

Data decorrenza 21/10/2009

FOGLIO INFORMATIVO
PER OPERAZIONI DI MUTUO FONDIARIO/IPOTECARIO
A STADI DI AVANZAMENTO LAVORI – Mutui Edilizi

Sezione 1 – Informazioni sulla Banca Popolare Sant’Angelo S.c.p.a.

La Banca Popolare Sant’Angelo è un istituto di credito con forma di società cooperativa per azioni, con sede legale a Licata (AG), Corso Vittorio Emanuele n. 10; con capitale sociale al 31/12/2008 di € 8.529.405,18 e riserve di € 76.247.009,61; con codice fiscale, partita IVA e iscrizione al registro delle Imprese di Agrigento n. 00089160840; iscritta all’Albo delle Banche presso la Banca d’Italia con il n. 05772; Codice ABI 05772.9; aderente al Fondo Interbancario di Tutela dei Depositi; indirizzo di posta elettronica info@bancasantangelo.com.

Sezione 2 – Caratteristiche e rischi tipici dell’operazione

Il mutuo a stadi di avanzamento lavori è un finanziamento a medio lungo termine finalizzato alla costruzione di un immobile adibito o meno ad uso abitativo, il quale viene vincolato a favore della banca tramite ipoteca a garanzia del rimborso del finanziamento stesso.

La somma deliberata viene erogata tramite tranches aperiodiche, a seguito di avvenuta verifica di completamento di una serie di lavori predefiniti (stadi di avanzamento lavori).

In questa prima fase, il debitore rimborserà il mutuo mediante pagamento periodico di rate di soli interessi, secondo un tasso variabile indicizzato ai tassi di mercato (es. Euribor).

Ad erogazione totale della somma deliberata, il debitore rimborserà il mutuo mediante pagamento periodico di rate comprensive di capitale ed interessi, secondo un tasso variabile indicizzato ai tassi di mercato (es. Euribor).

Per l’ottenimento del mutuo, il cliente deve sostenere le seguenti spese, oltre a quelle contrattualmente previste:

- Spese per perizia di avanzamento lavori;
- Spese del notaio (onorari e spese);
- Il costo dell’assicurazione casa (polizza incendio e scoppio).

In caso di estinzione anticipata (o di rimborso parziale) del finanziamento può essere richiesto – se previsto in contratto – un compenso omnnicomprensivo, calcolato percentualmente sul capitale da rimborsare.

Tra i principali rischi, vanno tenuti presenti:

- Possibilità di variazione del tasso di interesse nel caso di mutui a tasso variabile, in aumento rispetto al tasso di partenza;
- Possibilità che non venga erogata una tranche prevista a causa di una perizia negativa;

- Variabilità del tasso di cambio, qualora il mutuo sia espresso in valuta estera (ad esempio, dollari USA).

Sezione 3 – Condizioni economiche del servizio e dell’operazione

Nella tabella sottostante sono riportati le principali condizioni massime praticate

| MUTUI | | |
|---|-------------------|--|
| - A tasso variabile: | | Euribor 3 mesi + 3,25 p.p. |
| Periodicità della variazione del tasso | | trimestrale |
| Periodicità dell’ammortamento | | Mensile/trimestrale/semestrale/annuale |
| Tasso di mora | | 2,5 p.p. da sommare al tasso vigente applicato al rapporto |
| Commissione annua su importo finanziato | max | 0,25% |
| Spese istrusione pratica | max | €500,00 |
| Commissione incasso rata | max | € 1,75 |
| Commissione su ogni sal erogato | minimo massimo | 0,40% €500,00 €2.000,00 |
| Imposta sostitutiva solo per acquisto/ristrutturazione/costruzione di immobile rientrante nella fattispecie “seconda casa” | | 0,25% 2,00% |
| Commissione omnicomprensiva per estinzione anticipata | | 2% del debito residuo |
| Rilascio di quietanza per rimborso anticipato | | €5,16 |
| Spese per le operazioni di frazionamento | | €100,00 |
| Spese per accollo mutuo (per lotto) | | €100,00 |
| Duplicato piano di ammortamento | | €12,91 |
| Spese variazioni tasso | | €12,91 |
| Certificazione fiscale automatica a mezzo POSTEL | | €15,49 |
| Recupero spese per invio comunicazione annuale | | €2,00 |
| Esempio di ISC per un finanziamento a 10 anni di €100.000,00, alla data del presente Foglio Informativo: - a tasso variabile | | 4,69% |

Il valore Euribor viene rilevato lo stesso giorno dell’erogazione, dal SOLE24ORE o da altro quotidiano a carattere nazionale.

Sezione 4 – Sintesi delle clausole contrattuali regolanti il servizio

Art. 1

Somme mutate trattenute e risoluzione del contratto

Le condizioni alle quali é subordinata la restituzione delle somme erogate a mutuo e trattenute presso la Banca Popolare S.Angelo dovranno adempiersi dalla parte mutuataria con le modalità esatte ed entro il termine previsto nel contratto di mutuo.

Qualora tali modalità non vengano rispettate e/o il suddetto termine sia decorso inutilmente, la Banca Popolare S.Angelo potrà considerare risolto di pieno diritto il contratto di mutuo, salvo ritenga di consentire un nuovo termine.

La Banca Popolare S.Angelo potrà inoltre considerare risolto di pieno diritto il contratto quando, anche dopo che le somme trattenute siano restituite, emergessero circostanze di fatto o di diritto, anche attinenti le condizioni giuridiche e/o economiche della parte mutuataria, ovvero si scoprissero vizi nei documenti prodotti per l’istruttoria che se fossero emersi o fossero stati in precedenza scoperti avrebbero impedito la stipulazione del contratto, ovvero quando risultassero non veridiche o comunque inesatte le dichiarazioni sullo stato giuridico dell’immobile cauzionale rese dalla parte mutuataria e/o risultanti da dichiarazioni notarili acquisite. Nelle ipotesi contemplate nei due precedenti commi per la risoluzione del contratto sarà sufficiente la dichiarazione della Banca Popolare S.Angelo comunicata alla parte mutuataria con lettera raccomandata.

Verificatasi la risoluzione del mutuo per le cause di cui sopra la Banca Popolare S.Angelo ripeterà dalla parte mutuataria ogni somma che fosse ad essa dovuta, con gli ulteriori interessi, anche di mora, fino al momento dell’effettivo incasso. Qualora al momento del verificarsi della risoluzione del mutuo non fossero state ancora restituite le somme trattenute ed erogate a titolo di mutuo ovvero esistessero comunque in deposito presso la Banca Popolare S.Angelo somme a tal titolo costituite, le stesse verranno immediatamente utilizzate per l’estinzione del mutuo con imputazione innanzitutto alle spese sostenute dalla Banca Popolare

S. Angelo a qualsiasi titolo, anche di imposta, comunque connesse o derivanti dal contratto, indi agli accessori di liquidazione, agli interessi, anche di mora, alle rate insolute ed infine al capitale.

La parte mutuataria si obbliga comunque a versare nelle casse della Banca Popolare S. Angelo, entro dieci giorni dalla richiesta di questo, ogni somma che fosse necessaria, o ancora necessaria dopo eseguite le imputazioni di cui al precedente comma, per la totale estinzione di ogni credito della Banca Popolare S. Angelo restando inoltre esposta, in difetto, a rifondere gli ulteriori danni derivanti dalla risoluzione del mutuo.

Art. 2

Improduttività delle somme trattenute

Qualunque somma di denaro che per qualsiasi titolo o causa fosse trattenuta dalla parte mutuataria, o da chi per essa, presso la Banca Popolare S. Angelo non sarà produttiva di alcun interesse a favore del depositante.

Inoltre, sarà in facoltà della Banca Popolare S. Angelo, in caso di morosità del mutuatario, di imputare in conto del suo avere e con l'ordine di imputazione che essa Banca Popolare S. Angelo riterrà preferibile, tutte le somme che si trovassero presso di sé di pertinenza del mutuatario stesso.

Art. 4

Assicurazione contro i danni dell'incendio

La parte mutuataria, ai fini e per gli effetti di cui all'art. 2742 del Codice Civile, si obbliga a stipulare con una Compagnia di assicurazioni di gradimento della Banca Popolare S. Angelo, per una durata minima pari a quella del presente mutuo, e a mantenere in vita fino all'integrale estinzione dello stesso, l'assicurazione degli immobili ipotecati contro i danni da incendio, fulmine e scoppio in genere, compresa l'esplosione di gas anche liquido in bombole e di apparecchiature elettriche, per un valore congruo a giudizio della Banca stessa.

La relativa polizza dovrà essere stipulata e consegnata alla Banca entro il termine di venti giorni dalla data di stipula dell'atto di mutuo e dovrà essere vincolata, per tutti i relativi effetti, a favore della Banca Popolare S. Angelo obbligandosi la parte mutuataria:

- a non vincolare la suddetta polizza a favore di terzi;
- a dare immediato avviso di ogni eventuale sinistro alla Banca la quale avrà diritto di intervenire direttamente, a spese della parte assicurata, negli atti di accertamento dei danni e la facoltà alternativa di pretendere la restituzione in pristino, entro congruo termine, degli immobili sinistrati, corrispondendo successivamente alla parte assicurata l'indennità pagata ad essa Banca dalla Compagnia assicuratrice, ovvero imputare in tutto o in parte l'indennità medesima a scomputo del debito dipendente dal mutuo;
- a dare di volta in volta prova alla Banca dell'eseguito pagamento dei premi o dell'eseguito rinnovo o frazionamento della polizza, consegnando entro cinque giorni dalle rispettive scadenze le relative ricevute ed appendici alla Banca medesima, la quale, nel caso di mancato pagamento, rinnovo o frazionamento, avrà facoltà di provvedervi essa stessa addebitando la parte mutuataria, nella rata di successiva scadenza, delle somme pagate o delle relative spese o accessori;
- a non disdire, diminuire o variare l'assicurazione senza il previo consenso scritto della Banca e a non fare cosa alcuna che possa comunque menomare la validità dell'assicurazione.

Art. 7

Oneri fiscali

La parte mutuataria si obbliga a rimborsare senza eccezione ogni somma che la Banca Popolare S. Angelo fosse tenuta a versare per imposte, tasse e tributi di qualsiasi natura e specie e relativi aumenti che colpiscano attualmente o fossero per colpire l'interesse anche se di mora o il capitale od entrambi, in dipendenza del mutuo o del collocamento delle obbligazioni. Viceversa ogni attenuazione di tali oneri; il cui carico sia sopportato dalla parte mutuataria andrà a suo beneficio con diminuzione della rata in scadenza in misura corrispondente.

Art. 8

Restituzione anticipata del mutuo

La parte mutuataria potrà restituire anticipatamente il capitale mutuato, in tutto o in parte.

L'estinzione anticipata del mutuo, totale o parziale, al pari di ogni altro recesso previsto dal presente contratto nel capitolato allegato, non potrà avvenire se non dopo che sia trascorso un periodo superiore a 18 mesi e 1 giorno dall'inizio dell'ammortamento.

Resta in ogni caso salva la facoltà del debitore prevista dall'art. 40 del T.U., qualora il termine previsto dal comma precedente dovesse risultare in contrasto con tale norma, con le conseguenze derivanti dall'eventuale decadenza delle agevolazioni fiscali.

Ai sensi e per gli effetti della legge n. 40 del 2 aprile 2007, nel caso di richiesta di estinzione parziale o totale di un contratto di mutuo finalizzato all'acquisto o ristrutturazione di immobili adibiti ad abitazione o per finanziare lo svolgimento dell'attività economica o professionale di una persona fisica, essa potrà essere concessa su richiesta del mutuatario previo versamento di parte o dell'intero debito residuo in linea capitale, degli eventuali interessi di mora dovuti, degli interessi maturati sino al giorno dell'estinzione, senza l'applicazione di alcuna penale.

Nel caso in cui la richiesta di estinzione totale o parziale, non afferisce ad un mutuo finalizzato all'acquisto o ristrutturazione di immobili adibiti ad abitazione o per finanziare lo svolgimento dell'attività economica o professionale di una persona fisica, la stessa potrà essere concessa, su richiesta del Mutuatario previo versamento di parte o dell'intero debito residuo in linea capitale, maggiorato del 2% quale recupero previsto ex art. 40, prima comma, D. Lg. 1/9/1993 n° 385, degli eventuali interessi di mora dovuti, degli interessi maturati sino al giorno dell'estinzione.

A tal fine ipotizzando un debito residuo di €1.000,00, ovvero un acconto di capitale di €1.000,00, si applicherà la seguente formula:
 $1000,00 \times 2 / 100 = €20,00$ che costituirà il recupero ai sensi dell'art. 40 del D.Lgs. 385/93.

Nessun altro onere potrà essere addebitato giusto quanto previsto dalla delibera CICR 9 febbraio 2000 in materia di Credito Fondiario.

La restituzione totale o parziale, volontaria o forzata, dovrà essere fatta in contanti tale essendo la specie mutuata e ogni restituzione parziale avrà l'effetto di diminuire l'importo delle rate successive, fermo restando il numero di esse originariamente pattuito.

Art. 9

Imputazione di pagamenti e di somme o titoli in deposito

Qualunque somma venisse pagata dalla parte mutuataria o per conto di essa alla Banca Popolare S. Angelo mutuante dovrà essere, con preferenza, imputata al pagamento delle spese di qualunque natura, comprese quelle giudiziali anche irripetibili sia pure riferentesi ad interventi effettuati ai soli fini cautelativi in procedimenti di esecuzione promossi da terzi nonchè al rimborso dei premi di assicurazione e di quanto altro fosse stato da essa pagato per conto della parte mutuataria e poi a scomputo delle rate semestrali arretrate con i relativi interessi di mora e infine a restituzione anticipata del mutuo semprechè la Banca Popolare S. Angelo a suo insindacabile giudizio, non ritenga di adottare un diverso ordine di imputazione.

E' inoltre in facoltà della Banca Popolare S. Angelo mutuante, in caso di morosità della parte mutuataria, di imputare in conto del suo avere e con l'ordine di imputazione che essa riterrà preferibile, tutte le somme e titoli che si trovassero presso la Banca Popolare S. Angelo stessa di pertinenza della parte mutuataria senza che tali titoli e somme possano dalla parte mutuataria, suoi successori o aventi causa, essere ceduti in qualsiasi modo e per qualsiasi titolo a terzi, dovendo fin d'ora i valori intendersi, per l'evento di cui sopra, ceduti pro-solvendo alla Banca Popolare S. Angelo mutuante, con la facoltà della stessa di vendere i titoli al meglio per imputare come sopra il loro ricavato.

Art. 10

Pagamenti effettuati da terzi

La Banca Popolare S. Angelo avrà diritto di rifiutare i pagamenti di capitale, di rate di ammortamento e accessori, offerti da terzi a proprio nome, quando da tali pagamenti potesse derivarne a favore di chi intende effettuarli surrogazione nel credito della Banca Popolare S. Angelo e nelle garanzie che l'assistono.

Tuttavia è in facoltà della Banca Popolare S. Angelo accettare tali pagamenti quando i terzi dichiarino di subordinare, nei riguardi della garanzia ipotecaria, le loro ragioni a quelle spettanti alla Banca Popolare S. Angelo in dipendenza sia di questo mutuo sia di altri mutui che fossero stati in seguito concessi dalla Banca Popolare S. Angelo con ipoteca sugli stessi immobili, dovendo essere sempre la Banca Popolare S. Angelo a norma delle disposizioni di legge sul credito fondiario, la prima in grado e senza concorrenti.

Il tutto nel rispetto delle disposizioni contenute nell'art. 8 D.L. 31 gennaio 2007 n. 7 convertito in legge n. 40 del 2 aprile 2007.

Art. 11

Interessi di mora

Ai sensi della delibera CICR del 9 febbraio 2000, sugli importi complessivamente dovuti e non pagati per capitale, interessi, oneri e altri accessori, il mutuatario è tenuto a corrispondere alla Banca Popolare Sant' Angelo, gli interessi di mora, calcolati, per il numero di giorni effettivamente trascorsi dalla scadenza e fino all'effettivo pagamento di quanto dovuto, e sulla base di un anno di trecentosessantacinque giorni, al tasso applicato al rapporto al momento della scadenza aumentato di 2,5 punti percentuali.

Su detti interessi non è consentita la capitalizzazione periodica.

Art. 13

Diminuzione di garanzia

La Banca Popolare S. Angelo potrà chiedere una congrua integrazione della garanzia ipotecaria ovvero altra idonea garanzia o una parziale restituzione anticipata del mutuo e la parte mutuataria dovrà provvedervi:

- a) qualora per effetto di generale o locale deprezzamento della proprietà immobiliare o per altra causa qualsiasi, nessuna esclusa od eccettuata, si verificasse in ordine agli immobili ipotecati una diminuzione del valore tale da ridurre il margine di garanzia accertato in sede di concessione del mutuo ovvero la rendita netta degli immobili stessi non fosse, per causa a tratto continuativo, più sufficiente a far fronte al servizio delle semestralità del mutuo;
- b) qualora venisse accertato che prima della stipulazione del contratto la parte mutuataria aveva ricevuto canoni di locazioni pluriennali non dichiarati alla Banca Popolare S. Angelo o stipulato contratti agrari concedendo privilegio sulle scorte vive o morte e sui frutti;
- c) qualora venisse accertato che la parte mutuataria aveva taciuto debiti per imposte, tributi, prestazioni di qualsiasi natura e tasse aventi prelazione sul credito della Banca Popolare S. Angelo;
- d) qualora dopo l'imputazione delle indennità incassate dalla Banca Popolare S. Angelo in caso di espropriazione per pubblico interesse o di servitù coattiva, questa reputi che i restanti immobili ipotecati non siano sufficienti a garantire il mutuo residuale.

Art. 14

Obblighi relativi agli immobili ipotecati

E' fatto obbligo alla parte mutuataria, all'eventuale datore di ipoteca e ai loro successori ed aventi causa a qualunque titolo:

- a) di non locare gli immobili ipotecati con contratti di durata pluriennale senza avere preventivamente ottenuto il consenso scritto della Banca Popolare S. Angelo, mutuante e di non cedere, vincolare e riscuotere anticipatamente i fitti e/o ogni altro reddito provenienti dalla locazione;
- b) di effettuare puntualmente, fornendo la prova richiesta dalla Banca Popolare S. Angelo, il pagamento di qualsiasi tassa, imposta, tributo, contributo o peso gravanti gli immobili ipotecati a garanzia del mutuo;
- c) di osservare nella manutenzione degli immobili stessi la diligenza del buon padre di famiglia, di non apportare o lasciare apportare radicali cambiamenti nella sistemazione e coltivazione dei fondi rustici sia pure a scopo di miglioramento e di non apportare sostanziali modifiche nella consistenza e destinazione degli immobili urbani senza la preventiva autorizzazione della Banca Popolare

S. Angelo mutuante, ritenendosi compreso in quest'obbligo il divieto di demolizione parziale o totale dei fabbricati sia pure a scopo di ricostruzione;

d) di comunicare, entro un mese dal verificarsi dell'evento, ogni eventuale turbativa di possesso o contestazione del diritto di proprietà da parte di terzi nonché ogni mutamento che fosse comunque apportato all'immobile sia per attentati al diritto di proprietà, sia per infortunio o per altra causa, compreso il caso di espropriazione per pubblica utilità.

Art. 15

Immissione nel possesso degli immobili ipotecati

La parte mutuataria e l'eventuale datore di ipoteca si obbligano anche per i loro successori e aventi causa a rilasciare libero e sgombro da persone e da cose l'immobile o parte di esso, anche se direttamente occupato o abitato, ogni volta che la Banca Popolare S. Angelo mutuante si immetta nel possesso del fondo ipotecato o venga immesso nel possesso il sequestratario giudiziario, rinunciando al riguardo da ogni e qualsiasi eccezione.

Art. 16

Inadempimenti

Tutti gli obblighi posti a carico della parte mutuataria nel contratto e nel capitolato hanno carattere essenziale e la loro violazione dà luogo alla risoluzione del contratto di mutuo, senza necessità di preavviso, di costituzione in mora o di domanda giudiziale.

Oltre che nei casi di insolvenza la Banca Popolare S. Angelo potrà esigere l'immediata prestazione ai sensi dell'art. 1186 codice civile qualora si fosse verificata una diminuzione di garanzia per fatto della parte mutuataria.

In ogni caso il mancato pagamento di una rata per un periodo maggiore di 180 giorni determinerà la decadenza dal beneficio del termine ai sensi dell'art. 1186 c.c.

In tutti i casi di decadenza dal beneficio del termine, o di risoluzione del contratto per inadempimento o per qualsiasi altra causa attribuibile al mutuatario, la banca mutuante avrà il diritto di ottenere il pagamento, anche coattivo, di tutte le rate scadute e non pagate, gli interessi di mora e l'intero importo delle rate a scadere, comprensivo di quota capitale, di quota interessi, quale sarebbe stato alle rispettive scadenze.

Art. 17

Controversie

Per ogni controversia che potesse sorgere tra il correntista e la Banca in dipendenza dei rapporti di conto corrente, e di ogni altro rapporto di qualunque natura, il Foro competente è quello stabilito dal codice di procedura civile. Qualora la banca sia convenuta in giudizio, è competente il Foro di Agrigento, capoluogo di provincia nella quale ha sede la propria Direzione Generale.

Legenda delle principali nozioni dell'operazione

| | |
|-----------------------------|---|
| Spese di istruttoria | Spese per l'analisi di concedibilità |
| Spese di perizia | Spese per l'accertamento del valore iniziale/attuale e finale del bene offerto a garanzia. |
| Tasso Variabile | Il tasso d'interesse che varia in relazione all'andamento di uno o più parametri di indicizzazione. La periodicità di rideterminazione del parametro e il parametro stesso sono specificatamente indicati nel contratto di mutuo |
| Rata | Pagamento che il mutuatario effettua periodicamente per la restituzione del mutuo, secondo scadenze stabilite contrattualmente. La rata è composta da: -Una quota capitale (cioè una parte dell'importo prestato) -Una quota interessi (quota di interessi dovuta alla banca per il mutuo) -Eventuale commissione di incasso rata |
| Interessi di mora | Interessi per il periodo di ritardato pagamento delle rate |
| Parametro di indicizzazione | Indice di riferimento del mercato monetario sul quale viene ancorata la variabilità del tasso contrattuale, secondo le modalità indicate. |
| ISC | Indicativo Sintetico del Costo, espresso in percentuale. Nel calcolo dell'ISC sono ricompresi: -Il rimborso del capitale; -Il pagamento degli interessi; -Le spese di istruttoria; -Le spese di apertura del credito; |

| | |
|-----------------|--|
| | <p>-Le spese di riscossione dei rimborsi e di incasso rata</p> <p>-Ogni altra spesa contrattualmente prevista connessa con l'operazione di finanziamento.</p> <p>L'ISC dipende inoltre dalla durata del finanziamento e dalla periodicità delle rate.</p> |
| Ammortamento | Processo di restituzione graduale del mutuo mediante il pagamento periodico di rate |
| Preammortamento | Periodo iniziale del mutuo nel quale le rate pagate sono costituite dalla sola quota interessi |
| Ipoteca | Richiesta come garanzia sull'immobile oggetto del finanziamento, attribuisce alla banca un diritto sullo stesso che, in caso di insolvenza, le consentirà di recuperare le sue spettanze, tramite la vendita dell'immobile. Durante il periodo dell'ipoteca, il proprietario conserva il suo diritto di proprietà ma non può disporre del bene come se fosse libero. |
| Spread | Si tratta della maggiorazione applicata ai parametri di determinazione/indicizzazione di base che costituisce il rendimento della banca. |