

**FOGLIO INFORMATIVO n. MT/Mf/002
 MUTUO FONDIARIO A TASSO VARIABILE**

Data: 01.10.2009

NORME PER LA TRASPARENZA DELLE OPERAZIONI E DEI SERVIZI BANCARI
 (D.Lgs. n. 385 del 1/9/1993- Delibera CICR del 4/3/2003)

INFORMAZIONI SULLA BANCA

Denominazione e forma giuridica	SediciBanca Spa
Sede Legale e Sede amministrativa	Roma – Via Zucchelli 16
Indirizzo telematico	info@sedicibanca.it
Codice ABI	03283
Numero di iscrizione al registro delle Imprese di Roma	00399700582
Numero di iscrizione all'Albo delle Banche tenuto dalla Banca d'Italia	Iscritta all'Albo delle Banche al n. 5605
Sistemi di garanzia cui la banca aderisce	Fondo Interbancario di Tutela dei Depositi
Ammontare del Capitale Sociale	Euro 30.000.000,00 i.v.
Ammontare delle riserve al 31.12.2008	Euro 19.992.193,00
Società sottoposta a direzione e coordinamento di Delta S.p.A.	
Appartenente al Gruppo Bancario Delta	

CARATTERISTICHE E RISCHI TIPICI DELL'OPERAZIONE

Struttura e funzione economica

Il mutuo fondiario è un finanziamento finalizzato all'acquisto, realizzazione e/o ristrutturazione di beni immobili vari. E' garantito da ipoteca di 1° grado e gradi successivi se capienti e altre garanzie ritenute idonee dalla banca. Il debitore rimborserà il mutuo mediante pagamento periodico di rate comprensive di capitale ed interessi. Il tasso è variabile secondo il parametro di indicizzazione applicato, incrementato dello spread.

In caso di estinzione anticipata o di rimborso parziale del finanziamento viene richiesto un compenso omnicomprendivo (ove non applicabile l'art. 7 D. Lg 31 gennaio 2007 n.7, cosiddetto "mutuo prima casa").

Principali rischi (generici e specifici)

Tra i principali rischi, va tenuta presente la possibilità di variazione del tasso di interesse in aumento rispetto al tasso di partenza. Nel caso di rata fissa, per effetto della indicizzazione del tasso, si potrà determinare una modifica della durata del rimborso del finanziamento. Pertanto, l'eventuale diminuzione dei tassi potrà ridurre la durata del finanziamento e, viceversa, qualora a causa dell'eventuale aumento dei tassi non si addivenisse al rimborso totale del capitale erogato nel termine previsto, la totale restituzione dello stesso avverrà mediante versamento di rate costanti di importo pari a quello delle originarie previste.

La prosecuzione dei versamenti delle rate non potrà comunque andare oltre i tre o i cinque anni la durata originaria del finanziamento (anni 3 nel caso di durata del finanziamento fissato in anni 10, anni 5 nel caso di durata del finanziamento fissato in anni 15); decorso tale ulteriore termine, il capitale residuo sarà rimborsato in un'unica soluzione. Qualora la quota interessi dovesse eccedere l'ammontare della rata, la ditta mutuataria si obbliga a versare, unitamente alla rata, detta eccedenza.

CONDIZIONI ECONOMICHE PER OPERAZIONI DI MUTUO FONDIARIO ORDINARIO

DURATA MASSIMA	20 anni oltre al periodo di preammortamento
PREAMMORTAMENTO	Durata max mesi 24
AMMORTAMENTO	Rate variabili, rate costanti e durata variabile, rate costanti e maxi rata finale
PERIODICITA' RATE	Mensile/trimestrale/semestrale
INTERESSI DEBITORI	
Tasso di interesse debitore nominale annuo	Variabile, calcolato facendo riferimento all' Euribor divisore 365 - 1 mese (rata mensile), - 3 mesi (rata trimestrale), - 6 mesi (rata semestrale) pubblicato su "Il Sole 24 Ore", arrotondato allo 0,05 successivo, rilevato il secondo giorno lavorativo antecedente l'inizio del mese / trimestre / semestre + spread massimo di quattro punti e cinquanta percentuali e comunque in misura complessivamente non superiore al tasso soglia pro-tempore vigente. L'Euribor divisore 365 -3 mesi alla data di pubblicazione del presente foglio è 0,760.
ISC	Definito in contratto (si veda esempio riportato in calce)
Tasso di preammortamento	Stesso tasso di interesse debitore nominale annuo del mutuo
PERIODICITA' AGGIORNAMENTO TASSO E CALCOLO INTERESSI	Mensile/trimestrale/semestrale
INTERESSI DI MORA	Max 2 punti oltre il tasso tempo per tempo stabilito dalla legge quale limite per non incorrere nel reato di usura
SPESE PERIZIA	0,1% dell'importo del mutuo concesso con un massimo di €5.000,00
ANTICIPO SPESE ISTRUTTORIA BANCA	Max 20% delle spese di istruttoria sotto specificate
SPESE ISTRUTTORIA BANCA	Max 0,50% dell'importo concesso con un min di €300,00
ALTRI ONERI O SPESE	Il cliente è tenuto a sostenere o rimborsare alla Banca tutti gli oneri o spese connessi alla istruttoria, stipula, esecuzione del contratto; a titolo di esempio rientrano tra le suddette spese gli onorari notarili, eventuali spese di trasferta.
RIMBORSO STIPULA CONTRATTO FUORI SEDE	Max €800,00 + spese vive
SPESE RINNOVAZIONE IPOTECARIA	0,20% del residuo debito del mutuo calcolato in linea capitale; min €300,00 oltre alle spese notarili
SPESE RESTRIZIONE IPOTECARIA E DI PRIVILEGIO	Max €600,00 oltre al rimborso delle spese peritali ed eventuali onorari notarili
SPESE CANCELLAZIONE TOTALE NOTARILE DI IPOTECA (ove richiesta)	Max €250,00 oltre al rimborso onorari e spese notarili
SPESE MODIFICA DI GARANZIA OPERAZIONI GIÀ PERFEZIONATE	Max 0,35% del residuo debito del mutuo calcolato in linea capitale con un massimo di € .500,00 oltre al rimborso di spese peritali ed eventuali onorari notarili
SPESE MODIFICHE CONTRATTUALI OPERAZIONI GIÀ PERFEZIONATE	1 x mille sul capitale residuo, con un min di €75,00 ed un max di €250,00 oltre eventuali spese notarili

SPESE ANTICIPATA ESTINZIONE TOTALE O PARZIALE	4% calcolato sul capitale restituito per estinzione fino a 24 mesi dalla stipula, 3% calcolato sul capitale restituito per estinzione tra i 24 e fino 60 mesi dalla stipula, 1,50% calcolato sul capitale restituito per estinzione oltre i 60 mesi
SPESE RILASCIO CONTEGGI DI ESTINZIONE ANTICIPATA	Max €100,00
SPESE ACCOLLO	€500,00 oltre spese notarili.
FRAZIONAMENTO	€300,00 per importi fino ad €130.000,00 €0,50% con un min di €300,00 per importi da €130.000,00 a €250.000,00 €0,30% con min di €1.250,00 per importi da €250.001,00 a €1.500.000,00 €0,12% con min di €4.500,00 per importi oltre €1.500.000,00
SPESE PER CERTIFICAZIONI INTERESSI PASSIVI	Max €50,00
SPESE PER CERTIFICAZIONI DEBITORIE E CREDITORIE	Max €70,00
SPESE PER DICHIARAZIONI AI FINI DELLA REVISIONE E CERTIFICAZIONE DI BILANCIO	Max €140,00
SPESE PER RILASCIO PIANI DI AMMORTAMENTO OPERAZIONI GIA' STIPULATE	Max €50,00
SPESE LIQUIDAZIONE STATI AVANZAMENTO LAVORI	Per operazioni di importo superiore od uguale ad Euro 1.000.000,00: Euro 1.000,00 oltre spese di perizia; per operazioni di importo inferiore ad Euro 1.000.000,00: Euro 500,00 oltre spese di perizia
SPESE RATE	Per addebiti sul conto SediciBanca: gratuiti Per addebiti sul conto di altre Banche: €3,50 Per addebiti rata mediante MAV: €10,33
SPESE INVIO SOLLECITI DI PAGAMENTO	€11,00
SPESE PER COPIA DOCUMENTI E CONTRATTI	Max €100,00
DIRITTI DI SEGRETERIA PER SOFFERENZE	Max 0,1% dell'importo residuo con un min di €500,00
INFORMATIVA PERIODICA	Max €5,00
SPESE RILASCIO COPIA CONTRATTO IDONEA ALLA STIPULA	Max €30,00

Esempi di I.S.C. (equivalente al tasso effettivo globale medio previsto dall'art. 13 della Legge 262/05) considerando un finanziamento di €1.000.000,00 della durata di 10 anni, senza preammortamento, in presenza di garanzia reale e in presenza di perizia effettuata da tecnico interno:

Tasso variabile

Erogazione in data 01/10/2009

Euribor 1 mese arrotondato allo 0,05 superiore con valuta 01/10/2009: 0,45% + spread 2,50% (per rata mensile).

Euribor 3 mesi arrotondato allo 0,05 superiore con valuta 01/10/2009: 0,80% + spread 2,50% (per rata trimestrale).

Euribor 6 mesi arrotondato allo 0,05 superiore con valuta 01/10/2009: 1,05% + spread 2,50% (per rata semestrale).

Periodicità rate	Tasso nominale annuo	Importo rata (rata costante)	I.S.C.	
			Rata variabile	Rata costante
Mensile	2,95%	9.633,01	3,16%	3,11%
Trimestrale	3,30%	29.453,52	3,51%	3,46%
Semestrale	3,55%	59.836,88	3,75%	3,70%

PRINCIPALI CLAUSOLE CONTRATTUALI

Di seguito sono riportate, in sintesi, le più significative clausole contrattuali recanti i principali diritti, obblighi e limitazioni nei rapporti con il Cliente. Resta fermo il diritto del Cliente di ottenere dalla Banca copia completa del testo contrattuale idonea per la stipula.

1) Iscrizione ipotecaria ed esecutività del contratto di mutuo

L'iscrizione della consentita ipoteca verrà eseguita presso L'Ufficio dei Registri Immobiliari competente senza ulteriore intervento della ditta mutuataria e/o garante, e con espresso esonero del Conservatore da ogni sua responsabilità al riguardo, per l'ammontare comprensivo del capitale mutuato, degli interessi convenzionali nella ragione contrattualmente indicata, di quelli eventuali di mora nella misura stabilita dal successivo patto 4), nonché delle spese giudiziali, stragiudiziali ed esecutive e delle competenze legali anche se "de iure" non ripetibili, dei premi di assicurazione eventualmente anticipati dalla Banca mutuante e di quanto altro possa essere dovuto in dipendenza del contratto di mutuo, salvo il disposto dell'art. 2855 c.c. e con rinuncia del mutuatario e/o garante alla riduzione e restrizione della ipoteca nell'ipotesi prevista dal 3° comma dell'art. 2873 c.c.

Il contratto di mutuo avrà esecuzione dopo che siano state espletate le formalità e condizioni richieste dalla Banca mutuante e comunque non prima che siano decorsi 10 giorni dalla data di iscrizione di cui sopra.

Dette condizioni e formalità dovranno adempiersi dal mutuatario entro il termine contrattualmente stabilito.

Decorso detto termine senza che siano state adempiute le condizioni stesse, la Banca potrà ritenersi sciolta da ogni impegno e considerare il contratto risolto di pieno diritto, salvo che non ritenga di consentire al mutuatario una adeguata proroga.

2) Quietanza delle singole somministrazioni ed erogazione a saldo

Di ogni singola somministrazione delle somme mutate dovrà da parte del mutuatario essere rilasciata quietanza nelle forme richieste dalla Banca, facendo comunque pieno e completo riferimento in qualsiasi tempo per le determinazioni del debito le scritture contabili della Banca stessa. L'erogazione a saldo del mutuo avverrà, ove previsto, a fronte della stipulazione dell'atto di ricognizione del debito nella forma che la Banca

Aggiornamento N. 14

sarà a stabilire. In tale sede sarà determinato definitivamente l'inizio dell'ammortamento e l'importo delle singole rate di ammortamento.

Qualora, in dipendenza del verbale di accertamento di avvenuta realizzazione degli investimenti, l'importo dei lavori eseguiti e collaudati risultasse inferiore all'ammontare delle erogazioni già effettuate la parte mutuataria sarà obbligata all'immediato rimborso della differenza maggiorata degli interessi nella misura prevista contrattualmente, dal giorno della relativa erogazione fino alla data di recupero, oltre agli oneri previsti dal presente Capitolato per i casi di estinzione anticipata.

La Banca si riserva comunque la facoltà in relazione ai modi e ai tempi di erogazione del finanziamento di differire le erogazioni in relazione alla possibilità di reperire provvista sul mercato finanziario.

3) Destinazione delle somme mutate e relativi controlli

Il mutuatario non avrà diritto alcuno a pretendere aumenti dell'importo mutuato nel caso in cui ciò occorra per il raggiungimento dello scopo del finanziamento.

La domanda di mutuo e il piano particolareggiato delle opere ammesse a finanziamento e il loro preventivo ammontare di spesa costituiscono parte integrante dell'atto di mutuo ancorché non allegati al medesimo e costituiscono pure la documentazione per i controlli e l'accertamento di avvenuta realizzazione degli investimenti; le eventuali variazioni al progetto dovranno essere preventivamente approvate dalla Banca.

4) Rimborso spese. Interessi di mora

Qualunque spesa che la Banca dovesse sostenere per conseguire il pagamento di quanto dovute, anche nel caso di intervento in procedure promosse da terzi, dovrà essere rimborsata dal mutuatario, ancorché si tratti di spese stragiudiziali e per legge non ripetibili. Inoltre, l'importo complessivamente dovuto alla scadenza di ciascuna rata e non pagato produrrà di diritto a favore della Banca interessi di mora nella misura determinata nelle condizioni economiche, computati dal giorno della scadenza e fino

al momento del pagamento, al tasso nominale annuo pari al tasso tempo per tempo stabilito dalla legge, quale limite per non incorrere nel reato di usura, per le operazioni della stessa natura.

Resta stabilito che, qualora per legge non fosse più determinato il tasso di cui al capoverso precedente, per determinare i dati che verranno assunti per il calcolo del tasso di interesse di mora la Banca farà riferimento alle rilevazioni ufficiali del Comitato di gestione dell'EURIBOR (Euribor Panel Steering Committee); tali dati vengono normalmente riportati sulla stampa economica e sui principali circuiti telematici, maggiorato di quattro punti percentuali.

In caso di mancata rilevazione ufficiale del tasso sopra citato alla data presa a riferimento, per il calcolo verrà utilizzato il tasso EURIBOR a 6 mesi per la prima valuta immediatamente successiva.

5) Modalità e imputazione dei pagamenti. Pagamenti effettuati da terzi

Tutti i pagamenti previsti nell'atto di mutuo e nel presente capitolato dovranno essere effettuati alle scadenze pattuite in valuta legale, di regola alla sede della Banca in Roma. Nel caso di pagamenti effettuati mediante assegni verranno trattenuti quattro giorni banca. La Banca medesima, al fine di facilitare la esecuzione di tali pagamenti, si riserva di adottare per ciò che concerne il luogo, modalità diverse da quelle sopra stabilite, ferme restando a carico del mutuatario le relative spese e senza che l'eventuale adozione di tali diverse modalità possa comunque costituire un impegno per la Banca, né essere dal mutuatario invocata o pretesa come diritto in deroga.

Qualunque somma venisse pagata dal mutuatario, o per conto di esso, alla Banca, sarà di regola imputata a pagamento delle spese di qualunque natura comprese quelle giudiziali, anche irripetibili, nonché al rimborso dei premi di assicurazione e di quant'altro fosse stato corrisposto dalla Banca per conto del mutuatario e poi, a scoppio delle rate arretrate e relativi interessi di mora ed infine a restituzione anticipata del capitale mutuo, ciò sempreché la Banca a suo insindacabile giudizio non ritenga di adottare un diverso ordine di imputazione.

Comunque sarà in facoltà della Banca di rifiutare pagamenti di frazioni di rate sia da parte del mutuatario originario, che dai suoi eredi, successori od aventi causa; ed anche quando questi pagamenti venissero accettati si intenderanno sempre fatti in nome del mutuatario ed in conto dell'intera rata, restando fermo ed immutato, tra i coobbligati, il vincolo derivante dalla solidarietà e dalla indivisibilità della obbligazione.

La Banca inoltre non sarà tenuta ad accettare versamenti in conto del capitale mutuo o delle rate scadute, effettuati da terzi, quando tali versamenti abbiano per effetto e scopo la surrogazione dei terzi stessi, nel credito della Banca e conseguentemente nella garanzia ipotecaria.

La Banca avrà quindi diritto di rifiutare detti pagamenti e potrà chiedere la immediata risoluzione del contratto di mutuo, a meno che coloro che intendono eseguire i pagamenti stessi non dichiarino espressamente di subordinare nei riguardi della garanzia ipotecaria le loro ragioni a quelle spettanti alla Banca in dipendenza sia dell'attuale mutuo, sia di altri mutui che eventualmente fossero stati in seguito concessi dalla Banca medesima, con ipoteche sugli stessi immobili, per modo che la Banca conservi, anche rispetto a questi altri mutui, il grado originario di iscrizione.

6) Obblighi del mutuatario e dell'eventuale datore di garanzia

E' obbligo del mutuatario, dell'eventuale terzo datore di garanzia, dei loro eredi, successori e aventi causa col vincolo della solidarietà e della indivisibilità:

- di effettuare puntualmente i pagamenti di tutte le somme dovute e di giustificare alla Banca, ad ogni sua richiesta, il pagamento di ogni e qualsiasi tassa, imposta, tributo, contributo o peso gravante gli immobili ipotecati a garanzia del mutuo;
- di mantenere i beni offerti in garanzia in buono stato con la diligenza del buon padre di famiglia e di fare le riparazioni e le altre opere occorrenti per la loro conservazione ed il loro normale miglioramento;
- di non fare o tollerare che altri faccia cosa alcuna che possa menomare la consistenza della garanzia;
- di dare, non più tardi di un mese, partecipazione alla Banca di ogni eventuale turbativa di possesso o contestazione del diritto di proprietà da parte di terzi in ordine ai beni costituiti a presidio del finanziamento nonché di ogni mutamento anche se non imputabile al mutuatario o all'eventuale terzo, avvenisse sui beni stessi, compresi i casi di espropriazione per pubblica utilità;
- di notificare alla Banca qualsiasi mutamento o deterioramento che si verificasse sui beni dati in garanzia entro dieci giorni dall'evento e a non alterare la posizione giuridica degli stessi con alienazioni, affitti, cessioni o accettazioni di oneri, senza il consenso scritto della Banca stessa;
- di comunicare tempestivamente alla Banca mutuante ogni variazione della propria compagine societaria;
- di consentire (e comunque fin d'ora viene prestato il più ampio consenso) che a margine della iscrizione ipotecaria vengano annotate quelle ulteriori convenzioni e patti concernenti il presente finanziamento, e così per pagamenti a saldo, riduzioni, determinazioni definitive dei tassi o clausole relative agli stessi, elezioni di domicilio e comunque quant'altro sarà richiesto dalla Banca mutuante in dipendenza dell'atto di concessione di mutuo, del presente capitolato e della normativa relativa ai mutui congeneri;
- di mantenere in vita, eventualmente prorogandone la durata per tutto il periodo di ammortamento del mutuo, la società, l'associazione, l'ente, sia esso mutuatario e/o garante e a non variane gli scopi senza il preventivo consenso scritto della Banca;

i) di consentire alla Banca di far ispezionare in ogni tempo i beni offerti a garanzia da persona di sua fiducia, alla quale il mutuatario e l'eventuale terzo datore, se richiesti, dovranno a loro spese apprestare i mezzi necessari per l'adempimento dell'incarico.

Mancando il mutuatario o l'eventuale terzo datore di garanzia o i loro eredi, successori o aventi causa ad alcuna delle obbligazioni o delle diligenze contemplate nel presente articolo, sarà in facoltà della Banca di risolvere il contratto di mutuo.

I successori a qualsiasi titolo nel diritto di proprietà o nel possesso o godimento dei beni in parola dovranno, entro 60 giorni dal trasferimento a loro favore, dare comunicazione del trasferimento degli stessi esibendo i titoli di trasferimento e gli altri documenti che venissero richiesti dalla Banca, dai quali peraltro dovrà risultare espressamente la convenzione di accollo del debito derivante dal contratto di mutuo, senza che ciò costituisca novazione alcuna dell'originario rapporto obbligatorio, dovendosi il mutuatario e/o gli aventi causa ritenersi obbligati solidalmente a far fronte all'onere del rimborso dell'operazione.

Nel caso di trasferimento mortis-causa gli aventi causa del mutuatario o del terzo datore sono tenuti ad inviare tempestivamente alla Banca, unitamente alla eventuale richiesta di sussistenza del credito, tutta la documentazione successoria di rito.

7) Obbligazioni del mutuatario e suoi aventi causa a qualsiasi titolo e loro indivisibilità

La Parte mutuataria assume l'obbligo anche per i suoi aventi causa a qualsiasi titolo:

- di provvedere alle maggiori spese occorrenti per il conseguimento dello scopo per cui il mutuo viene concesso che non risultassero coperte dal finanziamento, rinunciando sin da ora per sé, per i suoi eredi, successori ed aventi causa a qualsiasi eccezione anche se motivata da deficienze previste o prevedibili di mezzi finanziari od anche tecnici;
- di ultimare integralmente i lavori non oltre detto termine prescritto ed in maniera conforme ai documenti tecnici esibiti ed approvati;
- di mantenere in perfetta efficienza, di non asportare o distrarre i macchinari installati e quant'altro;
- nei casi di mutui per la trasformazione di passività, se richiesto, di provvedere con mezzi propri alla maggiore spesa eventualmente occorrente per la totale estinzione delle esposizioni ammesse a ripianamento, rinunciando sin d'ora per sé, per i suoi eredi ed aventi causa a qualsiasi eccezione anche se motivata da deficienze previste o prevedibili di mezzi finanziari od anche tecnici.
- ad assumersi gli oneri fiscali derivanti dal regime agevolativo (DPR 601/73) da trattenerne in sede di erogazione unitamente alla commissione dovuta per spese di istruttoria.

Per la responsabilità patrimoniale, per l'indivisibilità delle obbligazioni assunte dalla parte mutuataria, tutti i crediti della Banca per capitale e interessi, accessori e spese in genere tutte le ragioni derivanti dal mutuo concesso, graveranno come debito indivisibile e solidale su ciascuno degli eredi e successori, anche a titolo particolare, a norma degli artt. 1316-1320 c.c.

8) Variazioni in senso sfavorevole

La Banca si riserva la facoltà di modificare, qualora sussista un giustificato motivo, le condizioni economiche e/o contrattuali applicate al Contratto, ed in particolare di variare tasso di interesse, le spese e ogni altra condizione praticata, dandone comunicazione al Mutuatario con un preavviso minimo di 30 (trenta) giorni e con le modalità previste dagli artt. 118 e 161, co. 2 del D. Lgs. 1° settembre 1993 n. 358 (Testo Unico Bancario).

Entro 60 (sessanta) giorni il Cliente, ai sensi dell'art. 118 co. 2 TUB ha diritto di recedere dal rapporto senza penalità e senza spese di chiusura e di ottenere, in sede di liquidazione dello stesso, l'applicazione delle condizioni precedentemente applicate.

9) Assicurazione incendi- liquidazione di indennità

I beni costituiti in garanzia, se richiesto dalla Banca, dovranno essere mantenuti assicurati per la somma che di volta in volta sarà ritenuta congrua e per tutta la durata che la stessa riterrà opportuna contro i danni dell'incendio e del fulmine presso Società di gradimento della Banca stessa, facendo includere nella polizza la clausola in virtù della quale il contratto di assicurazione non possa essere modificato o risolto senza il consenso della Banca medesima, come pure non possa, senza il suo intervento, essere pagato l'indennizzo verificandosi il sinistro.

La Banca si riserva di stabilire, in relazione alle variazioni dei prezzi, le variazioni da apportarsi all'importo della assicurazione in parola e il mutuatario dovrà uniformarsi. In caso di sinistro il mutuatario sarà tenuto a darne immediato avviso con lettera raccomandata alla Banca affinché la medesima possa, ove lo creda, intervenire nell'accertamento dei danni ed anche promuoverlo.

La Banca si riserva il diritto di esigere dalla Società assicuratrice la liquidazione delle corrispondenti indennità e, al netto delle spese eventualmente sostenute per l'accertamento del sinistro e la liquidazione del danno, tenerle in deposito infruttifero, consentendone lo svincolo a favore del mutuatario non appena sia comprovata la riedificazione a spese di questo e la restituzione in pristino degli immobili distrutti o danneggiati, ovvero imputarle a diminuzione del residuo debito capitale con le norme di cui al paragrafo 11) del presente Capitolato.

Mancando la ditta mutuataria e/o la garante anche ad uno solo dei suddetti obblighi la Banca potrà perfezionare l'assicurazione direttamente a nome e per conto degli interessati od effettuare il pagamento dei premi contro rimborso di ogni spesa e dei relativi interessi o anche dichiarare la risoluzione del contratto.

10) Diminuzione di valore degli immobili e della remunerazione del capitale mutuato- Integrazione della garanzia. Espropriazione per pubblica utilità.

Qualora per gli effetti di generale o locale deprezzamento sia della proprietà immobiliare che degli altri eventuali beni offerti in garanzia, si verificasse in ordine agli stessi una diminuzione di valore tale da costituire, a giudizio della Banca pregiudizio della garanzia acquisita in sede di concessione del mutuo, sarà in facoltà della Banca di chiedere o un congruo aumento, o una parziale riduzione del debito o la risoluzione del contratto di mutuo a norma dell'art. 2743 c.c. Faranno altresì carico al mutuatario gli oneri relativi a tributi e gravami futuri di qualsiasi natura che potessero in prosieguo di tempo diminuire la remunerazione del capitale mutuato, sempre che ciò non sia ostativo rispetto a disposizioni legislative o comunque impartite dagli Organi amministrativi.

Inoltre è fatto obbligo al mutuatario all'eventuale datore di ipoteca o loro eredi e aventi causa di notificare tempestivamente alla Banca qualunque espropriazione per pubblica utilità o costituzione di servitù anche imposte dalla legge, che intervenissero in ordine agli immobili ipotecati, affinché la Banca medesima sia posta in grado di tutelare le proprie ragioni specie nei riguardi dell'ammontare dell'indennità.

La Banca potrà richiedere il versamento delle somme dovute al mutuatario o all'eventuale datore di ipoteca e ai loro eredi, successori e aventi causa, per i suddetti titoli per imputarle a totale o parziale estinzione del debito, sempre secondo l'ordine di imputazione che sarà prescelto dalla Banca stessa, salve le facoltà a quest'ultima spettanti in forza dell'art. 5 del presente Capitolato.

11) Rimborsi anticipati del mutuo

Il mutuatario potrà liberarsi di tutto il suo debito, sia nel periodo di preammortamento che di ammortamento, mentre l'affrancazione parziale potrà aversi solo nel periodo di ammortamento; la riduzione o estinzione del debito potrà avvenire mediante il versamento:

- dell'intero debito capitale o dell'intero residuo debito capitale risultante dal piano di ammortamento del mutuo o solo parte di esso a seconda che il rimborso anticipato avvenga nel periodo di preammortamento o ammortamento;
- degli interessi calcolati sul capitale rimborsato dalla data di scadenza dell'ultima rata pagata fino alla data di estinzione;
- delle rate scadute impagate oltre i relativi interessi moratori;
- di altre eventuali partite maturate a debito;
- di un compenso ai sensi dell'art. 40 I° comma D. Lgs. 385/93, a copertura degli oneri derivanti da anticipata estinzione, determinato forfettariamente nella misura volta per volta riportata nel presente foglio informativo.

12) Risoluzione del contratto di mutuo

Avrà luogo la risoluzione del contratto di mutuo, senza atto di diffida o costituzione in mora:

- qualora il mutuatario si renda comunque inadempiente anche ad uno solo degli altri obblighi previsti nel contratto e nel presente capitolato;
- qualora il mutuatario sospenda o esegua in malo modo le opere finanziate ovvero non le renda collaudabili entro il termine stabilito, oppure impieghi, in tutto o in parte, la somma mutuata per scopi diversi da quelli per cui è concessa, senza le relative autorizzazioni della Banca;
- qualora distraiga dal previsto impiego, alieni o comunque ponga in essere atti diretti a sottrarre o sminuire il valore dei beni costituiti in garanzia;
- qualora nel caso di fondo condotto in affitto o in forza di altro titolo, alla scadenza del relativo contratto non documenti l'avvenuta proroga del contratto stesso sino a coprire l'intero arco di durata previsto per l'ammortamento del mutuo;
- qualora sui beni offerti in garanzia si riscontrino deterioramenti, oneri o vincoli minoranti la data garanzia o sia intrapresa qualsiasi esecuzione;

f) qualora il mutuatario, entro un mese dalla ricezione dell'invito che gli sarà inviato dalla Banca con lettera raccomandata con avviso di ricevimento non stipuli l'atto di ricognizione del debito di cui al paragrafo 2 del presente capitolato;

g) qualora il mutuatario o l'eventuale datore di ipoteca o i loro successori ed aventi causa non abbiano notificato entro un mese dall'evento- il cambiamento della loro capacità giuridica e, trattandosi di società o corpi morali, qualsiasi modificazione che fosse apportata ai rispettivi atti costitutivi, statutari, all'amministrazione, alla legale rappresentanza, nonché l'eventuale fusione, scioglimento, liquidazione, ecc.;

h) qualora la parte mutuataria abbia taciuto o comunque risulti, in qualsiasi momento della durata del contratto, l'esistenza di debiti per imposte e tasse di qualsiasi specie pregiudizievoli per la garanzia acquisita dalla Banca;

i) qualora, in qualsiasi momento emergessero circostanze di fatto, anche riguardanti le condizioni personali, giuridiche ed economiche del mutuatario e dell'eventuale datore di ipoteca o si scoprissero vizi nei documenti o nei titoli di proprietà, il tutto di natura tale che, se preventivamente conosciuto, avrebbe, a giudizio esclusivo della Banca, impedito la concessione del mutuo;

l) qualora il mutuatario non accetti le variazioni del tasso come previsto nell'atto di mutuo e nel presente capitolato;

m) qualora, in ordine ai mutui destinati al ripianamento di passività il mutuatario non provveda (se così contrattualmente stabilito) ad estinguere totalmente con mezzi propri le passività ammesse, per le quali il finanziamento sia intervenuto solo in misura parziale;

n) qualora si verificassero le condizioni previste dall'art.40 n.2 del D. Lgs. 1 settembre 1993 n.385.

In caso di risoluzione del contratto di mutuo la Banca, senz'atto di diffida o costituzione in mora, avrà il diritto di esigere l'immediato rimborso del credito in linea capitale, interessi, anche di mora, e spese oltre al "compenso" così come previsto al precedente patto. Sull'importo complessivo così dovuto saranno calcolati interessi a favore della Banca nella misura indicata al precedente patto 4), a far tempo dalla data della risoluzione stessa e fino al momento del pagamento.

13) Procedimento esecutivo

La Banca, nell'esercizio di ogni sua azione creditoria e ipotecaria procederà a norma di legge contro la parte debitrice e i garanti ancorché terzi datori di ipoteca in esecuzione forzata del contratto di mutuo, così per il recupero del capitale come per quello di ogni altra somma dovuta e ciò senza pregiudizio del risarcimento dei danni e non consentirà la cancellazione della ipoteca a suo favore se prima non sarà stato interamente soddisfatto di ogni sua ragione di credito dipendente dalla concessione del mutuo.

14) Norma interpretativa

I termini "mutuatario" o "garante" equivalgono a quelli di "mutuataria" o "mutuatarie" o "garanti" o "ditta mutuataria" o "parte mutuataria" o "parte garante" a seconda dei singoli casi, tanto come persone fisiche che come persone giuridiche

15) Ufficio reclami.

I reclami che riguardano operazioni e servizi bancari:

- fino ad €100.000,00 se il cliente chiede una somma di danaro;

- senza limiti di importo in tutti gli altri casi;

vanno inviati a SediciBanca S.p.A., Via Zucchelli n. 16, 00187 Roma, indirizzo di posta elettronica info@sedicibanca.it. SediciBanca S.p.A. risponderà entro 30 giorni dalla ricezione del reclamo. Se il cliente non è soddisfatto della risposta o se non ha avuto risposta entro 30 giorni dalla ricezione del reclamo può presentare ricorso all'Arbitro Bancario Finanziario (ABF). Per sapere come rivolgersi all'Arbitro si può consultare il sito www.arbitrobancariofinanziario.it, chiedere presso le Filiali della Banca d'Italia, oppure chiedere a SediciBanca S.p.A.

TASSI D' INTERESSE EFFETTIVI GLOBALI MEDI

Ai sensi dell'art. 13 della L. 262 del 28/12/2005, di seguito vengono pubblicizzati i tassi effettivi globali medi relativi alle operazioni di finanziamento comunque denominate, oggetto della rilevazione da parte del Ministero dell'Economia e delle Finanze. Si precisa che, ai fini della determinazione degli interessi usurari ai sensi dell'art. 2 della L. 108/96, i tassi rilevati devono essere aumentati della metà.

CATEGORIE DI OPERAZIONI	CLASSI D'IMPORTO in unità di Euro	TASSI MEDI (*) (su base annua)
Aperture di credito in conto corrente	Fino a 5.000,00 € Oltre 5.000,00 €	11,76 8,51
Anticipi, sconti commerciali e altri finanziamenti alle imprese effettuati dalle banche	Fino a 5.000,00 € Oltre 5.000,00 €	6,48 5,27
Factoring	Fino a 50.000,00 € Oltre 50.000,00 €	5,46 4,37
Crediti personali e altri finanziamenti alle famiglie effettuati dalle banche		9,77
Anticipi, sconti commerciali, crediti personali e altri finanziamenti effettuati dagli intermediari non bancari	Fino a 5.000,00 € Oltre 5.000,00 €	14,40 10,94
Prestiti contro cessione del quinto dello stipendio	Fino a 5.000,00 € Oltre 5.000,00 €	12,04 9,18
Leasing	Fino a 5.000,00 € Oltre 5.000,00 € e fino a 25.000,00 € Oltre 25.000,00 € e fino a 50.000,00 € Oltre 50.000,00 €	11,33 8,53 7,08 5,53
Credito finalizzato all'acquisto rateale e credito revolving	Fino a 1.500,00 € Oltre 1.500,00 € e fino a 5.000 € Oltre 5.000 €	17,12 17,12 10,76
Mutui con garanzia reale	A tasso fisso A tasso variabile	5,19 3,25

(*) I tassi non comprendono la commissione di massimo scoperto che, nella media delle operazioni rilevate, si ragguaglia a 0,65 punti percentuali.

LEGENDA DELLE PRINCIPALI NOZIONI DELL'OPERAZIONE MUTUO FONDIARIO ORDINARIO

Preammortamento	<i>Periodo iniziale del mutuo nel quale le rate pagate sono costituite dalla sola quota interessi, calcolati al tasso convenuto per il periodo intercorrente tra la data di svincolo e l'entrata in ammortamento del finanziamento</i>
Ammortamento	<i>Processo di restituzione graduale del mutuo mediante il pagamento periodico di rate</i>
Rata	<i>Pagamento che il mutuatario effettua periodicamente per la restituzione del mutuo, secondo cadenze stabilite contrattualmente. La rata è composta da: -una quota capitale (cioè una parte dell'importo prestato) -una quota interessi (quota dovuta alla banca per il mutuo)</i>
Parametro di indicizzazione	<i>Indice di riferimento del mercato monetario sul quale viene ancorata la variabilità del tasso contrattuale, secondo le modalità all'uso indicate.</i>
Spese di istruttoria	<i>Spese per l'analisi di concedibilità del finanziamento</i>
Spese di perizia	<i>Spese per l'accertamento del valore dell'immobile offerto in garanzia</i>
ISC	<i>E' un indicatore sintetico del costo del credito, espresso in percentuale sull'ammontare del finanziamento concesso. Nel calcolo dell'ISC sono ricompresi: -il rimborso del capitale; -il pagamento degli interessi; -le spese di istruttoria; -spese di riscossione dei rimborsi ed incasso delle rate (se stabilite dal creditore); -ogni altra spesa contrattualmente prevista connessa con l'operazione di finanziamento.</i>
Tasso variabile	<i>Il tasso di interesse che varia in relazione all'andamento di uno o più parametri di indicizzazione specificatamente indicati nel contratto di mutuo</i>
Interessi di mora	<i>Interessi per il periodo di ritardato pagamento delle rate</i>
Euribor	<i>E' il tasso medio a cui avvengono le transazioni finanziarie in Euro tra le grandi banche europee. Si tratta, quindi, di una indicazione molto affidabile del costo del denaro. I tassi Euribor si riferiscono a durate diverse: da 1 a 3 settimane e da 1 mese a 12 mesi e a divisori diversi (360 o 365, rispettivamente riferiti all'anno commerciale o all'anno solare). La differenza tra durate diverse dipende dal fatto che tassi diversi sono applicabili a depositi di diverso periodo. Se una banca presta il denaro con scadenza di rimborso ad un mese concederà un tasso diverso rispetto ad un analogo prestito con durata un anno. Quando si prevedono rialzi dei tassi, gli Euribor a maggiore durata sono più elevati e viceversa. Le quotazioni dell'Euribor si trovano sulla Reuters alle pagine 248-249, sui quotidiani di informazione economica e in alcuni siti Internet specializzati come quello de "Il Sole-24 Ore.</i>

Foglio Informativo n. MT/Mf/002 – MUTUO FONDIARIO ORDINARIO

Società che procede all'offerta

SediciBanca S.p.A.

Nome e qualifica del soggetto che consegna il modulo al cliente (da compilare solo per l'offerta fuori sede)

Luogo e data di ricezione

Il sottoscritto dichiara di aver ricevuto, ai sensi del D.lgs 385 del 1/9/1993 delibera CICR del 4/3/2003, copia del presente Foglio Informativo e dell'Avviso contenente "Le principali norme di trasparenza" nella versione attualmente in uso presso la Banca.

Firma/e

NOME:

COGNOME:

FIRMA