A carico del cliente secondo le tariffe vigente
Imposta sostitutiva	vedasi tabella spese per la stipula del contratto
Commissione per garanzia diretta ISMEA	A fronte rilascio garanzia diretta Ismea,il cliente corrisponde, per il tramite Banca, commissione di garanzia, determinata caso per caso da Ismea.
Compenso di mediazione a favore del mediatore creditizio	Non è possibile quantificare la spesa a priori in quanto compenso riconosciuto a terzi e variabile in funzione del servizio di mediazione prestato

TEMPI DI EROGAZIONE

Durata dell'istruttoria	massimo 100 giorni
Disponibilità dell'imprto	3 giorni dalla stipula del contratto

ALTRO

ESTINZIONE ANTICIPATA, PORTABILITÀ E RECLAMI

Estinzione anticipata

Il cliente, fuori dai casi di cui all'articolo 7 della legge 40 del 02/04/2007, fatti salvi i limiti di cui all'Accordo ABI-Consumatori, siglato in data 2 maggio 2007, con il consenso della banca, può estinguere anticipatamente in tutto o in parte il mutuo con un preavviso di almeno 15 giorni pagando unicamente un compenso omnicomprensivo stabilito dal contratto, che non potrà essere superiore al 3,00% del debito residuo.

Procedura semplificata per la cancellazione delle ipoteche

Ai sensi dell'art.13, commi da 8-sexies a 8-terdecies, del D.L. 31 gennaio 2007, n. 7, convertito in legge dalla L. 2 aprile 2007, n. 40, 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.

Portabilità del mutuo

Nel caso in cui, per rimborsare il mutuo, il cliente ottenga un nuovo finanziamento da un'altra banca/intermediario, 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.

Tempi massimi di chiusura del rapporto

La banca conclude gli adempimenti connessi alla richiesta del mutuatario entro 30 giorni decorrenti dalla data dell'integrale pagamento di quanto dovutole a seguito del recesso.

Reclami

Nel caso in cui sorga una controversia con la Banca, il Cliente può presentare un reclamo a mezzo lettera consegnata allo sportello, dietro rilascio di ricevuta, o a mezzo posta ordinaria e/o lettera raccomandata A/R, fax, posta elettronica o posta elettronica certificata (pec), ai seguenti indirizzi:

Bene Banca Credito Cooperativo di Bene Vagienna (Cuneo) S.C.

Ufficio Reclami
Piazza Botero, 7 - 12041 – BENE VAGIENNA (CN)
e-mail ufficioreclami@benebanca.bcc.it
pec: benebanca@legalmail.it

La banca deve rispondere entro 60 giorni.
Se il cliente non è soddisfatto della risposta ricevuta 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 della Giustizia.

Per le controversie relative alla prestazione dei servizi di investimento aventi ad oggetto gli strumenti finanziari depositati, il Cliente può altresì rivolgersi all'Arbitro per le Controversie Finanziarie (ACF), secondo le modalità e i termini di funzionamento consultabili sul sito www.acf.consob.it.

Rimane in ogni caso impregiudicato il diritto del Cliente di presentare esposti alla Banca d'Italia, con sede in via Nazionale n. 91 00184 Roma. Altri riferimenti dell'Autorità sono: telefono +390647921; email@bancaitalia.it; bancaitalia@pec.bancaditalia.it

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% della somma erogata, per mutui superiori a 18 mesi, sull'ammontare del finanziamento nel caso di: - acquisto, costruzione o ristrutturazione della propria prima casa, destinandola ad abitazione principale; - destinazione del finanziamento al ripristino della liquidità del cliente nonché generiche esigenze di spesa da parte di persone fisiche. L'imposta sostitutiva è pari al 2,00% dell'ammontare del finanziamento negli altri casi..
Istruttoria	Pratiche e formalità necessarie alla erogazione del mutuo.
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.
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 un'unica soluzione	L'intero capitale viene restituito tutto insieme alla scadenza del contratto. Durante il rapporto le rate sono costituite dai soli interessi.

Spread	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 TEGM dei mutui, aumentarlo di un quarto, aggiungere un margine di ulteriori quattro punti e, fermo restando che la differenza tra il limite e il tasso medio non può essere superiore ad otto punti percentuali, accertare che quanto richiesto dalla banca/intermediario non sia superiore.
Tasso minimo (floor)	Detto anche "tasso pavimento", ovvero il tasso minimo applicato al finanziamento per tutta la sua durata. Tale tasso minimo corrisponde allo spread contrattualmente pattuito.