

FOGLIO INFORMATIVO

(trasparenza delle operazioni e dei servizi bancari – D.lgs.1/9/93 n.385 – Delibera CICR 4/3/03)

data 16/12/2009

SCHEDA 114

versione n. 94

[INDICE](#)**MUTUO IPOTECARIO FONDIARIO “EDILIZIA RESIDENZIALE” (Privati)****PARTE I - INFORMAZIONI SULLA BANCA:**

DENOMINAZIONE e FORMA GIURIDICA	Banca delle Marche S.p.A.
SEDE LEGALE SEDE AMMINISTRATIVA	Via Menicucci, 4/6 - 60121 Ancona Centro Direzionale di Fontedamo, Via Ghislieri, 6 - 60035 Jesi Telefono: 0731/539.1
INDIRIZZO TELEMATICO	www.bancamarche.it
CODICE ABI	6055.8
ALBO DELLE BANCHE	Iscritta al N. 5236.5
GRUPPO BANCARIO	Capogruppo del Gruppo Bancario Banca delle Marche
N° DI ISCRIZIONE AL REGISTRO DELLE IMPRESE DI ANCONA	N. 01377380421
SISTEMI DI GARANZIA CUI LA BANCA ADERISCE	Fondo Interbancario di Tutela dei Depositi
CAPITALE SOCIALE al 31.12.2008	552.661.881,72 Euro interamente versato
RISERVE al 31.12.2008	368.069.990 Euro

DA COMPILARE SOLO IN CASO DI “OFFERTA FUORI SEDE”Generalità del soggetto intermediario (*nome e cognome – indirizzo/sede legale*) _____Qualifica del soggetto intermediario (*banca/intermediario finanziario/promotore*) _____

Dati iscrizione albo _____ n. _____ in data _____

Nome e cognome del cliente cui il foglio informativo è stato consegnato _____

Il sottoscritto dichiara di avere ricevuto copia del presente foglio informativo, composto di n. 15 pagine, nonché dell'avviso sulle "principali norme di trasparenza" dal soggetto sopra indicato
(firma del cliente) _____

Si precisa che il cliente non è tenuto a riconoscere al soggetto convenzionato costi od oneri aggiuntivi rispetto a quelli indicati nel presente foglio informativo.

PARTE II - CARATTERISTICHE E RISCHI TIPICI DEL PRODOTTO:**Struttura e funzione economica**

E' il contratto con il quale la Banca (*mutuante*) consegna ad un soggetto/cliente (*mutuatario*) una quantità di denaro – finanziamento a medio/lungo termine – e quest'ultimo si impegna a restituire altrettanto denaro più gli interessi pattuiti (*secondo un piano di ammortamento*) in un determinato periodo di tempo (*mediante pagamento periodico di rate - mensili, trimestrali o semestrali - comprensive di capitale ed interessi, secondo un tasso fisso, variabile o misto*). Tale finanziamento prevede l'iscrizione di una ipoteca su immobili, a favore della Banca, a garanzia del rimborso del finanziamento stesso.

Nella tipologia con ammortamento differito è previsto un periodo di differimento della decorrenza del piano di ammortamento, nel quale il cliente non paga alcuna rata. In questo caso gli interessi di differimento vengono calcolati al tasso annuo nominale e suddivisi in quote uguali su ciascuna rata del piano di ammortamento.

Nella tipologia di mutuo a "tasso e durata variabili – rata costante" la durata del mutuo è variabile in funzione delle variazioni del tasso d'interesse, fermi i limiti di durata minima e massima indicati nel contratto.

Nella tipologia di mutuo a tasso variabile con CAP, rispetto al tasso iniziale, il tasso di interesse può variare, con scadenze prestabilite, secondo l'andamento di un parametro di indicizzazione fissato nel contratto, con la previsione di un tasso di interesse massimo applicabile (CAP).

PRINCIPALI RISCHI (GENERICI E SPECIFICI)

Rischio tasso: in caso di finanziamento a tasso fisso il mutuatario non potrà beneficiare (*in termini di minore onerosità del servizio del debito*) di una futura riduzione dei tassi; in caso di finanziamento a tasso variabile il mutuatario si assume il rischio di vedersi aumentare l'ammontare degli interessi pagati sul debito residuo (*servizio del debito*) come conseguenza di un rialzo dei tassi; in caso di finanziamento a tasso misto, il mutuatario si assumerà gli stessi rischi suddetti in funzione del tipo di tasso in vigore (*fisso o variabile*) in un determinato periodo (*generalmente tasso fisso nel primo periodo e tasso variabile successivamente*).

Rischio cambio: qualora il mutuo sia denominato in una valuta diversa rispetto a quella di riferimento del mutuatario/cliente (*tipicamente l'Euro per il cittadino italiano*), quest'ultimo è esposto alla volatilità del tasso di cambio Euro/Valuta estera in cui è denominato il finanziamento. Pertanto, il mutuatario/cliente potrebbe beneficiare ma anche essere penalizzato nel rimborsare il finanziamento (*capitale + interessi*) a seconda dell'andamento del predetto tasso di cambio (*beneficio in caso di deprezzamento della Valuta estera e viceversa*).

FOGLIO INFORMATIVO

(trasparenza delle operazioni e dei servizi bancari – D.lgs.1/9/93 n.385 – Delibera CICR 4/3/03)

data 16/12/2009
versione n. 94

SCHEDA 114
INDICE

MUTUO IPOTECARIO FONDIARIO “EDILIZIA RESIDENZIALE” (Privati)

PARTE III – CONDIZIONI ECONOMICHE

TASSO E DURATA VARIABILI – RATA COSTANTE

Finalità: acquisto/costruzione/ristrutturazione di immobili ad uso residenziale

DURATA ORIGINARIA da un minimo di 10 anni ad un massimo di 30 anni
(a condizione che l'età del mutuatario - quella minore in caso di cointestazione - alla data della stipula, sommata alla durata "massima" consentita non superi 75 anni)

DURATA MASSIMA CONSENTITA 40 anni

DURATA MINIMA (raggiungibile per effetto della variazione del tasso) 5 anni

AMMORTAMENTO..... a rate costanti (francese)
(la rata del mutuo è costante, tutte le variazioni in aumento o in diminuzione del tasso di interesse comporteranno una variazione in aumento o in diminuzione della durata del mutuo, fermi i limiti di durata minima e massima sopra indicati, salvo quanto stabilito nelle clausole contrattuali alla voce "determinazione delle rate di ammortamento")

PERIODICITA' RATA..... mensile

PERIODICITA' AGGIORNAMENTO TASSO mensile

TASSO DI INTERESSE - VARIABILE

- tasso di ammortamento: EURIBOR 6 mesi lettera (div. 360 - media mese precedente) + Spread % (vedi tabella in calce)

I.S.C.: sulla base di un esempio costituito da: importo del mutuo di 100.000,00 euro, durata originaria di 15 anni, rata mensile, l'Indicatore Sintetico di Costo (I.S.C.) calcolato sulla base dell'anno civile, per operazioni perfezionate nel mese di **Dicembre 2009** è pari a **2,926%**

INTERESSI DI MORA Tasso applicato al momento della scadenza della rata andata in mora + 2 punti %

TABELLA degli spread, dei tassi nominali e delle rate (per 1.000,00 euro), riferita alle diverse tipologie di durata originaria
(per il mese di Dicembre 2009)

DURATE (anni)			RATE MENSILI		
ORIGINARIA		MASSIMA	Spread %	Tasso Nom. %	RATA € (*)
Da 10 fino a	15	20	1,800	2,794	6,81
Oltre 15 fino	20	25	1,800	2,794	5,44
Oltre 20 fino	25	35	1,900	2,894	4,69
Oltre 25 fino	30	40	2,000	2,994	4,21

(*) la rata è calcolata sulle durate originarie limite: 15 anni, 20 anni, 25 anni, 30 anni

TASSO VARIABILE

Finalità: acquisto/costruzione/ristrutturazione di immobili ad uso residenziale

DURATA MASSIMA..... 30 anni

(a condizione che alla scadenza naturale del mutuo il richiedente - almeno un richiedente in caso di cointestazione - abbia l'età massima di anni 75)

La durata massima è estendibile fino a 35 anni nel caso di mutui relativi ad immobili ad uso residenziale "PRIMA CASA", il cui richiedente - almeno un richiedente in caso di cointestazione - abbia un'età non superiore a 35 anni al momento della richiesta del finanziamento.

AMMORTAMENTO.....francese a rate variabili
(senza ripianificazione, variata soltanto la quota interessi)

PERIODICITA' AGGIORNAMENTO TASSO mensile

TASSO DI INTERESSE - VARIABILE

- tasso di ammortamento: EURIBOR 6 mesi lettera (div. 360 - media mese precedente) + Spread % (vedi tabella in calce)

- tasso di preammortamento: pari al tasso di ammortamento

I.S.C.: sulla base di un esempio costituito da: importo del mutuo di 100.000,00 euro, durata di 10 anni, rata mensile, l'Indicatore Sintetico di Costo (I.S.C.) calcolato sulla base dell'anno civile, per operazioni perfezionate nel mese di **Dicembre 2009** è pari a **2,641%**

INTERESSI DI MORA Tasso applicato al momento della scadenza della rata andata in mora + 2 punti %

SOSPENSIONE RATA (qualora contrattualmente prevista)

- commissione applicata ad ogni richiesta di sospensione € 80 una tantum

MUTUO IPOTECARIO FONDIARIO “EDILIZIA RESIDENZIALE” (Privati)

(segue) PARTE III – CONDIZIONI ECONOMICHE

TABELLA degli spread, dei tassi nominali e delle rate (per 1.000,00 euro), riferiti alle diverse tipologie di durata/periodicità (per il mese di Dicembre 2009)

DURATE (anni)	RATE MENSILI			RATE TRIMESTRALI			RATE SEMESTRALI		
	Spread %	Tasso Nom. %	RATA (euro) (*)	Spread %	Tasso Nom. %	RATA (euro) (*)	Spread %	Tasso Nom. %	RATA (euro) (*)
Fino a 10	1,500	2,494	9,42	1,550	2,544	28,39	1,600	2,594	57,09
Fino a 20	1,600	2,594	5,34	1,650	2,644	16,14	1,700	2,694	32,50
Fino a 30	1,800	2,794	4,11	1,850	2,844	12,42	1,900	2,894	25,05

(*) la rata è calcolata sulle durate: 10 anni, 20 anni, 30 anni

TASSO VARIABILE INDICIZZATO AL TASSO REFI-BCE

Finalità: acquisto di immobili ad uso residenziale “PRIMA CASA”

(Finalità estendibile anche ad acquisto/ristrutturazione di immobili ad uso residenziale “PRIMA CASA” nel caso il richiedente - almeno un richiedente in caso di cointestazione - abbia un'età non superiore a 35 anni al momento della richiesta del finanziamento)

DURATA MASSIMA 30 anni
(a condizione che alla scadenza naturale del mutuo il richiedente - almeno un richiedente in caso di cointestazione - abbia l'età massima di anni 75)

La durata massima è estendibile fino a 35 anni nel caso in cui il richiedente - almeno un richiedente in caso di cointestazione - abbia un'età non superiore a 35 anni al momento della richiesta del finanziamento.

AMMORTAMENTO francese a rate variabili
(senza ripianificazione, variata soltanto la quota interessi)

PERIODICITA' AGGIORNAMENTO TASSO secondo le decisioni di politica monetaria prese dalla Banca Centrale Europea con rispetto delle relative decorrenze.

TASSO DI INTERESSE - VARIABILE

- tasso di ammortamento: tasso REFI-BCE + Spread % (vedi tabella in calce)

- tasso di preammortamento: pari al tasso di ammortamento

L'aggiornamento del tasso annuo nominale applicato al mutuo avrà luogo secondo le decisioni di politica monetaria prese dalla Banca Centrale Europea con il rispetto delle relative decorrenze. Il tasso REFI-BCE dal 13/5/2009 è pari al 1,000%.

I.S.C.: sulla base di un esempio costituito da: importo del mutuo di 100.000,00 euro, durata di 10 anni, rata mensile, l'Indicatore Sintetico di Costo (I.S.C.) calcolato sulla base dell'anno civile, per operazioni perfezionate nel mese di Dicembre 2009 è pari a 2,904%

INTERESSI DI MORA Tasso applicato al momento della scadenza della rata andata in mora + 2 punti %

SOSPENSIONE RATA (qualora contrattualmente prevista)

- commissione applicata ad ogni richiesta di sospensione € 80 una tantum

TABELLA degli spread, dei tassi nominali e delle rate (per 1.000,00 euro), riferiti alle diverse tipologie di durata/periodicità (per il mese di Dicembre 2009)

DURATE (anni)	RATE MENSILI			RATE TRIMESTRALI			RATE SEMESTRALI		
	Spread %	Tasso Nom. %	RATA (euro) (*)	Spread %	Tasso Nom. %	RATA (euro) (*)	Spread %	Tasso Nom. %	RATA (euro) (*)
Fino a 10	1,750	2,750	9,54	1,800	2,800	28,75	1,850	2,850	57,82
Fino a 20	1,850	2,850	5,47	1,900	2,900	16,52	1,950	2,950	33,27
Fino a 30	2,050	3,050	4,24	2,100	3,100	12,83	2,150	3,150	25,89

(*) la rata è calcolata sulle durate: 10 anni, 20 anni, 30 anni

TASSO VARIABILE – AMMORTAMENTO DIFFERITO

Finalità: acquisto/costruzione/ristrutturazione di immobili ad uso residenziale

DURATA MASSIMA (compreso il periodo di differimento) 30 anni
(a condizione che alla scadenza naturale del mutuo il richiedente - almeno un richiedente in caso di cointestazione - abbia l'età massima di anni 75)

DURATA MASSIMA PERIODO DIFFERIMENTO 12 mesi

AMMORTAMENTO francese a rate variabili

(senza ripianificazione, variata soltanto la quota interessi)

FOGLIO INFORMATIVO

(trasparenza delle operazioni e dei servizi bancari – D.lgs.1/9/93 n.385 – Delibera CICR 4/3/03)

data **16/12/2009**
Versione n. 94

SCHEDA 114
INDICE

MUTUO IPOTECARIO FONDIARIO “EDILIZIA RESIDENZIALE” (Privati)

(segue) PARTE III – CONDIZIONI ECONOMICHE

PERIODICITA' AGGIORNAMENTO TASSO mensile

TASSO DI INTERESSE - VARIABILE

- tasso di ammortamento EURIBOR 6 mesi lettera (div. 360 - media mese precedente) + Spread % (vedi tabella in calce)
- tasso di differimento..... pari al tasso di ammortamento

I.S.C.: sulla base di un esempio costituito da: importo del mutuo di 100.000,00 euro, durata di 10 anni, con differimento di 12 mesi, rata mensile, addebito in c/c, l'Indicatore Sintetico di Costo (I.S.C.) calcolato sulla base dell'anno civile, per operazioni perfezionate nel mese di **Dicembre 2009** è pari a **2,672%**

INTERESSI DI MORA Tasso applicato al momento della scadenza della rata andata in mora + 2 punti %

SOSPENSIONE RATA (qualora contrattualmente prevista)

- commissione applicata ad ogni richiesta di sospensione € 80 una tantum

TABELLA degli spread, dei tassi nominali e delle rate (per 1.000,00 euro), riferiti alle diverse tipologie di durata/periodicità (per il mese di Dicembre 2009)

DURATE (anni) compreso il differimento (max 12 mesi)		RATE MENSILI			RATE TRIMESTRALI			RATE SEMESTRALI		
		Spread %	Tasso Nom.%	RATA € (*)	Spread %	Tasso Nom.%	RATA € (*)	Spread %	Tasso Nom.%	RATA € (*)
Fino a	10	1,650	2,644	10,66	1,700	2,694	32,12	1,750	2,744	64,60
Fino a	20	1,750	2,744	5,75	1,800	2,794	17,37	1,850	2,844	34,99
Fino a	30	1,950	2,944	4,36	2,000	2,994	13,19	2,050	3,044	26,60

(*) Le rate sono calcolata sulle durate limite: 10 anni, 20 anni, 30 anni e sono comprensive di un periodo di differimento di 12 mesi.

TASSO FISSO PRIMI DUE ANNI E POI VARIABILE

Finalità: acquisto/costruzione/ristrutturazione di immobili ad uso residenziale

DURATA MASSIMA 30 anni
(a condizione che alla scadenza naturale del mutuo il richiedente (almeno un richiedente in caso di cointestazione) abbia l'età massima di anni 75)

AMMORTAMENTO..... a rate costanti (francese)

TASSO DI INTERESSE

- tasso di ammortamento:

- **fisso** (*) per i primi due anni IRS 2 anni + Spread 1,60%
per operazioni stipulate in data **01/12/2009**, il tasso fisso finito è pari a 3,357%
- **variabile** per la restante durata: EURIBOR 6 mesi lettera (div. 360 - media mese precedente) + Spread % (vedi tabella in calce)
applicando lo spread previsto per la durata complessiva del mutuo.

(*) Il tasso fisso finito sarà calcolato prendendo a riferimento il parametro IRS di 2 anni , rilevato da fonte “Reuters”, di tre giorni lavorativi precedenti la data di stipula del contratto di finanziamento.

I.S.C.: sulla base di un esempio costituito da: importo del mutuo di 100.000,00 euro, durata di 10 anni, rata mensile, l'Indicatore Sintetico di Costo (I.S.C.) calcolato sulla base dell'anno civile, per operazioni stipulate in data **01/12/2009** è pari a 2,968%

- preammortamento non previsto

INTERESSI DI MORA tasso contrattuale + 2 punti %

SOSPENSIONE RATA (qualora contrattualmente prevista)

- commissione applicata ad ogni richiesta di sospensione € 80 una tantum

TABELLA degli spread, dei tassi nominali (per operazioni stipulate in data **01/12/2009**) e delle rate, riferiti alle periodicità/durate. I tassi nominali e le rate si riferiscono alle durate limite (10 anni, 20 anni, 30 anni) ed al **solo periodo di tasso variabile**

DURATE (anni)		RATE MENSILI			RATE TRIMESTRALI			RATE SEMESTRALI		
		Spread %	Tasso Nom. %	RATA €	Spread %	Tasso Nom. %	RATA €	Spread %	Tasso Nom. %	RATA €
Fino a	10	1,500	2,494	9,42	1,550	2,544	28,39	1,600	2,594	57,09
Fino a	20	1,600	2,594	5,34	1,650	2,644	16,14	1,700	2,694	32,50
Fino a	30	1,800	2,794	4,11	1,850	2,844	12,42	1,900	2,894	25,05

FOGLIO INFORMATIVO

(trasparenza delle operazioni e dei servizi bancari – D.lgs.1/9/93 n.385 – Delibera CICR 4/3/03)

data 16/12/2009
versione n. 94

SCHEDA 114
INDICE

MUTUO IPOTECARIO FONDIARIO “EDILIZIA RESIDENZIALE” (Privati)

(segue) PARTE III – CONDIZIONI ECONOMICHE

TASSO VARIABILE CON CAP

Finalità: acquisto/costruzione/ristrutturazione di immobili ad uso residenziale

DURATA MASSIMA 30 anni
(a condizione che alla scadenza naturale del mutuo il richiedente - almeno un richiedente in caso di cointestazione - abbia l'età massima di anni 75)

IMPORTO MASSIMO CONCEDIBILE 80% del valore dell'immobile o del costo delle opere da realizzare, fino ad un massimo di € 350.000

AMMORTAMENTO francese a rate variabili
(senza ripianificazione, variata soltanto la quota interessi)

PERIODICITA' AGGIORNAMENTO TASSO mensile

TASSO DI INTERESSE - VARIABILE

- tasso di ammortamento: EURIBOR 6 mesi lettera (div. 360 - media mese precedente) + Spread % (vedi tabella in calce)
- tasso di preammortamento: pari al tasso di ammortamento

I.S.C.: sulla base di un esempio costituito da: importo del mutuo di 100.000,00 euro, durata di 10 anni, rata mensile, l'Indicatore Sintetico di Costo (I.S.C.) calcolato sulla base dell'anno civile, per operazioni perfezionate nel mese di **Dicembre 2009** è pari a 2,795%

TASSO MASSIMO APPLICABILE (CAP)

Il tasso di ammortamento come sopra calcolato, per effetto dell'indicizzazione può subire nel tempo variazioni sia in aumento che in diminuzione. In caso di aumento non potrà tuttavia superare il seguente limite massimo (per tutte le durate): **5,50%**

INTERESSI DI MORA Tasso applicato al momento della scadenza della rata andata in mora + 2 punti %

SOSPENSIONE RATA (qualora contrattualmente prevista)

- commissione applicata ad ogni richiesta di sospensione € 80 una tantum

TABELLA degli spread, dei tassi nominali e delle rate (per 1.000,00 euro), riferiti alle diverse tipologie di durata/periodicità (per il mese di **Dicembre 2009**)

DURATE (anni)		RATE MENSILI			RATE TRIMESTRALI			RATE SEMESTRALI		
		Spread %	Tasso Nom. %	RATA (euro) (*)	Spread %	Tasso Nom. %	RATA (euro) (*)	Spread %	Tasso Nom. %	RATA (euro) (*)
Fino a	10	1,65	2,644	9,49	1,65	2,644	28,53	1,65	2,644	57,23
Fino a	15	1,75	2,744	6,78	1,75	2,744	20,39	1,75	2,744	40,89
Fino a	20	1,85	2,844	5,47	1,85	2,844	16,43	1,85	2,844	32,95
Fino a	25	1,95	2,944	4,71	1,95	2,944	14,16	1,95	2,944	28,40
Fino a	30	2,05	3,044	4,24	2,05	3,044	12,74	2,05	3,044	25,54

(*) la rata è calcolata sulle durate: 10 anni, 15 anni, 20 anni, 25 anni, 30 anni

Le rate varieranno in funzione delle variazioni del parametro di indicizzazione (EURIBOR 6 mesi lettera - div. 360 - media mese precedente).

Se la somma del parametro e della maggiorazione (spread) prevista per la durata, risultasse superiore al tasso soglia fissato (CAP), le rate interessate verrebbero comunque determinate applicando il tasso massimo fissato in contratto (CAP).

FOGLIO INFORMATIVO

(trasparenza delle operazioni e dei servizi bancari – D.lgs.1/9/93 n.385 – Delibera CICR 4/3/03)

data 16/12/2009

SCHEDA 114

versione n. 94

MUTUO IPOTECARIO FONDIARIO “EDILIZIA RESIDENZIALE” (Privati)

TASSO FISSO

Finalità: acquisto/costruzione/ristrutturazione di immobili ad uso residenziale

DURATA MASSIMA 30 anni
(a condizione che alla scadenza naturale del mutuo il richiedente (almeno un richiedente in caso di cointestazione) abbia l'età massima di anni 75)

La durata massima è estendibile fino a 35 anni nel caso di mutui relativi ad immobili ad uso residenziale “PRIMA CASA”, il cui richiedente - almeno un richiedente in caso di cointestazione - abbia un'età non superiore a 35 anni al momento della richiesta del finanziamento.

AMMORTAMENTO..... a rate costanti (francese)

TASSO DI INTERESSE - FISSO

- tasso di ammortamento: IRS di durata pari a quella del finanziamento + Spread % (subordinato a durata e periodicità (vedi tabella in calce) per operazioni stipulate in data **01/12/2009**, nel caso di durata di 10 anni, il tasso finito è pari a5,048%

- tasso di preammortamento pari al tasso di ammortamento

Il tasso finito sarà calcolato prendendo a riferimento il parametro IRS di durata pari a quella del periodo a tasso fisso, rilevato da fonte “Reuters”, di tre giorni lavorativi precedenti la data di stipula del contratto di finanziamento.

I.S.C.: sulla base di un esempio costituito da: importo del mutuo di 100.000,00 euro, durata di 10 anni, rata mensile, l'Indicatore Sintetico di Costo (I.S.C.) calcolato sulla base dell'anno civile, per operazioni stipulate in data **01/12/2009** è pari a**5,286%**

INTERESSI DI MORA tasso contrattuale + 2 punti %

SOSPENSIONE RATA (qualora contrattualmente prevista)

- commissione applicata ad ogni richiesta di sospensione€ 80 una tantum

TABELLA degli spread, dei tassi nominali (per operazioni stipulate in data **01/12/2009**) e delle rate, riferiti alle periodicità/durate. I tassi nominali e le rate si riferiscono alle durate: 10 anni, 20 anni, 30 anni.

DURATE (anni)		RATE MENSILI			RATE TRIMESTRALI			RATE SEMESTRALI		
		Spread %	Tasso Nom. %	RATA €	Spread %	Tasso Nom. %	RATA €	Spread %	Tasso Nom. %	RATA €
Fino a	10	1,600	5,048	10,63	1,650	5,098	32,07	1,700	5,148	64,60
Fino a	20	1,700	5,656	6,97	1,750	5,706	21,04	1,800	5,756	42,41
Fino a	35	1,900	5,749	5,53	1,950	5,799	16,73	2,000	5,849	33,73

TASSO FISSO – AMMORTAMENTO DIFFERITO

Finalità: acquisto/costruzione/ristrutturazione di immobili ad uso residenziale

DURATA MASSIMA (compreso il periodo di differimento) 30 anni
(a condizione che alla scadenza naturale del mutuo il richiedente (almeno un richiedente in caso di cointestazione) abbia l'età massima di anni 75)

DURATA MASSIMA PERIODO DIFFERIMENTO 12 mesi

AMMORTAMENTO..... a rate costanti (francese)

TASSO DI INTERESSE - FISSO

- tasso di ammortamento ... IRS di durata pari a quella del finanziamento + spread % subordinato a durata e periodicità (vedi tabella) per operazioni stipulate in data **01/12/2009**, nel caso di durata di 10 anni, il tasso finito è pari a5,20%

- tasso di differimento..... pari al tasso di ammortamento

Il tasso finito sarà calcolato prendendo a riferimento il parametro IRS di pari durata del finanziamento, rilevato da fonte “Reuters”, di tre giorni lavorativi precedenti la data di stipula del contratto di finanziamento.

I.S.C.: sulla base di un esempio costituito da: importo del mutuo di 100.000,00 euro, durata di 10 anni, con differimento di 12 mesi, rata mensile, addebito in c/c, l'Indicatore Sintetico di Costo (I.S.C.) calcolato sulla base dell'anno civile, per operazioni stipulate in data **01/12/2009** è pari a5,154%

INTERESSI DI MORA tasso contrattuale + 2 punti %

SOSPENSIONE RATA (qualora contrattualmente prevista)

- commissione applicata ad ogni richiesta di sospensione€ 80 una tantum

TABELLA degli spread, dei tassi nominali (per operazioni stipulate in data **01/12/2009**) e delle rate, riferiti alle periodicità/durate. I tassi nominali e le rate si riferiscono alle durate limite (10 anni, 20 anni, 30 anni). Le rate sono comprensive di un periodo di differimento di 12 mesi.

DURATE (anni) compreso il differimento (max 12 mesi)		RATE MENSILI			RATE TRIMESTRALI			RATE SEMESTRALI		
		Spread %	Tasso Nom.%	RATA €	Spread %	Tasso Nom.%	RATA €	Spread %	Tasso Nom.%	RATA €
Fino a	10	1,750	5,20%	12,09	1,800	5,25%	36,49	1,850	5,30%	73,51
Fino a	20	1,850	5,81%	7,51	1,900	5,86%	22,67	1,950	5,91%	45,69
Fino a	30	2,050	5,90%	6,18	2,100	5,95%	18,66	2,150	6,00%	37,62

FOGLIO INFORMATIVO

(trasparenza delle operazioni e dei servizi bancari – D.lgs.1/9/93 n.385 – Delibera CICR 4/3/03)

data 16/12/2009
versione n. 94

SCHEDA 114
INDICE

MUTUO IPOTECARIO FONDIARIO “EDILIZIA RESIDENZIALE” (Privati)

(segue) PARTE III – CONDIZIONI ECONOMICHE

TASSO MISTO

Finalità: acquisto/costruzione/ristrutturazione di immobili ad uso residenziale

DURATA MASSIMA.....30 anni
(a condizione che alla scadenza naturale del mutuo il richiedente (almeno un richiedente in caso di cointestazione) abbia l'età massima di anni 75)

AMMORTAMENTO

- a rate costanti (francese)per il periodo a tasso fisso
- francese rate variabili per il periodo a tasso variabile

TASSO DI INTERESSE

- **Tasso Fisso** di ammortamento (durata massima 15 anni)

- per durate fino a 10 anni.....IRS di durata pari a quella del periodo a tasso fisso + spread 1,60%
- per durate oltre 10 anni e fino a 15 anniIRS di durata pari a quella del periodo a tasso fisso + spread 1,70%

Il tasso fisso sarà calcolato prendendo a riferimento il parametro IRS di durata pari a quella del periodo a tasso fisso, rilevato da fonte “Reuters”, di tre giorni lavorativi precedenti la data di stipula del contratto di finanziamento.

- **Tasso Variabile** di ammortamento, per la durata “restante”:

fissato con le modalità di cui al precedente paragrafo relativo al “tasso variabile”, applicando lo spread previsto per la durata complessiva del mutuo

- Tasso di preammortamento.....pari al tasso (fisso) di ammortamento

- **I.S.C.:** sulla base di un esempio costituito da: importo del mutuo di 100.000,00 euro, durata di 15 anni (di cui 5 a tasso fisso e 10 a tasso variabile), rata mensile, l'Indicatore Sintetico di Costo (I.S.C.) calcolato sulla base dell'anno civile, per operazioni stipulate in data **01/12/2009** è pari a:3,742%

INTERESSI DI MORA

- periodo a tasso fisso tasso contrattuale + 2 punti %
- periodo a tasso variabile..... tasso applicato al momento della scadenza della rata andata in mora + 2 punti %

SOSPENSIONE RATA (qualora contrattualmente prevista)

- commissione applicata ad ogni richiesta di sospensione.....€ 80 una tantum

TABELLA dei tassi nominali, dei tassi effettivi e delle rate (per 1.000,00 euro) (per operazioni stipulate in data **01/12/2009**) riferiti alle periodicità/durate e per il solo periodo a tasso fisso

DURATE (anni)		RATE MENSILI			RATE TRIMESTRALI			RATE SEMESTRALI		
TOTALE	Fisso	Tasso Nom. %	Tasso Eff. %	RATA (euro)	Tasso Nom. %	Tasso Eff. %	RATA (euro)	Tasso Nom. %	Tasso Eff. %	RATA (euro)
10	5	4,312	4,398	10,27	4,36	4,432	30,98	4,41	4,459	62,37
15	5	4,312	4,398	7,55	4,36	4,432	22,79	4,41	4,459	45,92
15	10	5,048	5,166	7,93	5,10	5,198	23,95	5,15	5,216	48,26
20	5	4,312	4,398	6,23	4,36	4,432	18,80	4,41	4,459	37,88
20	10	5,048	5,166	6,63	5,10	5,198	20,01	5,15	5,216	40,34
20	15	5,532	5,674	6,90	5,58	5,698	20,82	5,63	5,709	41,98
25	5	4,312	4,398	5,45	4,36	4,432	16,47	4,41	4,459	33,21
25	10	5,048	5,166	5,87	5,10	5,198	17,75	5,15	5,216	35,79
25	15	5,532	5,674	6,16	5,58	5,698	18,61	5,63	5,709	37,51
30	5	4,312	4,398	4,96	4,36	4,432	14,98	4,41	4,459	30,21
30	10	5,048	5,166	5,40	5,10	5,198	16,32	5,15	5,216	32,91
30	15	5,532	5,674	5,70	5,58	5,698	17,22	5,63	5,709	34,71

FOGLIO INFORMATIVO

(trasparenza delle operazioni e dei servizi bancari – D.lgs.1/9/93 n.385 – Delibera CICR 4/3/03)

data 16/12/2009
versione n. 94

SCHEDA 114

[INDICE](#)

MUTUO IPOTECARIO FONDIARIO “EDILIZIA RESIDENZIALE” (Privati)

Segue PARTE III – CONDIZIONI ECONOMICHE

COMMISSIONE ANTICIPATA ESTINZIONE (o riduzione parziale) non prevista

PIANO DI AMMORTAMENTO

La clientela può ottenere, a richiesta, il rilascio della stampa di un piano di ammortamento, ai tassi aggiornati, su cifra esemplificativa (1.000 euro) o per importi specifici.

CALCOLO INTERESSI

- per interessi di ammortamento e pre-ammortamento anno comm.le
- per interessi di mora anno civile

PERIODICITA' RATE..... mensile/trimestrale/semestrale

PERIODO DI FRANCHIGIA.....5 gg. fissi

VALUTE

- accredito importo erogazione data erogazione
- addebito rate sul conto corrente data operazione

SPESE ISTRUTTORIA – BANCA

- per mutui fino a € 100.000 € 300,00
- per mutui oltre € 100.000 e fino a € 250.000 € 500,00
- per mutui oltre € 250.000 e fino a € 500.000 € 750,00
- per mutui oltre € 500.000 € 1.500,00

Surroga Mutui (Portabilità ex L. 40/2007)

I finanziamenti erogati per surrogazione ai sensi dell'art. 8 D.L. 31 gennaio 2008, convertito in legge, con modifiche, dall'art. 1 L. 2 aprile 2007, n. 40, sono concessi senza alcun onere a carico della parte mutuataria (spese di istruttoria, spese di perizia tecnica, spese notarili, etc.).

MUTUO IPOTECARIO FONDIARIO “EDILIZIA RESIDENZIALE” (Privati)
Segue PARTE III – CONDIZIONI ECONOMICHE
DIRITTI DI SEGRETERIA:

- rinegoziazione di tasso e/o delle altre modalità che regolano il piano di ammortamento, non comportante accensione di un nuovo mutuo	Esente
- frazionamento	0,30% dell'importo originario con un min. di 160,00 euro ed un max di 1.800,00 euro oltre 52,00 euro per ogni quota
- surroga legale (ex art. 1203 c.c.) / accollo	110,00 euro

SPESE VARIE:

- delibere di restrizione, postergazione, sostituzione garanzie reali e atti di cancellazione (*) ipotecaria per finanziamenti o mutui estinti: <i>(*) per cancellazioni ipotecarie effettuate ai sensi della legge n. 40 del 2/4/2007, art. 13, da co. 8 sexies a co. 8 terdecies, nessuna spesa è dovuta</i>	- 100,00 euro per importi originari del finanziamento fino a 100.000 euro - 210,00 euro per importi maggiori di 100.000 euro e fino a 250.000 euro - 310,00 euro per importi maggiori di 250.000 euro e fino a 500.000 - 520,00 euro per importi maggiori di 500.000 euro e fino a 1.500.000 euro - 620,00 euro per importi maggiori di 1.500.000
- atti modificativi in generale (restrizioni, riduzioni, postergazioni ipotecarie, atti di rettifica e/o aggiuntivi o integrativi, acquisizioni ipotecarie, espromissioni, traslazioni ecc.)	0,30% dell'importo residuo - con un minimo di 160,00 euro e un massimo di 1.800,00 euro
- sopralluoghi tecnici effettuati per l'erogazione del finanziamento, ovvero a seguito di particolari esigenze aziendali o per eventuali aggiornamenti di perizia:	da un minimo di 120,00 euro a un max di 220,00. In presenza di particolari complessità e/o onerosità gli importi in questione potranno essere elevati fino ad un max del 50%.

Segue SPESE VARIE:

- rinnovazione ipotecaria (oltre alle spese vive sostenute dalla Banca): - ipoteca originaria o di una sola quota frazionata - più quote ipotecarie frazionate	50,00 euro 26,00 euro per ogni quota
- nell'ipotesi di attività specifiche svolte per consentire a clienti di accedere ad agevolazioni, ovvero, nel caso di spese connesse alla formalizzazione di atti e/o visite presso le stesse aziende clienti, potrà essere previsto: - recupero spese per stipule di atti o per altre visite presso le aziende - rimborso spese da parte delle imprese beneficiarie di agevolazioni su operazioni poste in essere dalla Banca	da un minimo di 120,00 euro ad un max di 600,00 euro - 200,00 euro per pratica per le attività inerenti la fase iniziale di concessione ed ottenimento dell'agevolazione - 25,00 euro per ogni liquidazione periodica da effettuare all'impresa

ALTRE SPESE

- cambio di intestazione di mutui fondiari (del settore edilizio) durante l'ammortamento (subingresso)	52,00 euro
- copie di documentazione, attestazioni e conteggi diversi	52,00 euro
- rilascio certificazione varia	26,00 euro
- incasso rate su altri Istituti a mezzo procedura RID	2,00 euro (2,50 euro nel caso di mutuo a tasso variabile con CAP) per ciascuna scadenza
- recupero spese di avviso di scadenza (esenzione in caso di disposizione permanente in c/c)	2,50 euro per ogni avviso
- oneri per recupero spese anticipate	da un minimo di 26,00 euro ad un massimo di 110,00 euro, oltre al recupero delle spese vive
- spese reclamate dai periti/tecnici esterni per perizie e sopralluoghi	recupero integrale
- spese notarili	da corrispondere direttamente al professionista incaricato in base alla tariffa di categoria
- recupero imposta sostitutiva	- prima casa: 0,25% applicata al momento dell'erogazione, calcolata sull'importo del mutuo erogato - 2 ^a abitazione, altre abitazioni e relative pertinenze: 2% applicata al momento dell'erogazione, calcolata sull'importo del mutuo erogato

Nota Bene: gli importi delle spese sono al netto degli oneri di fatturazione ove prevista, nonché di onorari e spese notarili, oltre che di contributi dovuti alle Casse Previdenziali competenti.

FOGLIO INFORMATIVO

(trasparenza delle operazioni e dei servizi bancari – D.lgs.1/9/93 n.385 – Delibera CICR 4/3/03)

data 16/12/2009
versione n. 94

SCHEDA 114
[INDICE](#)

MUTUO IPOTECARIO FONDIARIO “EDILIZIA RESIDENZIALE” (Privati)

Segue (2) PARTE III – CONDIZIONI ECONOMICHE

MUTUI IN VALUTA ESTERA

AMMORTAMENTO	a quote di capitale costanti o progressive e rate variabili (senza ripianificazione, variate soltanto le quote interessi)
DURATA MASSIMA	15 anni
PERIODICITA' RATE	da mensili ad annue
INTERESSI	tasso (variabile) “lettera” della divisa prescelta riferito alla scadenza prevista, aumentato di uno spread massimo di 2,50 punti, rivedibile con la stessa periodicità delle rate.
INTERESSI DI MORA	tasso equivalente operazioni in euro maggiorato di 2 punti percentuali, dal giorno della scadenza rata al giorno di pagamento della stessa sulla base della formula 365/360.
COMMISSIONI DI INTERVENTO SU ANTICIPI IN VALUTA - applicabile in sede di erogazione, in caso di arbitraggio o in sede di estinzione contro euro	0,15% minimo 3,50 euro
COMMISSIONE ANTICIPATA ESTINZIONE (o riduzione parziale)	non prevista
SPESE PRATICA per ogni contabile emessa	7,75 euro
CAMBIO APPLICATO	
Le singole operazioni verranno regolate al cambio pattuito di volta in volta dalle parti. In caso di mancanza di preventivo e diverso accordo verrà applicato il cambio “durante” del giorno di esecuzione dell’operazione pari al cambio indicativo di riferimento rilevato dalla Banca Centrale Europea nel giorno di esecuzione dell’operazione, con uno scarto in più o in meno fino ad un massimo dell’1% (unper cento).	
VALUTA ACCENSIONE - addebito in conto finanziamenti - accredito in conto (valutario o ordinario)	data operazione valuta operativa
VALUTA ESTINZIONE - accredito in conto finanziamenti - addebito in conto (valutario o ordinario)	valuta operativa data operazione
RECUPERI IMPOSTE E TASSE	nella misura tempo per tempo vigente
SPESE ANNUE ISTRUTTORIA AFFIDAMENTO	
La presente tipologia di affidamento è assoggettata al recupero di spese sostenute dalla Banca in sede di rinnovo di fido, i cui totali sono riportati nella SCHEDA S4 della raccolta fogli informativi: SERVIZI AMMINISTRATIVI: DIRITTI DI SEGRETERIA	
NOTA	
Per le altre condizioni resta applicabile quanto previsto per i mutui in euro e quanto indicato nel contratto di mutuo.	

MUTUO IPOTECARIO FONDIARIO “EDILIZIA RESIDENZIALE” (Privati)**PARTE IV – CLAUSOLE CONTRATTUALI****Deposito cauzionale**

Il Mutuatario restituisce alla Banca, a garanzia dell'adempimento degli obblighi previsti in contratto, la somma ricevuta a titolo di mutuo, costituendola in deposito cauzionale infruttifero.

Il deposito verrà svincolato a condizione che il Mutuatario provveda entro trenta giorni dalla stipula del contratto di mutuo agli adempimenti ivi previsti, fatto salvo il diritto di ritenzione riconosciuto alla Banca a rivalsa di ogni suo avere.

Decorso inutilmente il suddetto termine la Banca potrà ritenere risolto il contratto per inadempimento, e incamerare in via definitiva il deposito cauzionale, imputandolo in primo luogo al recupero delle imposte e spese comunque connesse al mutuo e successivamente all'estinzione anticipata del mutuo stesso.

Nel caso in cui la somma depositata non fosse sufficiente a quanto sopra, così come ad estinguere i crediti accessori e le ulteriori spese (quali quelle per la cancellazione dell'ipoteca), il Mutuatario dovrà versare senza dilazione alla Banca le somme necessarie allo scopo.

Fermo rimane il diritto della Banca all'eventuale risarcimento del danno.

Determinazione delle rate di ammortamento

Il mutuo entrerà in ammortamento a partire dalla data indicata in contratto. Le rate di ammortamento saranno calcolate in via posticipata al termine di ogni periodo di cadenza delle rate previsto contrattualmente ed avranno scadenza l'ultimo giorno di ogni periodo.

Determinazione delle rate di ammortamento nella tipologia di mutuo a “tasso e durata variabili, rata costante”

Il mutuo entrerà in ammortamento a partire dalla data indicata in contratto. La durata del mutuo è variabile in funzione delle variazioni del tasso d'interesse, fermi i limiti di durata minima e massima indicati nel contratto.

L'importo delle rate di ammortamento resta costante, a meno che le variazioni del tasso d'interesse siano tali da non consentire l'integrale rimborso del prestito mediante tali rate costanti nei predetti limiti di durata; in tal caso, la Banca procederà di volta in volta a rideterminare il piano di ammortamento in base al debito residuo, al tasso applicato ed alla durata minima o massima residua, adeguando l'importo delle rate in scadenza.

Le rate di ammortamento saranno calcolate in via posticipata ed avranno scadenza l'ultimo giorno di ogni mese.

Mancato pagamento delle rate

In caso di mancato pagamento alla scadenza delle rate stabilite, ogni somma non pagata produrrà di pieno diritto a favore della Banca l'interesse di mora nella misura fissata in contratto a decorrere dal giorno di scadenza e fino a completo ripiano. Su detti interessi non è consentita la capitalizzazione periodica.

L'interesse di mora non sarà applicato se il pagamento delle rate sarà effettuato entro il termine di cinque giorni dalla scadenza.

E' facoltà della Banca rifiutare pagamenti di frazioni di rata, sia dal debitore originario sia dagli eredi, successori ed aventi causa.

Obblighi principali del Mutuatario

E' obbligo del Mutuatario:

- comunicare immediatamente alla Banca con lettera raccomandata ogni variazione del proprio codice e domicilio fiscali, della propria residenza o sede legale; di ogni evento dal quale possano derivare variazioni della consistenza patrimoniale propria e dei propri garanti;
- consentire indagini tecniche ed amministrative nonché controlli da parte della Banca (e, se richiesto, da parte degli organismi concedenti contributi e garanzie);
- fornire a richiesta della Banca tutti i documenti, le situazioni contabili, le informazioni, i chiarimenti, nonché i bilanci e le relative relazioni e compiere ogni altro atto, compresa la stipula di patti aggiuntivi eventualmente richiesti dagli Organismi pubblici, diretto a disciplinare l'erogazione dei contributi;
- comunicare alla Banca l'assunzione di eventuali altri finanziamenti;
- comunicare alla Banca a mezzo lettera raccomandata il trasferimento a terzi della proprietà dell'immobile ipotecato, ovvero la costituzione sullo stesso di un diritto reale di godimento entro 30 giorni dalla data dell'atto, fornendo copia autentica dei relativi titoli;
- stipulare gli eventuali atti o patti aggiuntivi od eseguire ogni formalità su richiesta della Banca che si rendessero necessari od opportuni in relazione all'operazione di mutuo per la ricognizione, migliore identificazione o accertamento dei beni costituiti in garanzia, sia a conferma delle garanzie reali convenute, sia a rettifica di errori ed omissioni; il Mutuatario ed il terzo datore d'ipoteca autorizzano con il contratto le relative annotazioni, trascrizioni ed iscrizioni.

Il Mutuatario, qualora Impresa, è tenuto inoltre:

- a dare immediata comunicazione alla Banca mediante lettera raccomandata nel caso in cui:
 - a) sia coinvolto in operazioni di fusione, scissione, scorpori o conferimenti, cessione o affitto di azienda o rami di essa, liquidazione volontaria;
 - b) richieda l'ammissione ad una procedura concorsuale;
 - c) cessi o modifichi la propria attività principale;
 - d) l'assetto proprietario muti in tutto o in parte a favore di persone, società o gruppi diversi da quelli indicati nella domanda di mutuo;
 - e) trasformi la propria forma giuridica o modifichi la ragione o denominazione sociale;
 - f) alieni, conceda in locazione o comunque in uso a terzi gli immobili, gli impianti e/o i macchinari oggetto di garanzia reale a favore della Banca o comunque strumentali all'impresa, o parti di essi;
- a custodire e a mantenere in stato di efficienza gli impianti, i macchinari e le attrezzature;

Obblighi principali relativi agli immobili oggetto della garanzia ipotecaria

Il Mutuatario, l'eventuale terzo datore d'ipoteca, loro eredi o aventi causa, dovranno:

- q) mantenere in buono stato gli immobili ipotecati a garanzia del mutuo con la diligenza del buon padre di famiglia;
- r) dare, comunicazione senza ritardo alla Banca di ogni mutamento che, anche senza colpa o fatto proprio, avvenisse negli immobili ipotecati, compresi i casi di demolizione anche parziale sia pure ai fini della loro ristrutturazione e/o ricostruzione;
- s) astenersi dal locare in tutto o in parte gli immobili ipotecati con contratti di durata superiore a quella minima prevista dalla legge, in relazione alla loro destinazione, senza aver ottenuto il preventivo assenso scritto della Banca;
- t) astenersi dal cedere, vincolare e riscuotere anticipatamente, in tutto o in parte, i canoni provenienti dalla locazione degli immobili ipotecati;
- u) non apportare modifiche alla destinazione e alla consistenza degli immobili ipotecati senza la preventiva autorizzazione della Banca;

MUTUO IPOTECARIO FONDIARIO “EDILIZIA RESIDENZIALE” (Privati)**Segue (1) PARTE IV – CLAUSOLE CONTRATTUALI**

- v) astenersi dall'alterare la condizione giuridica degli immobili ed in particolare non costituire servitù passive né modificare o aggravare quelle esistenti;
- w) dare comunicazione alla Banca entro trenta giorni di eventuali turbative nel possesso, contestazioni dei propri diritti da parte di terzi, o di qualsiasi vicenda riguardante gli immobili concessi in garanzia affinché la Banca possa tutelare le proprie ragioni;
- x) sottostare ad ispezioni degli immobili disposte dalla Banca prestando l'assistenza ed i mezzi necessari per l'adempimento dell'incarico con oneri a proprio carico.

Il Mutuatario dovrà inoltre mantenere assicurati presso una Compagnia di gradimento della Banca gli immobili ed ogni altro bene oggetto di garanzia, per tutta la durata del mutuo, contro i danni dell'incendio, fulmine e scoppio in genere, con vincolo a favore della Banca stessa e per un valore ritenuto congruo da quest'ultima; fermo restando che la Banca è autorizzata a contrarre o rinnovare la polizza, pagando i relativi premi con diritto di rivalsa sul Mutuatario di ogni spesa sostenuta. Il Mutuatario si obbliga a ripristinare nell'originario stato l'immobile e/o i beni danneggiati.

La sospensione del pagamento delle rate (qualora contrattualmente prevista)

- potrà essere richiesta nel corso di maturazione della rata, una volta trascorso il periodo di tempo dall'erogazione stabilito in contratto;
- se presentata il giorno di scadenza di una rata, si intenderà riferita alla/e rata/e successiva/e;
- potrà essere concessa dalla Banca, a suo insindacabile giudizio, sino al numero massimo di volte stabilito in contratto, fermo restando che tra una sospensione del pagamento della/e rata/e e la successiva, dovrà intercorrere il numero minimo di rate ivi indicato;
- comporterà il pagamento di una commissione, nella misura stabilita in contratto, che la parte finanziata dovrà versare contestualmente alla prima rata a scadere successiva alla sospensione”;
- avrà l'effetto di prolungare la durata complessiva dell'ammortamento per un periodo equivalente a quello della/e rata/e sospesa/e.

Le quote in conto capitale delle rate in scadenza successivamente al periodo di sospensione saranno identiche alle quote in conto capitale stabilite nel piano di ammortamento iniziale per le rate ancora a scadere al momento della richiesta di sospensione stessa; pertanto la quota capitale della prima rata a scadere successiva alla sospensione sarà uguale alla quota capitale della prima rata sospesa. Sulla prima rata a scadere successiva alla sospensione, gli interessi saranno calcolati, con le modalità ed al tasso indicati in contratto, sul residuo importo in linea capitale, dal giorno di decorrenza degli interessi sulla prima rata di cui è stata consentita la sospensione del pagamento.

Restituzione anticipata del mutuo

Il Mutuatario può restituire anticipatamente in tutto o in parte il capitale concesso a mutuo alle seguenti condizioni:

- a) sia già avvenuto lo svincolo integrale del deposito cauzionale;
- b) sia stato corrisposto alla Banca quanto eventualmente dovuto per arretrati, spese ed ogni altra somma per la quale la Banca stessa risulti creditrice;
- c) sia stata versata, se prevista in contratto, la commissione omnicomprensiva di anticipata estinzione oltre il rateo interessi della rata in corso.

Ogni restituzione parziale comporterà la riduzione dell'importo delle rate a scadere ferma comunque la durata complessiva del mutuo, salvo diverso accordo tra le parti.

Se è previsto un periodo di differimento dell'inizio ammortamento, sono valide le seguenti condizioni:

- nel caso in cui in detto periodo maturino interessi al tasso previsto contrattualmente, l'estinzione anticipata totale e parziale è sempre consentita. Se l'estinzione anticipata totale avviene nel periodo di differimento, il cliente è tenuto al pagamento degli interessi già maturati dalla data di erogazione alla valuta di estinzione oltre alla restituzione del capitale; se l'estinzione anticipata totale avviene dopo la scadenza del periodo di differimento, il cliente è tenuto al pagamento di tutti gli interessi di differimento maturati e non pagati, del rateo interessi della rata di ammortamento in corso e del residuo in linea capitale.

In caso di estinzione anticipata parziale sia nel periodo di differito sia durante l'ammortamento, gli interessi maturati nel periodo di differimento verranno ripartiti in parti uguali sulle rate di ammortamento.

Restituzione anticipata del mutuo nella tipologia di mutuo a “tasso e durata variabili, rata costante”

Il Mutuatario può restituire anticipatamente in tutto o in parte il capitale concesso a mutuo alle seguenti condizioni:

- d) sia già avvenuto lo svincolo integrale del deposito cauzionale;
- e) sia stato corrisposto alla Banca quanto eventualmente dovuto per arretrati, spese ed ogni altra somma per la quale la Banca stessa risulti creditrice;
- f) sia stata versata, se prevista in contratto, la commissione omnicomprensiva di anticipata estinzione, oltre, in caso di estinzione totale, il rateo interessi della rata in corso-

Ogni restituzione parziale comporterà la riduzione della durata del mutuo, ferma la durata minima e solo secondariamente, se necessario, anche la riduzione dell'importo delle rate a scadere; sarà data priorità alla riduzione dell'importo delle rate a scadere solo se per effetto delle variazioni di tasso tale importo risultasse superiore a quello della rata indicato nel contratto. Qualora la restituzione parziale avvenga in data non coincidente con la data di scadenza rata, l'importo della prima rata successiva alla restituzione sarà maggiorato del rateo interessi maturato

Risoluzione del contratto

Oltre alle cause di risoluzione del contratto di mutuo disciplinate dall'art. 40 del D.Lgs. 385/1993, la Banca avrà facoltà di ritenere risolto di diritto il contratto stesso ai sensi dell'art. 1456 c.c. nelle ipotesi di inadempimento agli obblighi o al verificarsi dei fatti e circostanze specificatamente indicati nel contratto di mutuo e/o nell'allegato capitolato.

Diminuzione di garanzia

La Banca potrà richiedere una congrua integrazione della garanzia ipotecaria o altra idonea garanzia ovvero una parziale restituzione anticipata del mutuo, con obbligo per il Mutuatario a provvedere qualora si verificino un consistente deprezzamento del bene ipotecato tale da ridurre il margine di garanzia o altre situazioni, specificate nel contratto o nell'allegato capitolato, che costituiscano una consistente perdita di valore della garanzia.

Compensazione

Fatta salva la compensazione ex art. 1243, primo comma, cod.civ., nell'ipotesi in cui, sia in relazione al mutuo che ad ogni altro finanziamento intestato al Mutuatario, la Banca abbia maturato il diritto di dichiarare la decadenza dal beneficio del termine o la risoluzione del contratto, o il Mutuatario sia in arretrato con i pagamenti, la Banca potrà compensare le somme dovute al Mutuatario con il debito di quest'ultimo, dandogliene prontamente comunicazione.

A tal fine è facoltà della Banca vendere al meglio gli eventuali titoli, di pertinenza del Mutuatario in deposito presso la Banca stessa.

data 16/12/2009

SCHEDA 114

versione n. 94

[INDICE](#)**MUTUO IPOTECARIO FONDIARIO “EDILIZIA RESIDENZIALE” (Privati)****Segue (2) PARTE IV – CLAUSOLE CONTRATTUALI****Accollo**

Il Mutuatario deve comunicare alla Banca entro trenta giorni a mezzo lettera raccomandata il trasferimento a terzi della proprietà dell'immobile con accollo del mutuo; è in facoltà della Banca aderire o meno all'accollo.

Salva specifica dichiarazione scritta della Banca, l'accollo non produce la liberazione dell'originario Mutuatario.

Frazionamento del mutuo e riduzione dell'ipoteca

La Banca, in base al quinto comma dell'art. 39 del D.Lgs. 385/1993, procede, su richiesta del Mutuatario, alla restrizione dell'ipoteca quando risulti che le somme ancora dovute siano sufficientemente garantite dai beni che rimangono in garanzia.

Nel caso di ipoteca concessa su edificio o complesso condominiale il Mutuatario può chiedere, con oneri a proprio carico, la suddivisione del mutuo ed il frazionamento dell'ipoteca in quote sulle singole porzioni o unità dell'immobile ipotecato, nel rispetto delle norme urbanistiche/edilizie e dei criteri adottati dalla Banca in funzione della valutazione delle singole porzioni immobiliari da frazionare. E' in facoltà della Banca rifiutare la suddivisione ed il frazionamento predetti qualora il Mutuatario non risulti in regola nei pagamenti.

Elezione di domicilio

A tutti gli effetti, le parti eleggono domicilio:

- quanto alla Banca, presso la propria Sede legale, in Ancona Via Menicucci n. 4/6;
- quanto al Mutuatario, agli eventuali terzi datori d'ipoteca e/o garanti, presso la Segreteria Comunale del luogo indicato in contratto, con espressa dichiarazione che qualsiasi comunicazione o notifica potrà essere validamente effettuata dalla Banca, ogni eccezione rimossa, indifferentemente presso il suddetto domicilio eletto o presso la residenza o il domicilio indicati nel contratto o fatti conoscere successivamente.

Spese, oneri, condizioni di natura economica e loro variazione

Tutte le spese comunche connesse al mutuo sono a carico esclusivo del Mutuatario, comprese quelle notarili e quelle tecniche per accertamenti, nonché ogni onere fiscale.

Tutti gli oneri e condizioni di natura economica posti dalla Banca a carico del Mutuatario in dipendenza del contratto di mutuo risultano dalla tabella allegata al contratto stesso.

Il Mutuatario, gli eventuali terzi datori di ipoteca e/o garanti, prendono atto ed approvano che detti oneri e condizioni potranno variare in senso sfavorevole.

Fideiussore (qualora non presente in contratto, la clausola è da considerare come non apposta)

Ciascun fideiussore si assume nei confronti della Banca gli stessi obblighi del Mutuatario, impegnandosi espressamente ad adempiere le obbligazioni stesse qualora il Mutuatario non vi abbia provveduto in tutto o in parte. Ciascun fideiussore rinuncia al beneficio della preventiva escussione del debitore principale nonché alla preventiva escussione dei beni posti a garanzia; esonera la Banca dal proporre le proprie istanze e dal condurle contro il debitore principale con rinuncia ai diritti previsti a proprio favore dall'art. 1957 cod. civ. e al diritto di regresso o di surroga in pregiudizio delle ragioni di credito vantate dalla Banca, postergando a favore di questa ogni suo credito.

La garanzia manterrà i suoi pieni effetti anche nel caso in cui non possa avvenire la surrogazione nei diritti e privilegi della Banca in espressa deroga a quanto stabilito dagli artt. 1955 e 2869 cod. civ.

Terzo datore di ipoteca (qualora non presente in contratto, la clausola è da considerare come non apposta)

Il terzo datore di ipoteca rinuncia al beneficio della divisione e della preventiva escussione del Mutuatario e dei fideiussori ed ad esercitare ogni diritto di regresso o di surroga in pregiudizio delle ragioni di credito vantate dalla Banca, postergando a favore di questa ogni suo credito. Conferma, in deroga a quanto stabilito dall'art. 2869 cod. civ., che la garanzia manterrà i pieni effetti anche nel caso in cui non possa avvenire la surrogazione nei diritti e privilegi della Banca.

Foro competente (clausola valida esclusivamente per atto unilaterale sotto forma di scrittura privata autenticata)

Fermo restando la competenza di cui agli artt. 21 e 26 c.p.c. e salvo quanto disposto dalle norme che disciplinano i “contratti del consumatore” di cui alla Legge 52/96, Foro competente per ogni controversia conseguente al presente atto sarà alternativamente quello di Ancona, Macerata o Pesaro.

n.b. il contratto relativo alla presente operazione è conforme a schemi standard raccomandati da istituzioni comunitarie, associazioni di categoria o previsti da codici di condotta

FOGLIO INFORMATIVO

(trasparenza delle operazioni e dei servizi bancari – D.lgs.1/9/93 n.385 – Delibera CICR 4/3/03)

data 16/12/2009

SCHEDA 114

versione n. 94

[INDICE](#)

MUTUO IPOTECARIO FONDIARIO “EDILIZIA RESIDENZIALE” (Privati)

PARTE V - Legenda delle principali nozioni dell’operazione

Tasso	<p>Può essere:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ <u> fisso</u>: non varia per tutta la durata del finanziamento (<i>l'ammontare degli interessi viene determinata all'inizio</i>) ▪ <u> variabile</u>: varia in funzione dell'andamento di un parametro di indicizzazione generalmente del mercato monetario interbancario (<i>tipicamente il tasso Euribor</i>); pertanto il mutuatario/cliente pagherà minori o maggiori interessi in caso di discesa o aumento dei tassi; ▪ <u> misto</u>: prevede la possibilità che il tasso applicato al finanziamento cambi (<i>da fisso a variabile o viceversa</i>) a scadenza/e prestabilita/e
Tasso Euribor (European Interbank Offered Rate)	<p>E' il tasso "lettera" cioè offerto (<i>offered</i>) prevalente sul mercato dei depositi interbancari, con scadenza da 1 a 3 settimane e da 1 a 12 mesi, nell'area Euro. Il tasso Euribor 6 mesi, media semplice mese precedente, generalmente costituisce il parametro di indicizzazione per i mutui a tasso variabile (<i>tale tasso costituisce la media semplice delle quotazioni registrate in tutti i giorni lavorativi di un determinato mese</i>). Tale tasso viene pubblicato dal quotidiano economico "Il Sole 24 ORE"</p>
Giorni di franchigia	<p>Dilazione di pagamento, espressa in giorni fissi di calendario, concessa dalla Banca per il pagamento della rata. Oltre tale periodo la rata è considerata "in mora" e risulta pertanto soggetta alla maggiorazione di tasso prevista contrattualmente</p>
Interessi di mora	<p>Sono quegli interessi che vengono conteggiati al mutuatario/cliente in caso di ritardo (<i>oltre il periodo di franchigia</i>) nel pagamento della rata. Essi sono però computabili dalla data di scadenza della rata</p>
Commissione di anticipata estinzione	<p>Nel caso in cui il mutuatario/cliente volesse rimborsare (<i>parzialmente o totalmente</i>), prima della scadenza, il debito residuo, allo stesso verrebbe addebitata, se prevista in contratto, una commissione calcolata in percentuale del debito rimborsato anticipatamente (<i>misura da intendersi onnicomprensiva ovvero senza applicazione di altri oneri</i>)</p>
Rata	<p>Pagamento che il mutuatario effettua periodicamente per la restituzione del mutuo, secondo cadenze stabilite contrattualmente (<i>piano di ammortamento</i>). La rata è composta da: -una quota capitale (<i>a titolo di rimborso dell'importo prestato</i>) -una quota interesse (<i>a titolo di interesse dovuto alla Banca per il mutuo</i>) oppure: sola quota interessi come nel caso di preammortamento Le rate vanno versate ad intervalli determinati: rate mensili, trimestrali e semestrali. Il puntuale pagamento della rata e' un momento importante nella vita del mutuo, perché il ritardato o il mancato pagamento fa scattare l'applicazione degli "interessi di mora"; non solo, ma la Banca, se previsto nel contratto, può invocare il ritardato pagamento come causa di risoluzione dello stesso</p>
Ammortamento	<p>Procedimento di estinzione graduale di un mutuo mediante il rimborso periodico di una rata comprendente una quota di capitale e una quota in conto interessi secondo un piano detto appunto "piano di ammortamento" La somma delle quote capitale deve essere pari all'importo del mutuo. Le quote interesse di ciascuna rata va calcolata sull'importo del debito residuo in essere dopo la scadenza della rata immediatamente precedente</p>
Preammortamento	<p>Periodo iniziale del mutuo che precede l'inizio dell'ammortamento del capitale. Nel periodo di preammortamento non vi è quindi nessun pagamento in conto capitale; possono invece esservi pagamenti, rateali o in unica soluzione all'inizio o alla fine del periodo, in conto interessi</p>
Piano di ammortamento	<p>Prospetto nel quale sono indicate le modalità e gli importi da versare per giungere al rimborso del mutuo. Tale prospetto è parte integrante del contratto di mutuo ed è determinato in funzione dell'importo del finanziamento, della periodicità stabilita delle rate, della durata e del tasso iniziale. Nel caso di mutui a tasso variabile il piano di ammortamento viene determinato ipotizzando che il tasso iniziale rimanga costante per l'intera durata del finanziamento. Nel caso di mutui a tasso misto o con tasso d'entrata il piano di ammortamento viene determinato prevedendo i soli cambi di tasso certi</p>
Piano di ammortamento “alla francese”	<p>Particolare tipologia di ammortamento di un mutuo. Quello “alla francese” è il piano di ammortamento più comune e comporta una rata costante nel tempo. Detta caratteristica è da intendersi effettivamente realizzata nel solo caso del tasso fisso, mentre in caso di tasso variabile la rata deve intendersi “potenzialmente costante” (<i>cioè nel caso che il tasso rimanga costante</i>).</p>
Ripianificazione e non ripianificazione	<p>Nel caso dei mutui a tasso variabile, le variazioni di tasso possono essere gestite:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ <u> variando la sola quota interesse</u> e lasciando invariata la quota capitale predeterminata. Questo metodo è chiamato “non ripianificazione” ▪ <u> ricalcolando la rata dal debito residuo</u>, per la durata residua, al nuovo tasso e procedendo quindi ad un ricalcolo anche delle quote capitali. Questo metodo è chiamato “riplanificazione”

FOGLIO INFORMATIVO

(trasparenza delle operazioni e dei servizi bancari – D.lgs.1/9/93 n.385 – Delibera CICR 4/3/03)

data 16/12/2009

SCHEDA 114

versione n. 94

INDICE

MUTUO IPOTECARIO FONDIARIO “EDILIZIA RESIDENZIALE” (Privati)

Segue (1) PARTE V - Legenda delle principali nozioni dell'operazione

Parametro di indicizzazione	Indice di riferimento (<i>generalmente rappresentato da un tasso del mercato finanziario</i>) al quale viene indicizzato il tasso da applicare al mutuo secondo le modalità indicate nel contratto (<i>tipicamente il tasso del mutuo è la risultante dell'applicazione di una maggiorazione, in termini di punti percentuali, ad un preciso parametro di riferimento</i>). I parametri di indicizzazione più utilizzati sono costituiti dai tassi Euribor e IRS
ISC	ISC è acronimo di Indicatore Sintetico di Costo. Costituisce un indicatore sintetico del costo del mutuo, espresso sotto forma di tasso annuo effettivo globale, che quindi tiene conto sia dell'onere degli interessi, sia del fatto che i pagamenti si effettuano più volte in un anno sia di eventuali voci di spesa tra le quali vanno citate: <ul style="list-style-type: none"> ▪ le spese di istruttoria ▪ le spese di riscossione dei rimborsi e dell'incasso delle rate <p><u>Sono invece escluse dal calcolo dell'ISC:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ le spese reclamate dal notaio ▪ le spese reclamate dai tecnici esterni ▪ le spese per le coperture assicurative non obbligatorie
Debito residuo	Quota di capitale che il mutuatario/cliente deve ancora restituire in un mutuo in corso di ammortamento
Spese di istruttoria	Costituiscono spese recuperate dalla Banca per l'attività svolta ai fini della valutazione del merito creditizio del richiedente il finanziamento. Prima di concedere il mutuo, infatti, la Banca analizza una serie di informazioni (<i>ad es. il reddito, le spese mensili del nucleo familiare del richiedente, etc...</i>) in modo da stabilire la capacità di rimborso delle rate. Se la verifica è positiva inizia la procedura per la formalizzazione del contratto di mutuo
Spese di perizia	Spese per la valutazione del valore dell'immobile, da dare in garanzia, effettuata da un tecnico abilitato a tale ruolo
Tasso di cambio	Rapporto di conversione tra due divise
Spread	Misura in termini di punti percentuale (<i>ad es. 1,375</i>) che può essere aggiunta o sottratta ad un determinato tasso usato quale parametro di riferimento e soprattutto di indicizzazione (<i>ad es. 3% + spread di 1,375 punti percentuali = 4,375%</i>)
Tasso I.R.S.	I.R.S. è acronimo di <i>Interest Rate Swap</i> . Il tasso di interesse IRS è utilizzato come parametro di riferimento per i mutui (<i>generalmente quelli a tasso fisso</i>). E' diffuso giornalmente dalla FBE (<i>Federazione Bancaria Europea</i>) ed è pari ad una media ponderata delle quotazioni alle quali le Banche operanti nell'Unione Europea realizzano l' <i>Interest Rate Swap</i> . Il tasso IRS viene pubblicato dal quotidiano economico "Il Sole 24 ORE", per scadenze che vanno da 1 a 35 anni
Interest Rate Swap	Contratto con il quale due parti concordano di scambiarsi, per un determinato periodo, flussi di interessi periodici di differente natura (<i>in quanto calcolati secondo diversi tassi di riferimento</i>) relativi ad un capitale convenzionale di riferimento (<i>nozionale</i>). In forza di tale contratto il debitore di un prestito a tasso fisso si impegna a pagare gli interessi di un prestito a tasso variabile che gravano sull'altro debitore e viceversa. In tal modo le due parti possono modificare la natura del proprio debito senza estinguerlo per aprirne uno nuovo
Tasso REFI-BCE	Tasso di interesse sulle operazioni di rifinanziamento principali dell'Eurosistema stabilito dalla Banca Centrale Europea
Portabilità	Possibilità del Mutuatario di trasferire il proprio mutuo originario e conseguentemente il proprio debito da una banca all'altra senza nuova iscrizione ipotecaria attraverso la surrogazione di cui all'art. 1202 del codice civile (surrogazione per volontà del debitore). Le condizioni saranno quelle stipulate tra Mutuatario e la banca subentrante (banca scelta dal Mutuatario per effettuare la nuova operazione di mutuo finalizzata all'estinzione del finanziamento in essere), con esclusione di penali ed oneri di qualsiasi natura. In particolare, non possono essere applicate al Mutuatario spese o commissioni per il nuovo finanziamento, istruttoria e accertamenti catastali.