

**Foglio Informativo del Servizio/Prodotto**  
**MUTUI IPOTECARI A IMPRESE AGRICOLE**

**Con la garanzia di ISMEA**

**- tasso variabile -**

**Serie FI 0407**

Condizioni praticate dal 01/06/2025

**INFORMAZIONI SULLA BANCA**

**Blu Banca S.p.A.**

Soggetta all'attività di direzione e coordinamento della Banca Popolare del Lazio S.C.p.A.

Sede Sociale e Direzione Generale : Viale del Caravaggio n. 39 – 00147 Roma – Tel.06/51303111

Centro Servizi Direzionali : Via Martiri delle Fosse Ardeatine n. 9 – 00049 Velletri – Tel.06/964401

Banca appartenente al Gruppo Bancario Banca Popolare del Lazio, iscritta all'Albo dei Gruppi Bancari al n. 5104

Iscritta all'Albo delle Banche cod. ABI 3441.3

Codice Fiscale : 02078470560 – Partita Iva : 15854861000

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

email: [info@blubanca.it](mailto:info@blubanca.it) / [blubanca@legalmail.it](mailto:blubanca@legalmail.it)

Sito internet: [www.blubanca.it](http://www.blubanca.it)

Riferimenti del soggetto con cui si entra in contatto in caso di offerta fuori sede:

Nome e Cognome \_\_\_\_\_ Indirizzo \_\_\_\_\_  
Telefono \_\_\_\_\_ e-mail \_\_\_\_\_

**CHE COS'E' IL MUTUO A IMPRESE AGRICOLE**

Il mutuo è un finanziamento a medio-lungo termine. In genere la sua durata va da un minimo di 5 a un massimo di 30 anni.

Di solito viene richiesto per acquistare, ristrutturare o costruire un immobile. Può servire anche per sostituire o rifinanziare mutui 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 mutuo con il pagamento periodico di rate, comprensive di capitale e interessi, secondo un tasso che può essere fisso o variabile. Le rate possono essere mensili, trimestrali, semestrali.

Il prodotto "Mutui ipotecari a imprese agricole" è offerto alle imprese agricole, qualificate rispettivamente micro, piccole e medie, di cui all'art. 1 del D.Lgs 18 maggio 2001 n. 228 per le seguenti finalità:

- la realizzazione di opere di miglioramento fondiario, di miglioramento della qualità dei prodotti, dei processi produttivi e dell'organizzazione delle attività di raccolta, lavorazione, trasformazione, conservazione e commercializzazione dei prodotti agricoli, ivi comprese tipologie di finanziamento come l'acquisto di quote latte e di bestiame, nonché quelle destinate alla crescita e in generale per lo sviluppo delle imprese;
- la costruzione, acquisizione, ampliamento, ristrutturazione o al miglioramento di beni immobili per lo svolgimento delle attività

- agricole e di quelle connesse, ivi compreso l'acquisto di beni e servizi destinati ad incrementare il livello di sicurezza degli addetti;
- c) l'acquisto di nuove macchine ed attrezzature destinate allo svolgimento, al miglioramento, al potenziamento strutturale e all'innovazione tecnologica delle attività agricole e di quelle connesse, nonché ad interventi per la ricerca, la sperimentazione, l'innovazione tecnologica, la valorizzazione commerciale dei prodotti e la produzione di energia rinnovabile;
  - d) la ristrutturazione dei debiti aziendali e trasformazione a lungo termine di precedenti passività bancarie "in bonis" ovvero scadute da non oltre 90 giorni
  - e) l'acquisto di beni e servizi destinati all'attività produttiva dell'impresa agricola;
  - f) la ricostituzione della liquidità ovvero all'aumento del capitale aziendale.

## CHE COS'E' LA GARANZIA FIDEJUSSORIA DI ISMEA

ISMEA (Istituto di Servizi per il Mercato Agricolo Alimentare) – Ente Pubblico Economico – gestisce l'attività di rilascio di garanzie a fronte di finanziamenti bancari a breve, medio e lungo termine a favore di imprenditori agricoli.

In capo al medesimo soggetto, la garanzia fidejussoria ISMEA può essere concessa entro il limite del **70% del finanziamento**, da elevarsi **all'80% per i giovani agricoltori** e fino all'importo massimo garantito in essere di **euro 1.000.000,00 per le micro e piccole imprese** e di **euro 2.000.000,00 per le medie imprese**.

La garanzia copre, entro il limite massimo dell'importo definitivamente rilasciato e, ferma restando la percentuale di copertura iniziale, l'esposizione per capitale ed interessi corrispettivi contrattuali.

Il valore monetario della garanzia, nel corso dell'ammortamento del finanziamento, si riduce progressivamente in relazione al rimborso del capitale, in modo da mantenere costante l'originario rapporto fra importo della garanzia e somma iniziale.

La garanzia è assistita dalla controgaranzia dello Stato quale garanzia di ultima istanza, la quale può essere attivata in caso di accertato mancato adempimento da parte dell'istituto garante.

## CHE COS'E' LA GARANZIA SUSSIDIARIA ISMEA

ISMEA (Istituto di Servizi per il Mercato Agricolo Alimentare) – Ente Pubblico Economico – gestisce l'attività di rilascio di garanzie a fronte di finanziamenti bancari a breve, medio e lungo termine a favore di imprenditori agricoli.

Le operazioni di credito agrario ipotecarie erogate ai sensi dell'art. 43 del Decreto Legislativo 1° settembre 1993, n. 385 si avvalgono della garanzia sussidiaria prestata da ISMEA con una percentuale d'intervento pari al 75% dell'importo del finanziamento non coperto dalla garanzia fideiussoria diretta prestata sempre da ISMEA. Per finanziamenti d'importo superiore ad € 1.550.000 la percentuale d'intervento è ridotta in misura direttamente proporzionale al rapporto tra € 1.550.000 e l'importo originario effettivamente erogato.

Per la validità della garanzia sussidiaria, i finanziamenti agrari ipotecari devono essere assistiti da una idonea garanzia ipotecaria che (in aggiunta al privilegio legale) presidi il rimborso del finanziamento.

### I TIPI DI MUTUO E I LORO RISCHI

#### **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 fissati nel contratto.

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 "Mutuo a tasso variabile"**

Alle tipologie di mutuo a cui è applicato o può essere applicato in uno specifico periodo di tempo un tasso variabile, secondo l'andamento di uno o più parametri di riferimento indicati nel contratto.

Il rischio principale dei mutui a tasso variabile è l'aumento imprevedibile e consistente dell'importo delle rate.

Per saperne di più:

La **Guida pratica del mutuo**, che aiuta a orientarsi nella scelta, è disponibile sul sito [www.bancaditalia.it](http://www.bancaditalia.it) e presso tutte le filiali Blu Banca .

## PRINCIPALI CONDIZIONI ECONOMICHE

### QUANTO PUO' COSTARE IL MUTUO (esempio con intervento di società terza per l'attività di istruttoria / consulenza fornita all'impresa) Tasso Effettivo Globale (TAEG)

7,03 %

*Esempio: mutuo a tasso variabile d'importo pari € 100.000,00, durata 15 anni, rientro in 180 rate mensili, garantito dalla garanzia diretta Ismea pari al 50% dell'importo del mutuo:*

*Oneri e spese che determinano il TAEG:*

*spese d'istruttoria Banca 2,00%; tasso d'interesse nominale annuo 5,60%; imposta sostitutiva 0,25%; spese di perizia tecnica stimate € 1.240,00; costo istruttoria pratica Ismea per il rilascio della garanzia diretta: € 100,00; costo stimato per il rilascio di garanzia diretta d'Ismea € 2.313,00; costo della garanzia sussidiaria d'Ismea € 300,00*

*Spese collegate all'erogazione del credito: massimo 1,00% - compenso una tantum a carico dell'impresa, richiesto da società terza per l'attività di istruttoria /consulenza per il rilascio della garanzia del Fondo per le PMI. + IVA 22% calcolata sul compenso.*

Oltre al TAEG vanno considerati altri costi, quali le spese e le imposte per la stipula del contratto e l'iscrizione dell'ipoteca, nonché le spese di assicurazione dell'immobile ipotecato.

### QUANTO PUO' COSTARE IL MUTUO Tasso Effettivo Globale (TAEG) (esempio senza intervento di società terza per l'attività di istruttoria / consulenza fornita all'impresa)

6,81%

*Esempio: mutuo a tasso variabile d'importo pari € 100.000,00, durata 15 anni, rientro in 180 rate mensili, garantito dalla garanzia diretta Ismea pari al 50% dell'importo del mutuo:*

*Oneri e spese che determinano il TAEG:*

*spese d'istruttoria Banca 2,00%; tasso d'interesse nominale annuo 5,60%; imposta sostitutiva 0,25%; spese di perizia tecnica stimate € 1.240,00; costo istruttoria pratica Ismea per il rilascio della garanzia diretta: € 100,00; costo stimato per il rilascio di garanzia diretta d'Ismea € 2.313,00; costo della garanzia sussidiaria d'Ismea € 300,00*

Oltre al TAEG vanno considerati altri costi, quali le spese e le imposte per la stipula del contratto e l'iscrizione dell'ipoteca, nonché le spese di assicurazione dell'immobile ipotecato.

VOCI	COSTI

	<b>Importo minimo e massimo finanziabile</b>	Nessuna limitazione		
	<b>Durata</b>	max. 15 anni		
<b>TASSI</b>	<b>Tasso di interesse nominale annuo</b>	Parametro d'indicizzazione più spread  <b>n.b.</b> i tassi sono stati definiti alla data del presente foglio informativo e quindi quello applicato al singolo contratto potrà essere diverso, in relazione all'andamento del parametro al momento della stipula		
	<b>Parametro di indicizzazione</b>	Media mensile dell'Euribor 1/3/6 mesi lettera/base 360 arrotondata ai 5 centesimi superiori, rilevata dall'EMMI – European Money Markets Institutes - e pubblicata sui principali quotidiani e settimanali a carattere finanziario, relativa al mese di giugno 2025:  <ul style="list-style-type: none"> <li>• euribor 1 mese/360 = 2,1500</li> <li>• euribor 3 mesi/360 = 2,1000</li> <li>• euribor 6 mesi/360 = 2,1500</li> </ul>		
	<b>Spread</b>	<b>Classe di rating BPLazio</b>	<b>Classe di merito</b>	<b>spread</b>
		AAA – AA	1	2,30
		A – BBB	2	2,50
	BB – B	3	3,25	
	CCC	4	4,00	
	CC – C	5	5,00	
	No rating		3,25	
	<b>Tasso di interesse di preammortamento</b>	Parametro d'indicizzazione più spread  <b>n.b.</b> i tassi sono stati definiti alla data del presente foglio informativo e quindi quello applicato al singolo contratto potrà essere diverso, in relazione all'andamento del parametro al momento della stipula		
	<b>Tasso di mora</b>	Tasso d'interesse applicato tempo per tempo all'operazione, aumentato di 2 (due) punti percentuali e, comunque, mai superiore al tasso soglia ai fini usura tempo per tempo vigente		

		<b>Istruttoria</b>	1,00% dell'affidamento concesso
		<b>Commissioni per: Istruttoria/consulenza richieste da società terza</b>	Compenso una tantum a carico dell'impresa, richiesto da società terza per l'attività di istruttoria/consulenza per il rilascio della garanzia del Fondo per le PMI.  <b>Massimo 1% dell'importo concesso (con minimo pari a 0,90%) + IVA 22%</b>

<b>SPESE</b>	<b>Spese per la stipula del contratto</b>	<b>Perizia tecnica</b>	<p><b>A carico del cliente, tramite società di valutazione o professionista indicato dalla Banca.</b>  <i>Per i finanziamenti d'importo fino a € 200.000,00 e comunque quale onorario minimo:</i>  <b>€ 1.000,00 + IVA e Cassa Previdenza (EPAP 2%)</b>  <i>Per i finanziamenti d'importo fino a € 500.000,00:</i>  <b>€ 1.500,00 + IVA e Cassa Previdenza (EPAP 2%)</b>  <i>Per finanziamenti d'importo fino ad € 1 mln:</i>  <b>€ 2.000,00 + IVA e Cassa Previdenza (EPAP 2%)</b></p> <p><i>Per finanziamenti d'importo superiore, per perizie su immobili di particolari caratteristiche (tipologiche, dimensionali, ecc) o per stime inerenti più immobili (valutazioni complesse, ecc.):</i>  <b>onorario da concordarsi con il Perito</b></p> <p>Stati avanzamento lavori (S.A.L.) = <b>€ 250,00 + IVA e Cassa Previdenza (EPAP 2%) per ogni SAL</b></p>			
		<b>Commissione rilascio garanzia diretta ISMEA</b>	<p><b>Stabilita dal garante ISMEA in relazione alla rischiosità dell'operazione (finalità, durata e importo) ed alle caratteristiche dell'impresa. Trattasi di commissione una tantum che il cliente deve versare ad Ismea</b>  <b>Ulteriori informazioni sono disponibili sul sito <a href="http://www.ismea.it">www.ismea.it</a></b></p>			
		<b>Commissione rilascio garanzia sussidiaria ISMEA</b>	<p><b>Differenziata in base alla durata dell'operazione e calcolata sull'importo finanziato non coperto da garanzia diretta:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- <b>0,50% oltre 18 e fino a 60 mesi</b></li> <li>- <b>0,75% oltre i 60 mesi</b></li> </ul> <p><b>Ulteriori informazioni sono disponibili sul sito <a href="http://www.ismea.it">www.ismea.it</a></b></p>			
		<b>Costo istruttoria ISMEA</b>	<p>€ 100,00 (a prescindere dall'esito finale)</p>			
	<b>Spese per la gestione del rapporto</b>	<b>Incasso rata</b>	Non prevista			
		<b>Variazione/restrizione ipoteca</b>	Euro 51,65			
		<b>Accollo mutuo</b>	Euro 51,65			
		<b>Invio lettere di sollecito per mancato pagamento</b>	Euro 5,16			
		<b>Commissioni mensili pro-rata mese</b>	Non previste			
		<b>Diritti di segreteria per cancellazione d'ipoteca (solo nel caso d'intervento del Notaio)</b>	Euro 25,82			
		<b>Spese per certificazioni interessi</b>	Euro 5,16			
		<b>Invio estratto conto/comunicazioni periodiche online</b>	Zero			
		<b>Area di destinazione Porto</b>	<b>Area Metropolitana (AM)</b>	<b>Capoluogo di Provincia (CP)</b>	<b>Area Extraurbana (EU)</b>	

		<b>Invio estratto conto/comunicazioni periodiche cartaceo</b>	<b>fino a 3 fogli</b> (costo comprensivo di IVA)	0,3504	0,5004	0,6004
			<b>da 4 a 9 fogli</b> (costo comprensivo di IVA)	0,5704	0,8204	1,0704
<b>Piani d'ammortamento</b>	<b>Tipo d'ammortamento</b>	Progressivo "francese"				
	<b>Tipologia di rata</b>	variabile				
	<b>Periodicità delle rate</b>	Mensili, trimestrali e semestrali				

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 di interesse Applicato	Durata del finanziamento (anni)	Importo della rata mensile per €100.000,00 di capitale	Se il tasso di interesse aumenta del 2% dopo 2 anni (*)	Se il tasso di interesse diminuisce del 2% dopo 2 anni (*)
4,05%	10	€ 1014,83	€ 1210,6355522296	€ 931,37
5,60%	15	€ 822,40	€ 1142,8842221197	€

(\*) 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 [www.blubanca.it](http://www.blubanca.it).

#### ALTRE SPESE DA SOSTENERE

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

<b>Adempimenti notarili</b>	<b>Spese richieste dal notaio</b>
<b>Assicurazione immobile</b>	<b>L'immobile ipotecato deve essere assicurato contro i rischi dell'incendio e scoppio con vincolo a favore della Banca. Il cliente può scegliere uno qualsiasi degli intermediari assicurativo di suo gradimento</b>
<b>Imposta sostitutiva</b>	<b>La banca ha optato per l'applicazione delle disposizioni di cui agli art. 15 e segg. del DPR 29.09.1973, n.601</b>

#### TEMPI DI EROGAZIONE

- Durata dell'istruttoria: **massimo 60 giorni**
- Disponibilità dell'importo: **massimo 15 giorni**

#### ESTINZIONE ANTICIPATA, PORTABILITA' E RECLAMI

### Estinzione anticipata

Il Cliente può estinguere anticipatamente, in tutto o in parte, il mutuo senza dover pagare alcuna penale, compenso od onere aggiuntivo. L'estinzione totale comporta la chiusura del rapporto contrattuale con la restituzione del capitale ancora dovuto – tutto insieme – prima della scadenza del mutuo.

Per i contratti di mutuo ipotecario stipulati per finalità diverse dall'acquisto o dalla ristrutturazione di immobili adibiti ad abitazione o allo svolgimento di attività economica o professionale, il Cliente può estinguere anticipatamente in tutto o in parte il mutuo pagando unicamente un compenso onnicomprensivo stabilito dal contratto, che non potrà essere superiore al 2% del capitale residuo

### Portabilità del mutuo

Nel caso in cui, per rimborsare il finanziamento, ottenga un nuovo finanziamento da un'altra banca/intermediario, il Cliente non dovrà sostenere neanche indirettamente alcun costo (ad esempio: commissioni, spese, oneri o penali). Il nuovo contratto mantiene i diritti e le garanzie del vecchio contratto.

### Tempi massimi di chiusura del rapporto

La Banca provvederà a chiudere il rapporto contrattuale immediatamente al ricevimento della richiesta da parte del Cliente.

### Reclami

Il cliente può presentare un reclamo alla banca, per lettera raccomandata A/R o per via telematica, inviandolo all'Ufficio Reclami della Banca Popolare del Lazio- Via Martiri delle Fosse Ardeatine, 9 – 00049 - Velletri (RM) – E-mail: [bplazio@bplazio.it](mailto:bplazio@bplazio.it) – [ufficio.reclami@pec.bplazio.it](mailto:ufficio.reclami@pec.bplazio.it), che provvederà a rispondere entro 60 giorni.

Se il cliente non è soddisfatto o non ha ricevuto risposta entro 60 giorni, 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](http://www.arbitrobancariofinanziario.it), chiedere presso le Filiali della Banca d'Italia, oppure rivolgersi presso gli sportelli Blu Banca .

Se sorge una controversia con la Banca/Intermediario, il cliente può attivare una procedura di conciliazione che consiste nel tentativo di raggiungere un accordo con la Banca/Intermediario, grazie all'assistenza di un conciliatore indipendente. Per questo servizio è possibile rivolgersi a:

- Conciliatore Bancario Finanziario (Organismo iscritto nel Registro tenuto dal Ministero della Giustizia), con sede a Roma, Via delle Botteghe Oscure 54, telefono 06/674821, sito internet [www.conciliatorebancario.it](http://www.conciliatorebancario.it), oppure rivolgersi presso gli sportelli Blu Banca .

## LEGENDA

Accollo	Contratto tra un debitore e una terza persona che si impegna a pagare il debito al creditore. Nel caso del mutuo, chi acquista un immobile gravato da ipoteca si impegna a pagare all'intermediario, cioè "si accolla", il debito residuo.
Euribor	Euro Interbank Offered Rate rilevato dall'EMMI – European Money Markets Istitutes e pubblicato sui principali quotidiani e settimanali di carattere finanziario.
Garanzia sussidiaria	Sono assistiti dalla garanzia sussidiaria di ISMEA i finanziamenti posti in essere dalle banche ai sensi dell'articolo 43 del decreto legislativo 1 settembre 1993, n.385 di durata superiore a diciotto mesi. Sono altresì assistiti dalla garanzia sussidiaria di ISMEA i finanziamenti di durata fino a diciotto mesi posti in essere dalle banche ai sensi dell'articolo 43 del decreto legislativo 1 settembre 1993, n.385 purché fruente di un contributo pubblico in qualsiasi forma sia esso riconosciuto.
Imposta sostitutiva	Imposta pari allo 0,25% (prima casa) della somma erogata in caso di acquisto, costruzione, ristrutturazione della prima abitazione e per altre finalità. In caso di acquisto, costruzione e ristrutturazione dell'abitazione diversa dalla prima casa, si applica la percentuale pari al 2,00%. L'imposta sostitutiva prevista dall'articolo 17 del DPR 29.09.1973, n.601, comprende anche le imposte di bollo, registro, ipotecarie e catastali e viene applicata in luogo delle stesse.

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.
Istruttoria	Pratiche e formalità necessarie all'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.
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.
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.
Spread.	Maggiorazione applicata ai parametri di riferimento o di indicizzazione
Tasso minimo	Soglia minima al disotto della quale il tasso d'interesse non può scendere per effetto delle clausole d'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, di riscossione della rata e dell'imposta sostitutiva ai sensi del DPR 601/73. Alcune spese non sono comprese, per esempio quelle notarili.
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 di rifinanziamento B.C.E.	Tasso delle operazioni di rifinanziamento principali della Banca Centrale Europea
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 e, quindi, vietato, bisogna individuare, tra tutti quelli pubblicati, il TEGM della relativa categoria, aumentarlo di un quarto a cui aggiungere un margine di ulteriori 4 punti percentuali da accertare che la richiesta della Banca non sia superiore