



MUTUO IPOTECARIO / FONDIARIO A PRIVATI

CARATTERISTICHE E RISCHI TIPICI DEL SERVIZIO

Struttura e funzione economica

Descrizione sintetica della struttura e della funzione economica

Trattasi di un finanziamento a medio e lungo termine, garantito da ipoteca, finalizzato all'acquisto/ristrutturazione di un immobile adibito ad uso abitativo.

Il debitore potrà rimborsare il mutuo mediante pagamento periodico di rate comprensive di capitale ed interessi (piano di rimborso c.d. alla francese).

Il tasso applicato al finanziamento potrà essere:

- un tasso fisso. Tale tasso verrà applicato per tutta la durata del finanziamento ed il relativo valore è usualmente determinato dall' I.R.S. (Interest Rate Swap - tasso interbancario di riferimento diffuso dalla Federazione Bancaria Europea pari alla media ponderata delle quotazioni rilevate nell'ambito delle banche operanti nell'Unione Europea) con scadenza pari alla durata del finanziamento, arrotondato allo 0,05 superiore ed aumentato di uno spread la cui misura massima è riportata nelle sotto indicate condizioni economiche;
- un tasso variabile. Tale tasso verrà applicato non prima che sia trascorso un periodo di almeno due mesi solari dalla data di erogazione del finanziamento, a partire dal giorno 11 immediatamente successivo alla scadenza di tale periodo. Dall'erogazione del mutuo fino a tale data, sarà applicato un "tasso di ingresso" concordato fra le parti.

Il tasso a regime, sia per il periodo di preammortamento che per quello di ammortamento, sarà pari all'Euribor (Euro Interbank Offered Rate - tasso interbancario per lo scambio dei depositi in Euro) a uno, a tre, o sei mesi lettera, base 365, rilevato l'ultimo giorno lavorativo bancario di ciascun mese solare, arrotondato allo 0,05 superiore ed aumentato di uno spread la cui misura massima è riportata nelle sotto indicate condizioni economiche. Il tasso così rilevato verrà applicato a partire dal giorno 11 di ciascun mese successivo a quello della rilevazione e sino al giorno 10 del mese seguente.

L'importo finanziabile è, di norma, il 80 % del valore dell'immobile offerto in garanzia.

La durata dei finanziamenti può essere stabilita da un minimo di 5 ad un massimo di 40 anni.

In caso di mutuo a tasso variabile è ammessa la possibilità di rimborso mediante pagamento di rate di importo costante, con conseguente variabilità (in aumento o in diminuzione) della durata del piano di ammortamento inizialmente stabilita, secondo le oscillazioni del parametro prescelto.

Per tali finanziamenti a rata di importo costante la durata del finanziamento può andare da un minimo di 5 ad un massimo di 25 anni, con eventuale prolungamento, per effetto dell'indicizzazione del tasso, fino ad un massimo di ulteriori 5 anni.

La frequenza delle rate di rimborso è usualmente mensile salvo diversa periodicità contrattualmente pattuita (trimestrale, semestrale, ecc.).

Servizi accessori.

E' richiesta la sottoscrizione con Compagnia di assicurazione di una polizza assicurativa obbligatoria contro i rischi di incendio, scoppio, fulmine, etc vincolata a favore della Banca stessa (o sottoscritta con Compagnia in convenzione con la Banca) con pagamento di un premio [secondo le norme che regolano le condizioni generali di assicurazione].

E' inoltre richiesta la sottoscrizione sotto forma di adesione o altra forma di stipula, di una polizza assicurativa, a copertura del rimborso del credito derivante dal finanziamento, a fronte dei rischi di morte, infortunio e invalidità.

Principali rischi (generici e specifici)

In caso di mutuo a tasso variabile i rischi si concentrano nei normali e tipici rischi di un prodotto indicizzato e che quindi è legato a parametri o meccanismi esterni e pertanto ai normali rischi connessi alla variazione dei tassi di interesse, alla fluttuazione dei meccanismi di indicizzazione secondo le condizioni di politica economico/finanziaria in ambito europeo.

In caso di mutuo a tasso fisso esiste comunque un generico rischio di tasso di interesse derivante dall'impossibilità di beneficiare delle eventuali fluttuazioni dei tassi al ribasso.

Non si può peraltro escludere che possano manifestarsi rischi da incremento nelle commissioni e/o spese a fronte di mutamenti derivanti da variazioni legislative, dei costi e/o spese bancarie, postali, ecc., o legate all'attivazione di eventuali coperture assicurative.

POLIZZA ASSICURATIVA "MUTUO SICURO PERSONA"

Al mutuo può essere abbinata – a scelta del cliente – una AXA MPS Assicurazioni Danni denominata "Mutuo Sicuro Persona" - con addebito del premio sul conto corrente - con le seguenti caratteristiche:

copertura rischio: morte del mutuatario/i assicurato/i; (cfr proposta di assicurazione)

età del richiedente più anziano: compresa tra 18 e 65 anni;

massimale assicurato: fino ad un massimo di € 160.000,00 per persona assicurata con un max. di € 320.000,00 per mutuo

massimale assicurato per contraenti sopra i 65 anni di età fino ad un max. di € 50.000,00

Durata max. pari alla durata del mutuo (la copertura assicurativa scade al compimento del 80° anno di età del contraente).

POLIZZA ASSICURATIVA "MUTUO SICURO PLUS"

Al mutuo può essere abbinata – a scelta del cliente – una POLIZZA ASSICURATIVA della AXA MPS Assicurazione Danni complementare alla Mutuo Sicuro Persona denominata Mutuo Sicuro Plus - con addebito del premio sul conto corrente - con le seguenti caratteristiche:

copertura rischio: estinzione del debito residuo in caso di invalidità, il pagamento delle rate in caso di malattia grave, inabilità dovuta ad infortunio o perdita di impiego;

età del richiedente più anziano: compresa tra 18 e 70 anni;



massimale assicurato: fino ad un massimo di € 500.000,00 per persona;
massimale assicurato: fino ad un massimo di € 50.000,00 per i contraenti sopra i 65 anni di età;
durata max. pari alla durata del mutuo fino ad un max. di 30 anni.

CONDIZIONI ECONOMICHE DEL SERVIZIO

Tipo Decorrenza	Descrizione	Valore
DATI GENERALI DEL FINANZIAMENTO		
	Tipologia tasso	VAR.: EURIB. 1-3-6 MESI + SREAD
	Tipologia tasso	FISSO: IRS di periodo + SPREAD
DATI STIPULA DEL FINANZIAMENTO		
	Spread massimo	2,50%
	T.a.e.g. / I.s.c. per finanziamenti a tasso fisso	6,06%
	T.a.e.g. / I.s.c. per finanziamenti a tasso variabile	4,72%
DATI RIMBORSO DEL FINANZIAMENTO		
	Durata massima del finanziamento (mesi)	480
INTERESSI DI MORA		
	Punti in più del tasso applicato al finanziamento	
	Tasso di mora	2,000%
COMMISSIONI, SPESE ED ONERI DI EROGAZIONE		
	Spese di istruttoria massime	4.400,00 €
	Imposta sostitutiva	COME DA NORMATIVA VIGENTE
ULTERIORI SPESE ED ONERI ACCESSORI		
	Spese incasso rata	5,50 €
	Penale sul capitale anticipatamente rimborsato-parz./totale	1,000% esente per acquisto o ristrutturaz. immobile per abitazione, attivita' professionale, economica da parte persone fisiche
	Spese per attività esattiva: (%) sul credito da recuperare	10,000%
	Spese richiesta duplicato certificazione interessi	Euro 20

- Polizza di AXA MPS Assicurazioni Danni denominata Mutuo Sicuro Incendio contro il rischio incendio e scoppio, con pagamento premio "una tantum" per ogni 1.000,00 Euro di valore dell'immobile ipotecato e per ogni anno di durata del finanziamento di € 0,135 ottenuto scontando, in ottemperanza alla normativa in materia, il costo del premio per polizza di durata annuale.

Esempio di piano di ammortamento alla data del 1/9/2009:

Capitale € 100.000,00	
Tasso fisso 6,06% rata mensile durata 120 mesi	€ 1.107,19
Tasso fisso 6,06% rata semestrale durata 120 mesi	€ 6.702,94
Tasso variabile 4,72% rata mensile durata 120 mesi	€ 965,15
Tasso variabile 4,72% rata semestrale durata 120 mesi	€ 5.997,98

SINTESI DELLE CLAUSOLE CONTRATTUALI CHE REGOLANO IL SERVIZIO**PRESENZA DI EVENTUALI GARANZIE**

La facilitazione accordata può essere assistita da garanzia reale su immobili, fidejussione o pegno da parte di terzi soggetti. Nel caso di finanziamento ipotecario / fondiario di importo eccedente l'80% del valore reale del cespite costituito in ipoteca, il Cliente dovrà offrire alla Banca una garanzia "integrativa" tra quelle specificamente indicate dalla delibera CICR 22 Aprile 1995, garanzia costituita, nella specie, da polizza fideiussoria.

Nel caso di erogazione di prestito personale a dipendente di Banca Antonveneta, il finanziamento accordato sarà assistito dal "vincolo TFR" in forza del quale, in caso di cessazione del rapporto di lavoro, la Banca potrà compensare il debito residuo con le competenze di fine rapporto spettanti al dipendente.

RECESSO

Il recesso può avvenire per volontà:

- del Cliente, azionabile anche in caso di variazione delle condizioni;
- della Banca qualora ricorra un giustificato motivo, come ad esempio il verificarsi di una qualsiasi delle ipotesi previste dall'art. 1186 cc alla quale sono parificati tutti gli altri eventi che incidano negativamente sulla situazione patrimoniale, finanziaria, legale od economica del richiedente o dell'eventuale garante o il venir meno della copertura offerta dalla polizza fideiussoria di cui al comma precedente o ancora, nel caso di mutuo erogato con fondi di Enti terzi, la revoca totale delle agevolazioni comunicata alla Banca dall'Ente stesso.

RISOLUZIONE DEL CONTRATTO E DECADENZA DAL BENEFICIO DEL TERMINE

Il mancato o ritardato pagamento alle date stabilite delle rate di finanziamento o di parte di esse o l'inadempimento di ogni altro diverso obbligo previsto a carico del Cliente nel contratto di finanziamento e, nel caso di finanziamento ipotecario/fondiario, nel Capitolato o dipendente da altra

operazione di finanziamento in corso con la Banca e garantita ipotecariamente sugli stessi immobili, produrrà, ai sensi dell'art. 1456 c.c., l'immediata risoluzione del contratto di finanziamento con conseguente decadenza del Cliente dal beneficio del termine, al che la Banca potrà agire in via esecutiva sia nei confronti del Cliente stesso, sia nei confronti dell'eventuale Parte terza datrice d'ipoteca e dell'eventuale garante per il recupero dell'intero suo credito in capitale, interessi, rate arretrate, interessi di mora ed accessori o di far valere ogni altra ragione ai sensi di legge. Le spese derivanti da azioni di recupero del credito giudiziale o stragiudiziale sono a carico del Cliente.

TEMPI DI EFFETTIVA MESSA A DISPOSIZIONE DELLE SOMME

Dopo la concessione del fido ed il perfezionamento contrattuale dell'operazione le somme sono a disposizione del Cliente entro i seguenti termini:

- finanziamento ipotecario / fondiario: una volta consolidata la garanzia ed esperiti gli accertamenti notarili al riguardo e comunque al massimo entro 180 giorni;
- finanziamento chirografario: nei tempi tecnici necessari e comunque al massimo entro 90 giorni.

TEMPO DI CHIUSURA DEL RAPPORTO E FACOLTA' DI ESTINZIONE ANTICIPATA

In via ordinaria il rapporto si chiude con l'integrale rimborso del piano di ammortamento del finanziamento sia per capitale che per interessi, commissioni e spese.

È in facoltà del Cliente estinguere anticipatamente in tutto o in parte il capitale mutuato, versando alla Banca oltre al debito residuo, gli interessi maturati. È dovuta inoltre una commissione per estinzione anticipata omnicomprensiva e senza alcun onere aggiunto - nella misura indicata in contratto (calcolata sull'importo di capitale anticipatamente rimborsato). Tale commissione non è dovuta nelle ipotesi in cui il finanziamento è concesso ad una persona fisica per l'acquisto o per la ristrutturazione di unità immobiliari adibite ad abitazioni ovvero allo svolgimento della propria attività economica o professionale.

FACOLTA' DI MODIFICA UNILATERALE DELLE CONDIZIONI ECONOMICHE

La Banca si riserva la facoltà di modificare unilateralmente le condizioni economiche del finanziamento, qualora sussista un giustificato motivo. Le modifiche unilaterali sono comunicate espressamente alla Parte Finanziata con le modalità ed il preavviso di cui all'art. 118 del D. Lgs. 1 settembre 1993, n. 385 tempo per tempo vigente, ferma la facoltà di recesso della Parte Finanziata stessa nei termini e con le modalità previste dal medesimo articolo.

DIRITTI, ONERI, IMPEGNI ED OBBLIGHI DEL RICHIEDENTE

Il Cliente ha l'obbligo di rimborsare immediatamente, a semplice richiesta della Banca, qualsiasi onere, diretto ed indiretto, anche per imposte e tasse principali e suppletive, spese di qualsiasi natura ed anche giudiziali in dipendenza del finanziamento richiesto.

Nel caso di finanziamento ipotecario/fondiario, il Cliente deve assicurare l'immobile oggetto della garanzia contro i rischi di incendio, scoppio, fulmine, etc per l'intero suo valore. La polizza, rilasciata da Compagnia gradita dalla Banca deve essere vincolata a favore della stessa. Si possono accendere coperture anche con Compagnie di assicurazione in convenzione con la Banca.

Nel caso di finanziamento ipotecario / fondiario di importo eccedente l'80% del valore reale del cespite costituito in ipoteca, il Cliente ha l'obbligo di fornire a sue spese polizza fideiussoria quale garanzia integrativa ai sensi della delibera CICR del 22 Aprile 1995 in materia di credito fondiario e, durante il periodo di copertura, a corrispondere – in caso di mutui a tasso variabile - le eventuali integrazioni al premio derivanti da aumenti per oltre il 50% nella misura del tasso di interesse applicato all'operazione di mutuo, come previsto dalle Condizioni Generali di Polizza.

Il Cliente si impegna per tutta la durata del mutuo e fino alla totale estinzione dello stesso a dare immediata comunicazione alla Banca di ogni mutamento od evento di carattere tecnico, amministrativo o giuridico, nonché di ogni altro evento comunque pregiudizievole che possa, in qualsiasi modo, modificare la sua attuale consistenza economico-patrimoniale-finanziaria.

Il Cliente prende atto che ogni somma dovuta per qualsiasi titolo e non pagata produrrà di pieno diritto, dal giorno della scadenza, interessi di mora, calcolati al tasso contrattualmente previsto e comunque non superiore ai limiti di legge. Su questi interessi non è consentita la capitalizzazione periodica.

Nel caso di finanziamento contratto nell'esercizio di attività di impresa, il Cliente ha l'obbligo di dare immediata comunicazione alla Banca qualora sia coinvolto in operazioni di fusione, scissione, scorporo o conferimento, cessione o affitto d'azienda o rami di essa, liquidazione volontaria o qualora l'interesse patrimoniale dovesse passare in tutto o in parte a persone, società, gruppi diversi o trasformi la propria forma giuridica, denominazione sociale, statuto, o qualora richieda l'ammissione ad una procedura concorsuale, ovvero intenda destinare in via esclusiva alla determinazione di uno specifico affare determinati mezzi già presenti nel proprio patrimonio sociale o, in assenza, intenda reperirli sul mercato ai sensi e per gli effetti degli articoli 2447 bis e seguenti del codice civile.

Nel caso di mutuo erogato con fondi di Enti terzi fruendo delle agevolazioni previste in materia dalle varie Leggi Regionali, come da accordi con i rispettivi Enti il Cliente si impegna a comunicare a tali Enti ogni variazione dei requisiti esistenti all'atto dell'ammissione alle agevolazioni stesse e/o ogni modificazione dei piani di investimento consentendo tanto all'Ente stesso, quanto alla Banca stessa di poter effettuare ogni verifica necessaria.

Nel caso di mutuo prima casa "on off", la parte mutuataria può usufruire durante il periodo di ammortamento di un numero massimo di 4 sospensioni nel pagamento delle rate per un importo massimo di tre mensilità consecutive. È possibile richiedere la sospensione del pagamento delle rate a partire dalla 25° rata. Il mutuatario può fare domanda di sospensione solo una volta in un anno solare. La prima sospensione dei pagamenti delle rate potrà avvenire solo dopo l'effettivo pagamento delle prime 24 rate di ammortamento mentre le successive potranno essere esercitate a condizione che il finanziamento risulti in pari con il pagamento delle rate scadute e che risultino pagate almeno tre rate consecutive successive all'esercizio di una precedente sospensione.

La sospensione blocca la maturazione di interessi sul debito residuo. Alla ripresa dei pagamenti riprende il calcolo degli interessi, al tasso contrattualizzato e l'ammortamento del finanziamento.

FORO COMPETENTE

Valgono le disposizioni di legge.

PROCEDURE DI RECLAMO E DI COMPOSIZIONE STRAGIUDIZIALE DELLE CONTROVERSIE

La Banca Antonveneta S.p.A. aderisce all'Accordo per la costituzione dell'Ufficio reclami della clientela e dell'Ombudsman-Giuri Bancario presso il Conciliatore Bancario che prevede una procedura di risoluzione delle controversie alternativa rispetto al ricorso al giudice. La procedura è gratuita per il Cliente, salve le spese relative alla corrispondenza inviata all'Ufficio reclami o all'Ombudsman-Giuri Bancario presso il Conciliatore Bancario. Ogni Cliente può rivolgersi all'Ufficio reclami della banca, entro due anni da quando l'operazione contestata è stata eseguita. Il reclamo va presentato con lettera raccomandata A/R o consegnato allo sportello dove è intrattenuto il rapporto. L'Ufficio reclami evade la richiesta entro il termine di 60 giorni dalla data di presentazione del reclamo stesso. Per i reclami aventi ad oggetto i servizi di investimento il predetto termine è, invece, di 90 giorni. Se la banca dà ragione al Cliente, la stessa deve comunicare i tempi tecnici entro i quali si impegna a provvedere. Il Cliente - qualora sia un consumatore e sia rimasto insoddisfatto dal ricorso all'Ufficio Reclami (perché non ha avuto risposta, perché la risposta è stata, in tutto o in parte, negativa, ovvero perché la decisione, sebbene positiva, non è stata eseguita dalla banca) - può presentare un ricorso all'Ombudsman Giuri Bancario presso il Conciliatore Bancario, Organo collegiale composto di 5 membri, con sede in Via delle Botteghe Oscure 54, - 00186 Roma. Il ricorso all'Ombudsman-Giuri Bancario presso il Conciliatore Bancario va presentato entro un anno dall'invio della contestazione all'Ufficio reclami della banca, mediante una richiesta scritta, con indicazione specifica del contenuto della controversia, inviata preferibilmente con lettera raccomandata A/R oppure utilizzando strumenti informatici, allegando ogni altra notizia e documento utili. L'Ombudsman-Giuri Bancario presso il Conciliatore Bancario può richiedere ulteriore documentazione, ritenuta necessaria per la decisione, sia alla banca sia al Cliente. Le controversie per cui è competente l'Ombudsman Giuri Bancario presso il Conciliatore Bancario sono quelle di valore fino a euro 10.000 (fino a euro 50.000 per operazioni o servizi posti in essere a far data dal 1.1.2006). La decisione viene adottata entro 90 giorni dal ricevimento della richiesta di intervento o dall'ultima comunicazione fatta dal richiedente ed è vincolante solo per la banca e non per il consumatore. Il ricorso all'Ufficio reclami o all'Ombudsman-Giuri Bancario presso il Conciliatore Bancario non priva il Cliente del diritto di investire della controversia, in qualunque momento, l'Autorità giudiziaria ovvero, ove previsto, un arbitro o un collegio arbitrale.

LEGENDA

RATA: Pagamento che il debitore effettua periodicamente per la restituzione del finanziamento, secondo cadenze contrattualmente stabilite.

La rata è composta da:

- una quota capitale (cioè una parte dell'importo erogato);
- una quota interessi (quota interessi dovuta alla Banca per il finanziamento).

AMMORTAMENTO: Piano di restituzione graduale del finanziamento mediante il pagamento periodico delle rate.

PREAMMORTAMENTO: Periodo iniziale del finanziamento nel quale le rate pagate sono costituite dalla sola quota interessi.

PARAMETRO DI INDICIZZAZIONE: Indice di riferimento del mercato monetario sul quale viene agganciata la variabilità del tasso contrattuale, secondo le modalità all'uopo indicate.

TASSO DI INGRESSO: Tasso nominale annuo posticipato applicato per periodo di almeno due mesi decorrente dalla data di erogazione al giorno 11 immediatamente successivo alla scadenza del predetto periodo.

TASSO FISSO: Tasso di interesse che non varia per tutta la durata del finanziamento.

TASSO VARIABILE: Tasso di interesse che varia in base all'andamento di uno o più parametri di indicizzazione specificamente indicati nel contratto di finanziamento.

INTERESSI DI MORA: Interessi per il periodo di ritardato pagamento delle rate alle scadenze pattuite, entro i parametri di legge.

I.S.C.: I.S.C. sta a significare Indicatore Sintetico di Costo, calcolato conformemente alla disciplina sul Tasso Annuo Effettivo Globale (TAEG equivalente al tasso effettivo globale medio previsto dall'art. 13 della Legge 262/05), espresso in percentuale sull'ammontare del finanziamento concesso con ricompresi tutti i costi del finanziamento (rimborso del capitale, pagamento degli interessi, spese di erogazione e di apertura / chiusura / revisione della pratica di credito, di riscossione dei rimborsi e di incasso delle rate, di eventuale attività di mediazione da terzi svolta per l'ottenimento del credito, e di ogni altra spesa contrattualmente prevista connessa con l'operazione di finanziamento).

Da compilare per l'offerta fuori sede	
NOME E COGNOME DEL SOGGETTO CHE CONSEGNA IL MODULO AL CLIENTE	
QUALIFICA DEL SOGGETTO CHE CONSEGNA IL MODULO AL CLIENTE	
NOME E COGNOME DEL CLIENTE CUI IL MODULO È STATO CONSEGNA TO	
IL SOTTOSCRITTO DICHIARA DI AVERE RICEVUTO COPIA DEL PRESENTE MODULO DAL SOGGETTO SOPRA INDICATO:	
Data	Firma

