



FOGLIO INFORMATIVO

CONTRATTO DI MUTUO FONDIARIO TASSO FISSO

Imprese - Uso “immobiliare”

PARTE I - Informazioni sulla banca:

<i>Denominazione e forma giuridica:</i>	BANCA INTERMOBILIARE S.p.A.
<i>Sede legale:</i>	via Gramsci, 7, 10121 Torino, Italia
<i>Sede amministrativa:</i>	via Gramsci, 7, 10121 Torino, Italia.
<i>Indirizzo telematico:</i>	info@gruppobim.it
<i>Codice ABI:</i>	3043
<i>Numero di iscrizione all'Albo delle banche presso la Banca d'Italia:</i>	5319
<i>Gruppo bancario di appartenenza:</i>	Banca Intermobiliare di Investimenti e Gestioni
<i>Numero di iscrizione al Registro delle imprese di Torino:</i>	02751170016
<i>Sistemi di garanzia cui la banca aderisce:</i>	Fondo Nazionale di Garanzia - Fondo Interbancario di Tutela dei Depositi
<i>Capitale sociale e Riserve:</i>	441.653.208
di cui	
<i>Capitale sociale</i>	<i>154.848.580</i>
<i>Riserve</i>	<i>215.324.476</i>
<i>Sovrapprezzo di emissione</i>	<i>3.035.650</i>
<i>Azioni proprie</i>	<i>(18.644.787)</i>
<i>Riserve da valutazioni</i>	<i>56.108.465</i>
<i>Strumenti di capitale</i>	<i>30.980.824</i>

PARTE II - Caratteristiche e rischi tipici del prodotto

STRUTTURA E FUNZIONE ECONOMICA

Trattasi di mutuo a lungo termine (durata minima 5 anni - massima 20 anni) a favore di imprese, garantito da ipoteca concessa da parte mutuataria ovvero da un terzo datore di ipoteca ed iscritta per un importo pari al doppio di quello erogato.

Il mutuo - di importo minimo di € 100.000,00 e massimo di € 10.000.000,00 - è finalizzato all'acquisto, ristrutturazione ovvero ampliamento di immobili.

Parte mutuataria rimborsa il mutuo mediante pagamento periodico di rate comprensive di capitale ed interessi secondo un piano di ammortamento determinato applicando un tasso fisso.



L'importo finanziabile non può essere superiore:

- al 70% del valore dell'immobile offerto in garanzia così come determinato da perito di gradimento della banca, se l'immobile è residenziale;
- al 50% del valore dell'immobile offerto in garanzia così come determinato da perito di gradimento della banca, se l'immobile è non residenziale (ad esempio commerciale);

La frequenza delle rate di rimborso può essere mensile ovvero trimestrale ovvero semestrale.

Per poter accedere al finanziamento in questione il cliente dovrà presentare una richiesta di facilitazione completando l'apposita modulistica, che prevede, oltre all'indicazione dei propri dati, anche una situazione patrimoniale e finanziaria attestante l'indicazione delle attività, dei debiti e del conto economico aziendale oltre ad atto costitutivo, statuto, poteri di ricorso al credito, ultimi bilanci depositati, qualora previsto per la specifica forma societaria; a detta richiesta deve essere allegata anche la documentazione relativa ai cespiti da costituire in garanzia.

La richiesta viene quindi esaminata dagli organi competenti dell'Istituto e, se accettata, il cliente ne verrà informato.

Stipulato il relativo rogito notarile ed esperiti gli accertamenti notarili relativi al consolidamento della garanzia ed all'assenza di pregiudizievoli a carico delle parti interessate, il cliente riceverà l'accredito dell'ammontare del finanziamento al netto dell'imposta sostitutiva.

Su richiesta di parte mutuataria, l'Istituto potrà decidere, a proprio insindacabile giudizio, di erogare l'importo finanziato contestualmente al rogito ed in ogni caso al netto dell'imposta sostitutiva.

PARTE III - Condizioni Economiche del prodotto

Condizioni generali

Durata minima del finanziamento: 5 anni.

Durata massima del finanziamento: 20 anni.

Tipologia tasso: fisso, calcolato sulla base dell'anno solare, con divisore 360.

Interessi di mora: 2,50 punti massimi di spread rispetto al tasso di rifinanziamento marginale BCE.

Spese di istruttoria: massimo 2,50% dell'importo mutuato.

Spese di perizia immobiliare: a carico di parte mutuataria.

Spese notarili per il rogito: a carico di parte mutuataria.

Imposta sostitutiva: come da normativa vigente (D.P.R. n. 601/1973) ed a carico di parte mutuataria.

Spese incasso rata: €3,00 massimi per addebito mensile; in caso di addebito su conto corrente della banca non viene applicata nessuna spesa.

Assicurazione sul bene ipotecato: a carico di parte mutuataria.

Spese per rilascio atto di assenso alla cancellazione ipoteca: a carico esclusivo di parte mutuataria.

Spese rinnovo ipoteca: €120,00 massimi, oltre a spese notarili, a carico di parte mutuataria.

Spese restrizione ipoteca: €120,00 massimi, oltre a spese notarili, a carico di parte mutuataria.

Spese di gestione istruttoria accolto: €300,00.

Penale estinzione anticipata: 2,00% dell'importo capitale estinto anticipatamente.

Spese per visure ipotecarie e camerali: costi vivi a carico di parte mutuataria.



PARTE IV - Clausole contrattuali che regolano il prodotto

Di seguito sono riportate le principali clausole contrattuali.

Erogazione del mutuo

La Banca concede a titolo di mutuo a parte mutuataria, che accetta, l'importo convenuto alle condizioni di cui al contratto nonché del capitolato speciale allegato a quest'ultimo.

L'erogazione dell'importo oggetto di mutuo avviene al netto dell'imposta sostitutiva ed è contestuale alla stipula del rogito ed eseguita dalla Banca mezzo accredito su di un conto corrente in essere presso una filiale della Banca ed intestato a parte mutuataria.

L'erogazione dell'importo oggetto del mutuo avviene al netto dell'imposta sostitutiva e può essere:

- a) contestuale alla stipula del rogito ed eseguita dalla Banca a mezzo accredito su di un conto corrente in essere presso una filiale della Banca ed intestato a parte mutuataria;
- b) subordinata alle seguenti condizioni, che dovranno tutte verificarsi entro sessanta giorni dalla stipula del rogito:
 - comprovata intervenuta iscrizione da almeno dieci giorni calendariali presso la competente Conservatoria RR. II. dell'ipoteca concessa a garanzia del mutuo, munita di primo esclusivo grado;
 - assenza di precedenti iscrizioni e/o trascrizioni pregiudizievoli, sia negoziali che giudiziali, sulla totalità degli immobili oggetto di ipoteca ovvero su quota parte degli stessi;
 - stipulazione di atto pubblico di erogazione e quietanza, a spese esclusive del cliente.

Obblighi principali di parte mutuataria e durata del mutuo

Parte mutuataria si obbliga - anche per i propri successori a qualsiasi titolo o aventi causa - con vincolo tra essi solidale ed indivisibile al pagamento di un determinato numero di rate comprensive sia di quote di interesse che di quote capitale, il tutto nella misura indicata nel piano di ammortamento allegato al rogito.

Estinzione anticipata del mutuo

E' facoltà di parte mutuataria estinguere anticipatamente in tutto o in parte il proprio debito tramite il rimborso del mutuo alle condizioni tutte di cui al contratto.

Parte mutuataria dovrà in tal caso corrispondere:

- gli eventuali ratei da scadere e/o già scaduti e comprensivi degli interessi di mora maturati;
- le eventuali spese stragiudiziali (amministrative e legali) e/o giudiziali, anche irripetibili, sostenute dalla Banca.

Garanzia ipotecaria

Parte mutuataria ovvero parte terza datrice di ipoteca - a garanzia del mutuo e di tutte le obbligazioni previste nel contratto a carico di parte mutuataria ed incluse quelle derivanti dal mandato a vendere di cui *infra* - concede a favore della Banca ipoteca munita di primo esclusivo grado su uno o più determinati beni immobili.

Sono comprese nell'ipoteca le competenti e pertinenti ragioni di proprietà sull'area e su tutte le parti del compendio immobiliare che per legge, uso e destinazione sono da ritenersi comuni, con espressa inclusione dei manufatti e rispettivi impianti di qualsivoglia natura allo stato ed in futuro insistenti sul compendio immobiliare oggetto di garanzia.



Polizza assicurativa

Parte mutuataria (unitamente all'eventuale parte terza datrice di ipoteca), anche per i propri successori a qualsiasi titolo o aventi causa e con vincolo tra costoro solidale ed indivisibile, conferisce mandato irrevocabile alla Banca a stipulare, a nome e per conto di essa parte mutuataria e dell'eventuale parte terza datrice di ipoteca, anche per il tramite di società facente parte del Gruppo Banca Intermobiliare, idonea polizza assicurativa - vincolata a favore esclusivo della Banca - con durata corrispondente a quella del contratto e maggiorata dell'ulteriore periodo necessario per la completa esecuzione di eventuale procedura esecutiva immobiliare ovvero del mandato a vendere di cui *infra*, contro il rischio di incendi, scoppio, terremoto e eventi atmosferici o sociopolitici in danno dell'immobile oggetto di ipoteca, per un massimale non inferiore all'importo mutuato, maggiorato in misura pari al dieci per cento dello stesso.

La Banca si impegna a far inviare a parte mutuataria (ed all'eventuale parte terza datrice di ipoteca) copia di tutta la documentazione relativa a detta polizza assicurativa; le spese tutte conseguenti alla stipula della predetta polizza assicurativa saranno a carico esclusivo di parte mutuataria ed addebitate sul di lei conto corrente.

Dichiarazioni di parte mutuataria

Parte mutuataria (unitamente all'eventuale parte terza datrice di ipoteca) dichiara in sede di rogito di non essere gravata da debiti di qualunque natura, sia privata che pubblica, oggetto di privilegio e/o prelazione con preferenza rispetto ai diritti di garanzia nascenti a favore della Banca con il rogito.

Ove anche una sola delle dichiarazioni rilasciate nel contratto da parte mutuataria (ovvero dall'eventuale parte terza datrice di ipoteca) risulti essere mendace e/o inveritiera, il contratto si intenderà risolto di diritto ai sensi e per gli effetti dell'art. 1456, codice civile, previa comunicazione scritta a mezzo raccomandata da parte della Banca dell'intenzione di avvalersi della presente clausola risolutiva espressa.

Qualora parte mutuataria dichiari di fare parte di un gruppo societario, in caso di inadempimento - da parte di anche una sola delle società di detto Gruppo ovvero di altre società che in futuro entrino a far parte del medesimo - a qualsivoglia obbligazione presente o futura da esse eventualmente assunta nei confronti della Banca, quest'ultima avrà facoltà di recedere dal mutuo.

Mandato a vendere

Ai sensi e per gli effetti dell'art. 1703 c.c., parte mutuataria (ovvero l'eventuale parte terza datrice di ipoteca) conferisce, anche per i propri successori a qualsiasi titolo o aventi causa e con vincolo tra essi solidale ed indivisibile, alla Banca mandato con rappresentanza a vendere a terzi - con espressa esclusione di altre società del Gruppo Banca Intermobiliare - tutto o parte del compendio immobiliare oggetto di garanzia ipotecaria ad un prezzo non inferiore al relativo valore determinando con perizia redatta, in data non anteriore alla vendita di oltre 365 giorni, da tecnico appositamente designato dal Presidente del Tribunale nella cui circoscrizione è ubicato l'immobile. La Banca potrà eseguire il mandato conferitole solamente in caso di risoluzione, per qualsivoglia motivo, del contratto di mutuo.

Alla Banca sono conferiti tutti i poteri per intervenire nei relativi atti di vendita, in forma pubblica o di scrittura privata autenticata, con facoltà di:

- meglio descrivere l'immobile precisandone ubicazione, consistenza, confini e dati catastali;
- convenire il prezzo, fermo il limite di cui sopra, incassarlo e rilasciarne corrispondente quietanza anche a saldo;
- prestare le garanzie di legge;
- rendere dichiarazioni urbanistiche, fiscali, di diritto di famiglia e in generale ogni dichiarazione richiesta dalla legge;
- convenire patti di natura reale e/o propter rem ritenuti opportuni.



Alla Banca sono altresì conferiti i poteri materiali funzionali all'esecuzione del mandato in questione, ivi incluso tutto quanto necessario per accedere all'immobile e per permetterne il sopralluogo agli acquirenti interessati ed al perito nominato dal Tribunale di cui sopra.

Il presente mandato è conferito con rappresentanza ai sensi dell'art. 1704 codice civile; pertanto la Banca agirà in nome di parte mutuataria (ovvero di parte terza datrice di ipoteca), la quale assumerà obblighi, acquisterà e trasferirà diritti per effetto immediato e diretto dell'esecuzione del presente mandato.

Il presente mandato con rappresentanza è conferito anche nell'interesse della Banca e di qualsiasi suo successore o avente causa, ivi inclusi i soggetti che si renderanno eventualmente cessionari, anche solo in parte, del presente contratto e/o dei crediti da questo derivanti a qualsiasi titolo.

Il presente mandato è irrevocabile per parte mutuataria (ovvero parte terza datrice di ipoteca). Detta irrevocabilità è reale ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 1723, comma II, codice civile, essendo il predetto mandato conferito anche nell'interesse della Banca e, ai sensi del paragrafo 9.6 del contratto, dei suoi successori o aventi causa. Conseguentemente l'eventuale revoca posta in essere in violazione della presente norma contrattuale da parte mutuataria (ovvero da parte terza datrice di ipoteca) non comporterà alcun effetto risolutivo.

Il presente mandato è gratuito; la Banca avrà comunque diritto al rimborso delle spese e delle anticipazioni sostenute per l'esecuzione del medesimo, ivi incluse quelle relative alla perizia di cui sopra e ad eventuali incarichi ad intermediatori immobiliari.

Parte mutuataria (ovvero parte terza datrice di ipoteca) espressamente autorizza la Banca - anche per gli effetti di cui all'art. 1717 codice civile - a sostituire altri a sé medesima nell'esecuzione dell'incarico anche nel corso dell'esecuzione di quest'ultimo; la sostituzione avrà effetto dal momento in cui parte mutuataria (ovvero parte terza datrice di ipoteca) riceverà la relativa comunicazione a mezzo lettera raccomandata A/R anche a mani al domicilio eletto come *infra* indicato; la Banca o il suo eventuale sostituto sono espressamente autorizzati a nominare procuratori speciali con facoltà di sub-delega.

La Banca - anche ai sensi e per gli effetti dell'art. 1252 codice civile - avrà facoltà di compensare le proprie ragioni creditorie derivanti a qualsiasi titolo dal presente contratto con le somme incassate a seguito della vendita oggetto dell'incarico.

L'obbligo di rendiconto di cui all'art. 1713 codice civile si intenderà assolto con la trasmissione - a mezzo raccomandata A/R ovvero in altra forma equipollente - a parte mutuataria (ovvero a parte terza datrice di ipoteca) della seguente documentazione (i) copia della perizia di stima di cui sopra; (ii) copia autentica dell'atto di vendita; (iii) prospetto contabile dettagliato relativo alle ragioni creditorie della Banca; (iv) prospetto dettagliato delle spese ed anticipazioni sostenute per l'esecuzione del mandato; (v) indicazione del deposito presso il notaio delle eventuali somme residue eccedenti le ragioni creditorie della Banca.

La Banca si riserva la facoltà di rinunciare all'incarico in qualsiasi momento, senza necessità di alcuna giustificazione e senza alcun obbligo di indennizzo dandone comunicazione a parte mutuataria (ovvero a parte terza datrice di ipoteca) a mezzo raccomandata A/R ovvero in altra forma equipollente.

Il presente mandato si estinguerà in ogni caso con la sua integrale esecuzione, ovvero con l'adempimento delle obbligazioni tutte gravanti su parte mutuataria in forza del presente contratto.

La Banca potrà essere ritenuta responsabile solo per gli atti compiuti in esecuzione del presente mandato con dolo o colpa grave.

Per tutto quanto qui non espressamente previsto si richiamano, in quanto compatibili, le norme di cui agli artt. 1703 e ss. e 1387 e ss. codice civile.

Ai sensi e per gli effetti di quanto disposto dall'art. 1381 c.c., parte mutuataria (ovvero parte terza datrice di ipoteca) si impegna in ogni caso, per tutta la durata del presente contratto e comunque sino ad integrale soddisfazione delle ragioni creditorie della Banca, a che - in caso di alienazione a terzi di tutto o parte del compendio immobiliare oggetto del mandato ovvero di concessione a terzi di diritti



ovvero oneri reali di qualsivoglia natura sui medesimi beni immobili - i predetti terzi dichiarino nei relativi atti pubblici di riconoscere la piena validità ed efficacia del mandato a vendere di cui al presente articolo.

In caso di mancato integrale rispetto di quanto previsto ai paragrafi 9.1 e 9.16 del contratto e ferma la responsabilità dell'odierna parte mutuataria (ovvero parte terza datrice di ipoteca), la Banca avrà facoltà di recedere dal presente contratto.

Resta in ogni caso salvo il diritto della Banca di tutelare le proprie ragioni creditorie tutte derivanti dal contratto mediante gli ordinari mezzi giudiziali.

Parte mutuataria (ovvero parte terza datrice di ipoteca) si obbliga, ove - al momento dell'intervenuta risoluzione del presente contratto di mutuo - detenga direttamente ovvero tramite società e/o ente da essa controllata ovvero abbia concesso in comodato a terzi l'immobile oggetto di vendita in forza del presente mandato, a consegnarlo libero da persone e cose all'acquirente contestualmente alla stipula del relativo rogito di compravendita.

Elezione di domicilio

Per l'esecuzione del contratto ed agli effetti dell'iscrizione ipotecaria le parti dichiarano di eleggere domicilio, quanto alla Banca, presso la propria sede di Torino, via Gramsci n. 7, quanto a parte mutuataria nonché eventuale parte terza datrice di ipoteca presso le proprie rispettive residenze/sedi, così come dalle medesime dichiarato nel rogito.

Foro competente

Fatto salvo il caso in cui parte mutuataria ovvero l'eventuale parte terza datrice di ipoteca rivestano la qualifica di consumatore, ai sensi dell'art. 33, comma 2, lett. u) D.lgs. n. 206/2005, il Foro competente è il foro di residenza o domicilio elettivo del consumatore, per tutte le eventuali controversie concernenti il contratto di mutuo che dovessero insorgere tra la Banca, parte mutuataria e l'eventuale parte terza datrice di ipoteca, comprese quelle relative alla sua validità, interpretazione, esecuzione e risoluzione, è competente, in via esclusiva, il Foro di Torino.

Spese del mutuo, commissioni, copia del contratto, documento di sintesi, indicatore sintetico di costo, trattativa individuale

Tutti gli oneri e le spese relative e derivanti dalla stipulazione del contratto di mutuo, compresa l'imposta sostitutiva e qualsivoglia altra imposta, sono ad esclusivo carico di parte mutuataria.

Fermo restando quanto infra convenuto, tutte le spese e commissioni relative all'esecuzione del contratto saranno a carico esclusivo di parte mutuataria, comprese quelle relative al rilascio di copie sia autentiche sia esecutive del presente atto, nonché quelle relative alle formalità di iscrizione ed annotazioni ipotecarie di qualsiasi natura, anche estintiva.

La Banca si riserva la facoltà di modificare le commissioni e spese, rispettando in caso di variazioni sfavorevoli a parte mutuataria le prescrizioni di cui all'art. 118 T.U.B. e delle relative disposizioni di attuazione.

Ai sensi e per gli effetti di quanto stabilito dall'art. 117, comma 1, T.U.B., verrà consegnata a parte mutuataria copia del rogito.

Disciplina applicabile e invalidità parziale

Per tutto quanto non espressamente previsto nel rogito e nei relativi allegati, si applicano le disposizioni di legge vigenti in materia.

La nullità parziale del presente contratto ovvero di singole clausole di questo non determina comunque la nullità dell'intero contratto ai sensi dell'art. 1419, comma I, C.C.



Garanzia autonoma

E' facoltà della Banca richiedere, ad ulteriore garanzia delle obbligazioni tutte a carico di parte mutuataria, il rilascio, contestualmente al rogito, di una garanzia autonoma da parte di terzi.

Il garante si impegna a versare alla Banca - nei limiti dell'importo massimo garantito ed entro dieci giorni calendariali dalla ricezione di semplice richiesta scritta di quest'ultima a mezzo lettera raccomandata a/r eventualmente anticipata via fax - quanto a questa dovuto a qualsiasi titolo in forza del contratto.

Parte garante provvederà al pagamento di quanto eventualmente dovuto alla Banca da parte mutuataria, senza necessità di costituzione in mora e con formale rinuncia al beneficio della preventiva escussione ex art. 1944, comma II, codice civile, sino alla concorrenza massima dell'importo massimo garantito

Parte garante provvederà comunque al pagamento di quanto eventualmente dovuto da parte mutuataria anche in caso di opposizione da parte di quest'ultima; la garanzia costituisce espressa deroga all'art. 1939 codice civile, alla regola essenziale dell'accessorietà della garanzia fideiussoria di cui all'art. 1945 codice civile nonché agli articoli 1955 e 1957 codice civile; la presente garanzia avrà validità a far tempo dalla data della sottoscrizione del contratto sino ad avvenuta estinzione del debito, senza limiti di tempo, né osservanza di condizioni e perderà la sua efficacia esclusivamente una volta decorsi i termini di cui all'art 67, II comma, legge fallimentare; sino a che non sarà decorso quest'ultimo termine, parte garante s'impegna a non recedere per qualsiasi ragione o causa dalle obbligazioni tutte da essa assunte; la presente garanzia manterrà i suoi effetti anche quando, per qualsiasi ragione, non possa aver effetto la surrogazione di parte garante ai sensi dell'art. 1955 codice civile ed anche ove l'obbligazione principale fosse dichiarata invalida; sarà in ogni caso facoltà della Banca compensare quanto dovutole a qualsiasi titolo in relazione alla presente garanzia con eventuali posizioni attive, di qualunque natura e fonte, in essere presso il Gruppo Banca Intermobiliare a favore di parte garante; ove le predette posizioni attive consistano in strumenti finanziari quotati, la Banca è sin d'ora ed in via irrevocabile autorizzata a provvedere alla relativa vendita sui mercati regolamentati onde poter soddisfare le proprie ragioni creditorie; tutte le spese, le imposte e tutti gli altri eventuali oneri relativi e conseguenti alla presente garanzia sono posti esclusivamente a carico di parte mutuataria; la presente garanzia è regolata dal diritto italiano; fatto salvo il caso in cui parte garante rivesta la qualifica di consumatore, per ogni eventuale controversia relativa alla presente garanzia autonoma sarà competente, in via esclusiva, il Foro di Torino.

PARTE V - Ulteriori clausole contrattuali

Compensazione

Nell'ipotesi di inadempimento di parte mutuataria a qualsivoglia obbligazione assunta con il contratto ovvero di risoluzione di quest'ultimo per qualsivoglia motivo la banca avrà facoltà di compensare i costi vivi da essa sostenuti, nonché quanto dovutole a qualsiasi titolo in relazione al contratto, con eventuali posizioni attive, di qualunque natura e fonte, in essere presso il Gruppo Banca Intermobiliare a favore di parte mutuataria. Ove le predette posizioni attive consistano in strumenti finanziari quotati, la banca è sin d'ora ed in via irrevocabile autorizzata a provvedere alla relativa vendita sui mercati regolamentati onde poter soddisfare le proprie ragioni creditorie.

Polizza assicurativa

In caso d'incendio, scoppio, terremoto ovvero evento atmosferico o sociopolitico in danno del bene oggetto di garanzia ipotecaria, parte mutuataria e l'eventuale parte terza datrice di ipoteca sono tenute a darne pronto avviso alla banca, la quale avrà diritto di intervenire negli atti di accertamento del danno ovvero anche di promuoverli, a spese di parte mutuataria, ove occorra.



Le relative indennità saranno pagate dalla compagnia assicuratrice direttamente alla banca, sino alla concorrenza del credito di questa e non potranno essere comunque rimosse da altri aventi diritto senza il consenso scritto della banca.

Le indennità di cui alla polizza assicurativa vengono cedute da parte mutuataria e dall'eventuale parte terza datrice di ipoteca alla banca pro solvendo con facoltà di quest'ultima di impiegarle per la totale o parziale estinzione delle obbligazioni di cui al contratto secondo l'ordine di imputazione che la banca riterrà preferibile.

Altri obblighi di parte mutuataria e dell'eventuale parte terza datrice di ipoteca

Parte mutuataria e l'eventuale parte terza datrice di ipoteca si obbligano, anche per i propri successori a qualsiasi titolo o aventi causa, con vincolo fra questi solidale ed indivisibile, fino alla completa estinzione di tutte le ragioni di credito vantate dalla banca in relazione al contratto, a:

- i. stipulare con la banca, qualora nel corso del rapporto dovesse aumentare per qualsiasi motivo il tasso degli interessi applicati, tutti gli atti inerenti e conseguenti che si rendessero necessari per l'estensione della garanzia ipotecaria;
- ii. versare alla banca ogni imposta, tassa, addizionale o tributo di qualsiasi specie, che venisse in futuro a colpire l'interesse, anche se di mora, il capitale o entrambi, per il mutuo e così pure ogni imposta ipotecaria, di registro o di bollo che, per disposto di legge, per comportamenti o fatti imputabili a parte mutuataria fosse in seguito dovuta, senza obbligo per la banca di contestare la legittimità di detti oneri, restando inteso che la banca stessa non debba comunque sopportare oneri fiscali superiori a quelli attuali;
- iii. mantenere l'immobile gravato da ipoteca con la diligenza del buon padre di famiglia, in lodevole stato e di fare quindi tutte le riparazioni sia di ordinaria che di straordinaria manutenzione, nonché le altre spese occorrenti per la conservazione ed il miglioramento del medesimo, anche con riferimento al verificarsi dei seguenti eventi: incendio, scoppio, terremoto ovvero evento atmosferico o sociopolitico in danno del bene oggetto di garanzia ipotecaria;
- iv. non fare o tollerare che altri faccia cosa alcuna che possa menomare la consistenza della garanzia e, in particolare, non mutare la destinazione e consistenza dell'immobile in oggetto né demolirlo, anche solo parzialmente, sia pure a scopo di ristrutturazione o ricostruzione, senza previa autorizzazione scritta della banca;
- v. consentire alla banca di procedere in ogni tempo ad ispezione dei beni oggetto di garanzia ipotecaria, previo congruo preavviso;
- vi. dare immediato avviso alla banca del verificarsi di incendio o altro sinistro nell'immobile offerto in garanzia.
- vii. dare notizia alla banca, senza ritardo, di ogni eventuale turbativa di possesso o contestazione del pieno diritto di proprietà da parte di terzi in ordine all'immobile ipotecato, nonché di ogni mutamento che, per qualsiasi causa, avvenisse nell'immobile stesso, compresi i casi di espropriazione per pubblica utilità;
- viii. comunicare tempestivamente alla banca ogni successiva significativa variazione negativa della propria situazione patrimoniale, economica e finanziaria.

Diminuzione della garanzia e conseguente supplemento di ipoteca

La Banca avrà facoltà di richiedere, in ogni tempo ed a propria discrezione, un congruo supplemento di ipoteca - comunque nel rispetto dei limiti di cui al comma 2 dell'articolo unico della deliberazione C.I.C.R. 22/04/1995 - ovvero altra garanzia, personale o reale, idonea, se del caso con sostituzione dei soggetti garanti, ovvero la risoluzione del presente contratto nei seguenti casi:

- rilevante diminuzione di valore dei beni oggetto di garanzia ipotecaria per effetto di un generale o locale deprezzamento della proprietà immobiliare ovvero per qualsiasi altra causa;



- sussistenza ovvero insorgenza in capo a parte mutuataria ed all'eventuale parte terza datrice di ipoteca di debiti di qualunque natura, sia privata che pubblica, oggetto di privilegio e/o prelazione con preferenza rispetto ai diritti nascenti a favore della banca con il contratto.

Ai sensi di quanto convenuto al presente articolo, il contratto sarà da ritenersi risolto di diritto ai sensi e per gli effetti dell'art. 1456, Codice Civile, previa comunicazione scritta a mezzo raccomandata da parte della banca dell'intenzione di avvalersi della presente clausola risolutiva espressa.

Parte mutuataria ovvero l'eventuale parte terza datrice di ipoteca non potrà - senza previa autorizzazione scritta della banca - concedere a terzi ulteriori ipoteche su tutti o parte dei beni concessi con il contratto in garanzia ipotecaria in favore della banca; in difetto, il contratto sarà da ritenersi risolto di diritto ai sensi e per gli effetti dell'art. 1456, Codice Civile, previa comunicazione scritta a mezzo raccomandata da parte della banca dell'intenzione di avvalersi della presente clausola risolutiva espressa.

Imputazione dei pagamenti - pagamenti effettuati da terzi - accoli e cessione del mutuo

Salvo diverso avviso della banca, qualunque versamento che verrà effettuato a favore di essa da parte mutuataria, da soggetto per conto di essa o da terzi, verrà imputato con preferenza al pagamento delle spese intervenute di qualunque natura, al regolamento degli interessi di mora eventualmente maturati, indi di quelli convenzionali e da ultimo in sorte capitale.

La banca avrà diritto di rifiutare pagamenti a qualunque titolo effettuati da terzi a proprio nome quando da questi pagamenti possano derivare diritti di surrogazione a favore dei terzi stessi, salvo loro espressa postergazione. Resta comunque salvo quanto disposto dall'art. 8 del Decreto Legge 31 gennaio 2007 n. 7, convertito in Legge con modificazioni dalla Legge 2 aprile 2007 n. 40.

Parte mutuataria e l'eventuale parte terza datrice di ipoteca si impegnano a notificare a mezzo raccomandata con ricevuta di ritorno alla Banca l'avvenuto trasferimento a terzi della proprietà dei beni oggetto di garanzia ipotecaria ovvero la costituzione o modificazione di diritti reali sugli stessi, allegando copia autentica del relativo atto notarile; l'eventuale accollo del contratto si perfezionerà nei confronti della Banca solo a seguito di espresso assenso scritto di quest'ultima e comunque è espressamente esclusa l'automatica liberazione di parte mutuataria.

Parte mutuataria e l'eventuale parte terza datrice di ipoteca non potranno cedere il contratto di mutuo a terzi senza il preventivo ed espresso consenso scritto della banca.

Altre clausole risolutive espresse, decadenza dal beneficio del termine, effetti della risoluzione del contratto

Comporterà la risoluzione del contratto l'insorgere anche di una sola delle seguenti circostanze (da intendersi a titolo meramente esemplificativo e non esaustivo):

- verificarsi dell'ipotesi di cui all'art. 40, comma 2 del d.lgs. n. 385 del 1993;
- ritardato ovvero mancato pagamento entro 180 (cento e ottanta) giorni dalla relativa scadenza di anche un solo rateo;
- elevazione di protesti a carico di parte mutuataria ovvero dell'eventuale parte terza datrice di ipoteca ovvero dell'eventuale terzo garante autonomo;
- assoggettamento di parte mutuataria ovvero dell'eventuale parte terza datrice di ipoteca ovvero dell'eventuale terzo garante autonomo a qualsivoglia procedura concorsuale;
- instaurazione nei confronti di parte mutuataria ovvero dell'eventuale parte terza datrice di ipoteca ovvero dell'eventuale terzo garante autonomo di procedimenti conservativi o esecutivi;
- iscrizione di ipoteca giudiziale sui beni oggetto di garanzia e/o su altri beni immobili o mobili iscritti in pubblici registri di proprietà anche pro quota di parte mutuataria ovvero dell'eventuale parte terza datrice di ipoteca ovvero dell'eventuale terzo garante autonomo;
- documentazione consegnata alla banca da parte mutuataria ovvero dell'eventuale parte terza datrice di ipoteca ovvero dall'eventuale terzo garante autonomo rivelatasi non veritiera;



- informazioni di qualsiasi natura concernenti la situazione patrimoniale, economica e finanziaria comunicate da parte mutuataria ovvero dell'eventuale parte terza datrice di ipoteca ovvero dall'eventuale terzo garante autonomo alla banca e palesatesi non veritiere;
- irregolarità edilizie di qualsiasi natura sui beni oggetto di garanzia.

Il contratto sarà da ritenersi risolto di diritto ai sensi e per gli effetti dell'art. 1456, Codice Civile, previa comunicazione scritta a mezzo raccomandata da parte della banca dell'intenzione di avvalersi della presente clausola risolutiva espressa.

In tutti i casi di risoluzione, per qualsiasi ragione e titolo, e/o comunque di scioglimento del presente contratto parte mutuataria dovrà immediatamente corrispondere alla Banca, oltre ai ratei scaduti e non pagati, il residuo capitale, il tutto oltre interessi di mora nella misura indicata in contratto, salvo il risarcimento dei danni, oltre eventuali spese stragiudiziali (amministrative e legali) e/o giudiziali, anche irripetibili, sostenute dalla Banca, nonché qualsiasi altra somma dovuta in ragione del contratto di mutuo.

Documenti

A prova del credito della Banca - per capitale, per interessi e per accessori, rifusione di spese e tasse e per qualsiasi altra causa derivante dal presente mutuo - faranno piena fede, sia in giudizio sia stragiudizialmente tanto contro che a favore di parte mutuataria, dell'eventuale parte terza datrice di ipoteca e dell'eventuale terzo garante autonomo, i registri e gli estratti conto della banca unitamente ai documenti a mani di questa.



LEGENDA	
Rata	<p>Pagamento che parte mutuataria esegue periodicamente per la restituzione del mutuo, secondo scadenze contrattualmente stabilite (mensile ovvero trimestrale).</p> <p>La rata è composta da:</p> <ul style="list-style-type: none">• una quota capitale (cioè una parte dell'importo erogato);• una quota interessi (quota interessi dovuti alla Banca).
Ammortamento	<p>Piano di restituzione graduale del mutuo mediante il pagamento periodico delle rate.</p>
Interessi di mora	<p>Interessi dovuti da parte mutuataria, nella misura contrattualmente prevista, in caso di ritardo nel pagamento delle rate.</p>
Indicatore Sintetico di Costo (I.S.C.)	<p>Parametro, calcolato conformemente alla disciplina del Tasso Effettivo Globale Annuo (TAEG), che indica, in forma percentuale sull'ammontare del finanziamento concesso, tutti i costi di quest'ultimo (ad esempio, rimborso del capitale, pagamento degli interessi, spese di erogazione e di apertura/chiusura/revisione della pratica di affidamento, di riscossione dei rimborsi e di incasso delle rate, di eventuale attività di mediazione da terzi svolta per l'intermediazione del credito, e di ogni altra spesa contrattualmente prevista connessa con l'operazione di finanziamento).</p>
Ipoteca	<p>Per ottenere il mutuo è richiesta la concessione di ipoteca in favore della banca su uno o più immobili ed a garanzia delle obbligazioni a carico di parte mutuataria. L'ipoteca attribuisce alla banca la facoltà - in caso di procedura esecutiva sugli immobili concessi in garanzia, a seguito dell'inadempimento di parte mutuataria alle proprie obbligazioni derivanti dal mutuo - di essere preferita ad altri creditori di parte mutuataria ovvero dell'eventuale terza parte datrice di ipoteca nella distribuzione del ricavato derivante dalla vendita esecutiva di detti immobili.</p>