

MUTUI FONDIARI RETAIL NONSOLODOMUS – DOMUSPIU'

Aggiornamento al 1° ottobre 2009



Informazioni sulla Banca

Intesa Sanpaolo S.p.A.

Sede Legale e Amministrativa: P.za San Carlo 156 - 10121 Torino

Capitale Sociale € 6.646.547.922,56 - Riserve € 39.047.941.940,75

Numero di iscrizione al Registro delle Imprese di Torino e Codice Fiscale 00799960158 - Partita IVA 10810700152

Codice A.B.I. 3069.2

Iscritta all'Albo delle Banche al n° 5361

Capogruppo del Gruppo Bancario "Intesa Sanpaolo", iscritto all'Albo dei Gruppi Bancari.

Aderente al Fondo Interbancario di Tutela dei Depositi e al Fondo Nazionale di Garanzia

Sito Internet: www.intesasanpaolo.com

Numeri Verdi: 800 303 306 (Privati), 800.343.034 (Piccole Imprese), 800.714.714 (Imprese)

Caratteristiche e Rischi tipici

Struttura e funzione economica

Sono finanziamenti a medio lungo termine destinati alle persone fisiche consumatrici (cioè persone fisiche che agiscono per scopi estranei all'attività imprenditoriale o professionale eventualmente svolta).

L'Istituto erogante può richiedere il rilascio di ulteriori garanzie da parte di terzi sulla base delle risultanze dell'istruttoria.

La concessione del finanziamento è subordinata all'approvazione da parte della Banca.

Il debitore rimborserà il mutuo mediante pagamento periodico di rate comprensive di capitale ed interessi, secondo un tasso fisso o variabile.

Per l'eventuale attività di acquisizione della richiesta di mutuo svolta da soggetto esterno alla Banca abilitato alla promozione e/o al collocamento fuori sede dei prodotti/servizi bancari, può essere richiesta al Cliente da parte del Collocatore una commissione di intermediazione, la cui misura massima è rilevabile dal Foglio Informativo del Contratto di Mediazione Creditizia che il Collocatore stesso è tenuto a mettere a disposizione del Cliente in ottemperanza alle Disposizioni in Materia di Trasparenza (Provvedimento UIC del 29 aprile 2005). I prodotti di mutuo oggetto dell'eventuale intermediazione sono comunque richiedibili da parte del Cliente direttamente presso le Filiali della Banca.

Ai mutui Nonsolodomus e DomusPiu' è possibile abbinare facoltativamente una formula assicurativa denominata Polizza ProteggiMutuo disponibile in due versioni :

- ProteggiMutuo Multirischio che si configura come un pacchetto inscindibile di garanzie assicurative del ramo vita e del ramo danni a copertura dei seguenti rischi : morte da infortunio o malattia, invalidità totale permanente da infortunio o malattia, disoccupazione, ricovero ospedaliero e inabilità temporanea totale
- ProteggiMutuo Vita con copertura dei seguenti rischi : morte da infortunio o malattia

E' possibile assicurare importi e durate inferiori al mutuo nei limiti del 50%.

Il capitale massimo assicurabile è di € 500.000,00 per testa assicurata (max. 3 intestatari assicurabili per un capitale massimo di € 1.500.000,00).

In caso di mutuo cointestato, sarà possibile :

- a) assicurare in quote uguali tutti i singoli contestatari del mutui, purchè assicurabili (fino ad un massimo di 3), oppure
- b) assicurare al 100% uno solo dei contestatari

La durata massima della polizza ProteggiMutuo è di 40 anni.

La polizza ProteggiMutuo prevede il pagamento da parte del Cliente di un premio unico, calcolato applicando al capitale assicurato tassi di premio differenziati in base alla durata della polizza

MUTUI FONDIARI RETAIL

NONSOLODOMUS – DOMUSPIU'

Aggiornamento al 1° ottobre 2009

Tassi di Premio per la Polizza ProteggiMutuo Vita :

Durata polizza	Differenza tra la durata del mutuo e la durata della polizza in anni				
	0	1-5	6-10	11-15	16-20
2-5	1,048%	1,804%			
6-10	2,576%	3,001%	2,794%		
11-15	3,904%	3,699%	4,186%	2,711%	
16-20	4,710%	4,843%	4,263%	4,159%	3,644%
21-25	5,460%	4,897%	5,586%	5,040%	5,133%
26-30	5,876%	5,719%	7,090%	7,191%	
31-35	6,982%	7,226%	7,226%		
36-40	7,568%				

Esempio : Durata Mutuo 20 anni – Durata Polizza 15 anni
Differenza = 5 anni
Premio = 3,699%

Tassi di Premio per la Polizza ProteggiMutuo Multirischio :

Durata polizza	Differenza tra la durata del mutuo e la durata della polizza in anni				
	0	1-5	6-10	11-15	16-20
2-5	1,879%	2,706%			
6-10	3,417%	3,875%	3,662%		
11-15	4,958%	4,776%	5,279%	3,758%	
16-20	6,206%	6,342%	5,750%	5,642%	5,116%
21-25	7,725%	7,145%	7,857%	7,295%	7,387%
26-30	8,297%	8,145%	9,481%	9,580%	
31-35	10,331%	10,569%	10,569%		
36-40	11,566%				

Esempio : Durata Mutuo 30 anni – Durata Polizza 20 anni
Differenza = 10 anni
Premio = 5,750%

Principali rischi (generici e specifici)

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;
- Impossibilità di beneficiare delle eventuali fluttuazioni dei tassi al ribasso, qualora il prestito sia a tasso fisso;

Implicazioni conseguenti alla scelta del tasso di interesse del mutuo:

- Il mutuo a tasso fisso dà al consumatore la certezza della misura del tasso indipendentemente dalle variazioni di mercato. Questo mutuo è indicato per il cliente che voglia conoscere, fin dalla stipula del contratto, gli importi delle singole rate a scadere e l'ammontare complessivo del debito (capitale e interessi) da restituire.
- Il mutuo a tasso variabile consente al consumatore di corrispondere, tempo per tempo, un tasso in linea con le variazioni di mercato. Questo mutuo è indicato per il cliente che preferisca rate di mutuo variabili nel corso della vita del mutuo, in relazione all'andamento dei tassi di interesse di mercato.

MUTUI FONDIARI RETAIL NONSOLODOMUS – DOMUSPIU'

Aggiornamento al 1° ottobre 2009

Modalità di ammortamento

L'ammortamento (rimborso) del finanziamento avviene mediante pagamento posticipato di rate mensili comprensive di capitale ed interessi calcolate secondo il piano di ammortamento alla francese.

Rimborso anticipato

Il cliente può sempre effettuare il rimborso anticipato del finanziamento senza il pagamento di nessun compenso.

Perizia sul valore dell'immobile

E' richiesto l'intervento peritale, l'Istituto erogante si riserva, a suo insindacabile giudizio, di far effettuare perizia da tecnici di suo gradimento con costi a carico del richiedente il finanziamento.

La perizia deve attestare che l'immobile oggetto di ipoteca sia completamente ultimato e agibile.

Assicurazione dell' Immobile :

Il Cliente è tenuto ad assicurare presso primarie compagnie assicuratrici, per tutta la durata dell'operazione, i fabbricati oggetto di garanzia contro i danni causati da incendio, scoppio, fulmine. Le polizze dovranno essere vincolate a favore della Banca e depositate presso la medesima per tutta la durata dell'operazione.

Opzioni di cui può avvalersi il mutuatario per restituire la somma all'istituto erogante

Il mutuatario può effettuare unicamente il rimborso rateale del finanziamento.

CARATTERISTICHE SPECIFICHE NONSOLODOMUS

Finalità :

- finanziare le spese e/o degli investimenti sia materiali che immateriali (es. acquisto di auto, barche, macchinari anche di tipo informatico, brevetti, ecc.) con esclusione degli investimenti di natura prettamente speculativa;
- finanziare l'acquisto di immobili non abitativi (es. loft, box non pertinenziali, negozi ecc.);
- finanziare l'acquisto di immobili abitativi ubicati all'estero.

Destinatari :

Nonsolodomus è rivolto a persone fisiche (famiglie consumatrici che agiscono per scopi estranei all'attività professionale o imprenditoriale eventualmente svolta

Forme di garanzia:

- ipoteca di primo grado :
 - sullo stesso immobile oggetto di acquisto nel caso di acquisto di immobili non abitativi (es. loft;, box non pertinenziali, negozi ecc.)
 - su immobile a destinazione abitativa, di proprietà del mutuatario, ubicato in Italia, nel caso di finanziamento dell'acquisto di immobili abitativi ubicati all'estero e delle spese e/o degli investimenti sia materiali sia immateriali ma non di natura prettamente speculativa.

Importo minimo finanziabile: € 31.000,00

Importo massimo finanziabile: € 300.000,00

Durate: Fino a 30 anni oltre il periodo di preammortamento .

Il preammortamento è il periodo che intercorre tra l'erogazione del mutuo e l'inizio del suo ammortamento.

Per i contratti unici decorre dalla data di stipula e l'ultimo giorno del mese solare successivo a quello di stipulazione .

In questo periodo non è previsto il rimborso di quote del capitale mutuato, ma semplicemente la corresponsione degli interessi calcolati al tasso contrattualmente stabilito per tale periodo ed il cui importo verrà conglobato nella prima rata di ammortamento.

CARATTERISTICHE SPECIFICHE DOMUSPIU'

Finalità:

DomusPiù è un mutuo fondiario con garanzia ipotecaria che può essere erogato esclusivamente per la finalità di rifinanziamento contro estinzione di mutui fondiari già in essere, concessi per l'acquisto, la costruzione e la ristrutturazione di immobili a destinazione abitativa ubicati in Italia, con contestuale estinzione di eventuali prestiti personali e/o concessione di nuova liquidità aggiuntiva. I mutui e i prestiti oggetto di estinzione possono essere stati erogati sia da altre banche sia dalla nostra.

Pertanto, fermo restando il rispetto del limite massimo dell'80% del valore di perizia e degli ulteriori limiti sotto indicati, l'importo di DomusPiù, oltre all'ammontare del debito residuo dei mutui fondiari da rifinanziare, deve necessariamente ricomprendere il debito residuo di eventuali altri prestiti da estinguere e/o la richiesta di liquidità aggiuntiva.

MUTUI FONDIARI RETAIL NONSOLODOMUS – DOMUSPIU'

Aggiornamento al 1° ottobre 2009

In sintesi, DomusPiù può essere richiesto esclusivamente per le seguenti finalità:

- A. Rifi naziamento di mutui fondiari (concessi per finalità abitative) con contestuale estinzione anticipata di prestiti personali.
- B. Rifi naziamento di mutui fondiari (concessi per finalità abitative) con contestuale richiesta di nuova liquidità aggiuntiva.
- C. Rifi naziamento di mutui fondiari (concessi per finalità abitative) con contestuale estinzione anticipata di prestiti personali e richiesta di liquidità aggiuntiva.

La concessione di DomusPiù deve avvenire contro estinzione dei precedenti mutui/prestiti che devono essere in corrente con i pagamenti e avere un'anzianità di almeno 24 mesi di ammortamento nel caso di mutui o di almeno 12 mesi nel caso di prestiti personali. Questi ultimi devono essere stati concessi nell'ambito della normativa del Credito al Consumo.

DomusPiù, pertanto, non è destinato :

- ai Clienti di altre banche che intendono solamente trasferire il proprio mutuo presso la nostra banca, mantenendo invariato il debito residuo (operazione da soddisfare esclusivamente con la soluzione, gratuita, della portabilità del mutuo tramite surroga)
- ai titolari di mutui in essere presso la nostra banca che intendono modificare le caratteristiche del proprio mutuo, mantenendo invariato il debito residuo (operazione da soddisfare con le opzioni di flessibilità disponibili).

Destinatari

DomusPiù è rivolto a Clienti Consumatori (persone fisiche che agiscono per scopi estranei all'attività professionale o imprenditoriale eventualmente svolta), residenti in Italia che abbiano un'età:

- superiore ai 18 anni al momento della richiesta di mutuo;
- non superiore ai 75 anni alla scadenza del mutuo (non devono essere stati compiuti 76 anni).

In caso di cittadini non in possesso della cittadinanza italiana:

- deve risultare sempre cointestato con almeno un altro soggetto appartenente allo stesso nucleo familiare del richiedente (acquisire stato di famiglia)
- essere residenti in Italia da almeno 36 mesi o essere in possesso del "Permesso di soggiorno CE per soggiornanti di lungo periodo" e un'anzianità lavorativa di almeno 3 anni

DomusPiù deve essere intestato ad almeno uno dei proprietari dell'immobile sul quale viene iscritta la nuova ipoteca a garanzia del mutuo e a tutti i soggetti intestatari dei mutui/prestiti oggetto di rifi naziamento/estinzione anticipata. Nel caso in cui l'immobile a garanzia sia intestato, oltre al mutuatario, anche ad altri soggetti, questi ultimi dovranno intervenire nella pratica di mutuo in qualità di terzi datori di ipoteca. L'immobile deve essere l'abitazione di residenza di almeno uno dei proprietari, circostanza verificabile con l'acquisizione dello stato di famiglia e/o del certificato di residenza.

È possibile cointestare DomusPiù anche ad altri nominativi in aggiunta ai proprietari dell'immobile/intestatari dei precedenti finanziamenti, nel rispetto del numero massimo di intestatari pari a 4 persone.

Forme di garanzia:

Ipoteca di primo grado iscritta sull'immobile abitativo concesso a garanzia del nuovo mutuo.

Massimale finanziabile: fino al 80% del valore dell'immobile riportato nella perizia (obbligatoria) disposta dalla Banca, comprensivo dell'eventuale concessione di nuova liquidità, che non può essere superiore al 20% del valore di perizia dell'immobile e con un limite massimo di € 50.000.

Importo minimo : € 50.000,00

Importo massimo : € 300.000,00

L'importo massimo concedibile di 300.000 € è suddiviso in due distinti limiti:

- massimo 250.000 € finalizzati al rifi naziamento di precedenti mutui fondiari (concessi per finalità abitative) con contestuale estinzione anticipata di prestiti personali
- massimo 50.000 € finalizzati all'erogazione di nuova liquidità per la quale è necessario acquisire dal Cliente copia della documentazione preventiva di spesa. La nuova liquidità, il cui importo deve risultare congruo con quello indicato nel preventivo di spesa, non può essere inferiore a 10.000 €, e non può eccedere il 20% del valore di perizia dell'immobile.

In relazione alle diverse finalità, DomusPiù può essere quindi richiesto per i seguenti importi massimi:

- A. Per finalità di rifi naziamento di mutui fondiari (concessi per finalità abitative) con contestuale estinzione anticipata di prestiti personali: importo massimo 250.000 €

MUTUI FONDIARI RETAIL NONSOLODOMUS – DOMUSPIU'

Aggiornamento al 1° ottobre 2009

- B. Per finalità di rifinanziamento di mutui fondiari (concessi per finalità abitative) con contestuale richiesta di nuova liquidità aggiuntiva: importo massimo 300.000 € (250.000 € max a scopo rifinanziamento + 50.000 € max a scopo liquidità)
- C. Rifinanziamento di mutui fondiari (concessi per finalità abitative) con contestuale estinzione anticipata di prestiti personali e richiesta di liquidità aggiuntiva: importo massimo 300.000 € (250.000 € max a scopo rifinanziamento ed estinzione anticipata prestiti personali + 50.000 € max a scopo liquidità).

Durate: Fino a 30 anni oltre il periodo di preammortamento .

Il preammortamento è il periodo che intercorre tra l'erogazione del mutuo e l'inizio del suo ammortamento.

Per i contratti unici decorre dalla data di stipula e l'ultimo giorno del mese solare successivo a quello di stipulazione .

In questo periodo non è previsto il rimborso di quote del capitale mutuato, ma semplicemente la corresponsione degli interessi calcolati al tasso contrattualmente stabilito per tale periodo ed il cui importo verrà conglobato nella prima rata di ammortamento.

Condizioni economiche

"Mutuo Nonsolodomus" "Mutuo DomusPiu"

Elementi comuni ai prodotti della "linea"

Imposta sostitutiva: in percentuale sull'importo erogato, nella misura pro-tempore prevista dalla vigente Legislazione.

Spese

- di istruttoria: fisse nella misura di € 400,00 , oltre al recupero delle eventuali spese di perizia se la stessa è effettuata da Professionisti esterni;
- per abbandono domanda di finanziamento: 0,20% dell'importo della domanda con un minimo di € 51,00 ed un massimo di € 154,00;
- per rinnovazione di ipoteca : € 130,00
- per eventuali volture: € 100,00;
- notarili: come da tariffario notarile;
- per produzione ed invio delle comunicazioni previste dalla Legge: € 2,00 per invio, comprensive delle spese postali con eccezione dei casi esenti da spese ai sensi della legge 40/2007 art. 8 bis;
- per produzione ed invio modulistica: rata mensile: € 1,50;
- per rilascio duplicato di quietanza o di rimborso anticipato: €5,00;
- per rilascio certificato di sussistenza credito: €51,00.

Tasso di mora: tasso per le operazioni di rifinanziamento marginale (Marginal Lending Facility) fissato dalla Banca Centrale Europea (e pubblicato sul circuito telematico Reuters alla pagina ECB01 ovvero su "IL SOLE 24 ORE") pro tempore vigente maggiorato di:

- 3,00 punti percentuali annui per i Mutui fondiari Nonsolodomus a tasso Variabile, per il DomusPiu a tasso Variabile.
- 4,00 punti percentuali annui per i Mutui fondiari Nonsolodomus a tasso Fisso, per il DomusPiu a tasso Fisso.

Tasso effettivo globale medio rilevato trimestralmente ai sensi della legge sull'usura dal decreto del Ministro dell'Economia e delle Finanze: categoria di operazione "Mutui con garanzia ipotecaria "; per i valori e per il periodo di applicazione si rimanda ai valori espressi per la corrispondente categoria nel Foglio Informativo n. 1118.

Parametri utilizzati per la definizione dei tassi variabili del mutuo Nonsolodomus e DomusPiu

- | | |
|--|--------|
| - Euribor 1 mese lettera (base 360) rilevato 29.09.2009: | 0,438% |
|--|--------|

MUTUI FONDIARI RETAIL NONSOLODOMUS – DOMUSPIU'

Aggiornamento al 1° ottobre 2009

MUTUO NONSOLODOMUS A TASSO FISSO

Durate: 5-10-15- 20- 25 -30 anni

Importo minimo: € 31.000,00

Importo massimo: € 300.000,00

Tasso interesse (nominali annui)

- durata 5 anni: 4,50%
- durata 10 anni: 5,35%
- durata 15 anni: 5,70%
- durata 20 anni: 6,00%
- durata 25 anni: 6,10%
- durata 30 anni: 6,20%

Compenso per estinzione anticipata

Non è previsto nessun compenso.

Periodicità rata: mensile

Importo rata mensile: (€ 1.000,00 di capitale)

- durata 5 anni: € 18,64
- durata 10 anni: € 10,78
- durata 15 anni: € 8,28
- durata 20 anni: € 7,16
- durata 25 anni: € 6,50
- durata 30 anni: € 6,12

I.S.C. (equivalente al tasso effettivo globale medio previsto dall'art. 13 della Legge 262/05) calcolato sulla base dell'anno civile su un mutuo di durata 10 anni ed importo di € 100.000: pari a 5,606%

MUTUO NONSOLODOMUS A TASSO VARIABILE

Durate: 5-10-15- 20 - 25 - 30 anni

Importo minimo: € 31.000,00

Importo massimo: € 300.000,00

Tasso interesse

Variabile, in relazione al tasso Euribor 1 mese lettera (base 360), rilevato il penultimo giorno lavorativo antecedente la decorrenza di ciascuna rata, maggiorato di uno spread del:

- 1,95% annuo per durate 5/10 anni.
- 2,05% annuo per durate 15/20 anni.
- 2,15% annuo per durate 25/30 anni.

Tasso iniziale: 3,00% nominale annuo.

Tasso a regime

- durate 5/10 anni: 2,388% nominale annuo
- durate 15/20 anni: 2,488% nominale annuo
- durate 25/30 anni: 2,588% nominale annuo

Compenso per estinzione anticipata

Non è previsto nessun compenso.

Periodicità rata: mensile

Importo rata mensile (€ 1.000,00 di capitale)

- durata 5 anni: € 17,70
- durata 10 anni: € 9,38
- durata 15 anni: € 6,66
- durata 20 anni: € 5,29
- durata 25 anni: € 4,53
- durata 30 anni: € 4,00

I.S.C. (equivalente al tasso effettivo globale medio previsto dall'art. 13 della Legge 262/05) calcolato sulla base dell'anno civile su un mutuo di durata 10 anni ed importo di € 100.000: pari a 2,554%

MUTUI FONDIARI RETAIL NONSOLODOMUS – DOMUSPIU'

Aggiornamento al 1° ottobre 2009

DOMUSPIU' A TASSO VARIABILE

Durate: 5-10- 15 -20-25-30 anni

Importo minimo: € 50.000,00

Importo massimo: € 300.000,00

Tasso interesse

Variabile, in relazione al tasso Euribor 1 mese lettera (base 360), rilevato il penultimo giorno lavorativo antecedente la decorrenza di ciascuna rata, maggiorato di uno spread del:

1,80% annuo per durate 5/10 anni

1,90% annuo per durate 15/20 anni;

2,00% annuo per durate 25/30 anni;

Tasso iniziale: 3,00% nominale annuo.

Tasso a regime

durate 5/10 anni: 2,238% nominale annuo

durate 15/20 anni: 2,338% nominale annuo

durate 25/30 anni: 2,438% nominale annuo

Periodicità rata: mensile

Importo rata mensile (€ 1.000,00 di capitale)

durata 5 anni: € 17,63

durata 10 anni: € 9,31

durata 15 anni: € 6,59

durata 20 anni: € 5,22

durata 25 anni: € 4,46

durata 30 anni: € 3,92

Compenso per estinzione anticipata

Non è previsto nessun compenso.

I.S.C. (equivalente al tasso effettivo globale medio previsto dall'art. 13 della Legge 262/05) calcolato sulla base dell'anno civile su un mutuo di durata 10 anni ed importo di € 100.000: pari a 2,406%

Opzioni aggiuntive.

1. Opzione "Sospensione Rate"

Consente al Cliente di allungare la durata iniziale del mutuo per un numero di mesi corrispondenti al numero dei mesi di sospensione delle rate.

Il Cliente può sospendere il pagamento di massimo 6 rate consecutive, per 3 volte nel corso della vita del mutuo (il mutuo, nel corso della sua esistenza, si può dunque allungare fino ad un massimo di 18 mesi).

L'opzione "sospensione rate" può essere attivata:

- Tramite richiesta scritta sottoscritta da ciascun mutuuario
- Trascorsi almeno 24 mesi dall'inizio dell'ammortamento del mutuo
- In presenza di pagamenti regolari delle rate.

Tra una sospensione rata e l'altra, è necessario che siano regolarmente pagate almeno 6 rate di mutuo. Per l'attivazione dell'opzione "sospensione rate" non sarà percepita alcuna commissione.

2. Opzione "Flessibilità durata"

Il Cliente può richiedere di allungare o accorciare la durata del mutuo fino ad un massimo di 10 anni.

L'opzione "flessibilità durata" può essere attivata :

- Tramite richiesta scritta sottoscritta da ciascun mutuuario
- Solo per una volta nel corso della durata del mutuo
- Trascorsi almeno 24 mesi dall'inizio dell'ammortamento del mutuo
- In presenza di pagamenti regolari delle rate
- Non in vigore di un periodo di "sospensione rate"
- Per i casi di richiesta di allungamento : che la durata complessiva del mutuo non superi i 40 anni (41 anni e 6 mesi in caso di esercizio dell'opzione di "sospensione rate") e che alla nuova scadenza del mutuo l'età della parte mutuataria (ovvero del più anziano, in caso di contestazione), non superi i 75 anni (ovvero 76 anni e 6 mesi in caso di esercizio dell'opzione di "sospensione rate").

Per l'attivazione della "flessibilità durata" non sarà percepita alcuna commissione.

MUTUI FONDIARI RETAIL NONSOLODOMUS – DOMUSPIU'

Aggiornamento al 1° ottobre 2009

DOMUSPIU' A TASSO FISSO

Durate: 5-10-15- 20-25-30 anni

Importo minimo: € 50.000,00

Importo massimo: € 300.000,00

Tasso interesse

- 5 anni: 4,35% nominale annuo
- 10 anni: 5,20% nominale annuo
- 15 anni: 5,55% nominale annuo
- 20 anni: 5,85% nominale annuo
- 25 anni: 5,95% nominale annuo
- 30 anni: 6,05% nominale annuo

Periodicità rata: mensile

Importo rata mensile (€ 1.000,00 di capitale)

- durata 5 anni: € 18,57
- durata 10 anni: € 10,70
- durata 15 anni: € 8,20
- durata 20 anni: € 7,08
- durata 25 anni: € 6,41
- durata 30 anni: € 6,03

Compenso per estinzione anticipata

Non è previsto nessun compenso.

I.S.C. (equivalente al tasso effettivo globale medio previsto dall'art. 13 della Legge 262/05) calcolato sulla base dell'anno civile su un mutuo di durata 10 anni ed importo di € 100.000: pari a 5,448%

Opzione "Sospensione Rate"

Consente al Cliente di allungare la durata iniziale del mutuo per un numero di mesi corrispondenti al numero dei mesi di sospensione delle rate.

Il Cliente può sospendere il pagamento di massimo 6 rate consecutive, per 3 volte nel corso della vita del mutuo (il mutuo, nel corso della sua esistenza, si può dunque allungare fino ad un massimo di 18 mesi).

L'opzione "sospensione rate" può essere attivata:

- Tramite richiesta scritta sottoscritta da ciascun mutuatario
- Trascorsi almeno 24 mesi dall'inizio dell'ammortamento del mutuo
- In presenza di pagamenti regolari delle rate.

Tra una sospensione rata e l'altra, è necessario che siano regolarmente pagate almeno 6 rate di mutuo. Per l'attivazione dell'opzione "sospensione rate" non sarà percepita alcuna commissione.

MUTUI FONDIARI RETAIL NONSOLODOMUS – DOMUSPIU'

Aggiornamento al 1° ottobre 2009

Sintesi delle principali clausole contrattuali

MUTUO NONSOLODOMUS

- **interessi di mora:** su ogni somma dovuta e non pagata il mutuatario deve corrispondere alla Banca dal giorno di scadenza gli interessi di mora nella misura indicata in contratto.
- **Modifica unilaterale delle condizioni contrattuali:** la Banca si riserva la facoltà di modificare le condizioni economiche applicate al presente contratto, nel rispetto dei criteri e modalità stabilite dall'art. 118 del Decreto Legislativo 01/09/1993, n. 385 (Testo Unico Bancario) e relative modifiche ed integrazioni. Resta fermo il diritto del cliente di recedere dal rapporto nei termini previsti dall'art. 118 del Testo Unico Bancario, senza spese e di ottenere, in sede di liquidazione dello stesso, l'applicazione delle condizioni precedentemente praticate.
- **solidarietà degli obblighi assunti:** Le obbligazioni sono assunte dal mutuatario ed eventuali garanti, per sé, successori ed aventi causa, solidalmente ed indivisibilmente tra tutti.
- **suddivisione del mutuo in quote:** può avvenire a richiesta e spese di chi la richiede, nel caso in cui l'ipoteca a garanzia del mutuo è stata iscritta su un immobile suscettibile di divisione, nel rispetto delle norme urbanistiche e tenuto conto delle caratteristiche cauzionali delle porzioni di immobile da frazionare, sempre che le rate del mutuo siano state regolarmente pagate fino al momento della richiesta.
- **mantenimento della garanzia:** in caso di diminuzione del valore della garanzia o di riduzione della rendita netta degli immobili ipotecati, la Banca può richiedere una congrua integrazione, altra garanzia o la restituzione anticipata, totale o parziale del mutuo.
- **risoluzione del mutuo:** viene fatta valere dalla Banca in presenza di inadempimenti del mutuatario espressamente previsti all'art. 9 delle "Condizioni Generali": in tal caso la Banca può esigere l'immediato rimborso di quanto dovuto ai sensi del contratto per capitale, interessi – anche di mora – ed accessori tutti. La Banca può altresì agire, nei modi e secondo le procedure di legge, nei confronti del mutuatario e/o dei garanti.
- **compensazione:** può essere esercitata dalla Banca con somme ancora dovute al debitore in caso di decadenza, risoluzione del mutuo o ritardo nei pagamenti delle rate da parte del mutuatario.
- **cessioni e delegazioni di pagamento:** la Banca può cedere a terzi il credito nascente dal contratto di mutuo sia con le modalità previste dall'art. 58 del decreto legislativo 385/1993 che con quelle previste dalla legge n. 130/1999 ed eventuali modifiche ed integrazioni. La Banca può comunque cedere il credito nascente dal mutuo, con le eventuali garanzie e privilegi, mediante semplice comunicazione che vale come mezzo di notifica ai sensi e per gli effetti dell'art. 1264 c.c. Il mutuatario può, con il consenso della Banca, effettuare cessioni e delegazioni del ricavo del mutuo e delle somme esistenti in deposito presso la Banca in dipendenza del mutuo stesso.
- **reclami:** per eventuali contestazioni la Parte Mutuataria può rivolgersi all'Ufficio Reclami della Banca e quindi all'Ombudsman-Giurì bancario, qualora ne ricorrano i presupposti. Per la soluzione delle controversie con la Banca, la parte mutuataria può inoltre presentare istanza all'organismo di conciliazione bancaria "Conciliatore Bancario" (costituito ai sensi dell'art. 38 del D.Lgs. n. 5/2003). I regolamenti dell'Ombudsman-Giurì bancario e del Conciliatore Bancario sono a disposizione della Parte Mutuataria presso le Filiali della Banca.
- **copertura assicurativa:** copre i danni da incendi e accessori sull'immobile ipotecato; è a carico del mutuatario per tutta la durata del mutuo; la polizza è vincolata a favore della Banca;
- **decadenza:** la Banca, ai sensi dell'art. 1186 c.c., può esigere dal mutuatario l'immediato rimborso di quanto dovuto in forza del contratto (per capitale, interessi ed accessori) se il mutuatario è diventato insolvente o ha diminuito, per fatto proprio, il valore delle garanzie prestate o non ha prestato le garanzie promesse.
- **foro competente:** per qualunque controversia relativa all'interpretazione o all'esecuzione di questo contratto è competente il foro del luogo di residenza o del domicilio eletto della Parte Mutuataria.

MUTUO DOMUSPIU'

Oneri fiscali e spese

Sono a carico della Parte Mutuataria le spese, anche di carattere legale, e gli eventuali oneri tributari comunque connessi al presente finanziamento, fatta eccezione per le spese che ai sensi di legge non possono essere poste a carico della Parte Mutuataria.

Modalità di sospensione rata :

Al fine di agevolare la Parte Mutuataria la Banca attribuisce alla stessa le facoltà di:

- a) sospendere, il pagamento delle rate del mutuo, per un massimo complessivo di tre volte ed indipendentemente dal numero dei mutuatari, ciascuna per non più sei rate consecutive, al ricorrere di tutte le seguenti condizioni:
 - trascorsi 24 mesi dall'inizio dell'ammortamento del mutuo;

MUTUI FONDIARI RETAIL NONSOLODOMUS – DOMUSPIU'

Aggiornamento al 1° ottobre 2009

- presentazione di richiesta scritta di sospensione, sottoscritta da ciascun mutuatario, alla filiale della Banca che ha erogato il mutuo, entro dieci giorni lavorativi precedenti la scadenza della rata da cui si intende far decorrere la sospensione; in caso contrario la sospensione decorrerà dalla rata in scadenza il mese successivo;
- in presenza di pagamenti delle rate del mutuo regolari, senza arretrati;
- avvenuto pagamento di numero sei rate di mutuo tra una richiesta di sospensione e l'altra.

Trascorso tale periodo di sospensione, il pagamento delle rate del mutuo dovrà riprendere a partire dalla rata sospesa senza che la Banca sia tenuta ad effettuare alcuna richiesta a tale riguardo. Di conseguenza la durata del mutuo si intenderà automaticamente prorogata di un numero pari alle rate sospese.

Nel periodo di sospensione sul debito residuo matureranno interessi calcolati al tasso indicato in contratto e con le modalità ivi previste. La Parte Mutuataria si obbliga al pagamento dell'importo di tali interessi, mediante il loro versamento in quote costanti ripartite sul numero, ed alle stesse scadenze, delle residue rate di ammortamento del mutuo. Il predetto importo non sarà produttivo di ulteriori interessi.

- b) richiedere per iscritto la proroga o la riduzione della durata del mutuo fino ad un massimo di anni 10.

Tale facoltà sarà formalizzata attraverso la stipula di un apposito atto aggiuntivo al ricorrere di tutte le seguenti condizioni:

- solo per una volta nel corso della durata del mutuo;
- trascorsi 24 mesi dall'inizio dell'ammortamento del mutuo;
- in presenza di pagamenti delle rate del mutuo regolari, senza arretrati;
- non in vigenza di un periodo di "sospensione" delle rate di cui infra al sub. a);

- inoltre, solo per i casi di richiesta di proroga: (i) che la durata complessiva del mutuo non superi i 40 anni (41 anni e 6 mesi in casi di esercizio dell'opzione di sospensione rate) e (ii) che alla nuova scadenza del mutuo l'età della Parte Mutuataria (ovvero del più anziano, in caso di cointestazione) non superi gli 75 anni (ovvero 76 anni e 6 mesi in caso di esercizio dell'opzione di sospensione rate).

Sono fatte comunque salve le disposizioni di cui all'art. 2, commi da 476 a 480, della legge 24 dicembre 2007 n. 244.

Estinzione anticipata del mutuo

La Parte Mutuataria ha facoltà di estinguere anticipatamente in tutto o in parte il proprio debito. Unitamente al capitale dovranno essere pagati gli interessi maturati sul capitale da rimborsare fino al giorno dell'estinzione senza alcun compenso per la Banca.

L'estinzione potrà avvenire in ogni tempo tranne che in occasione della scadenza della mensilità.

Ogni anticipata restituzione parziale di capitale comporterà la riduzione dell'importo delle mensilità residue, fermo il numero delle stesse originariamente pattuite.

Nell'ipotesi di estinzione anticipata totale o parziale del mutuo o di risoluzione ai sensi di legge e di contratto non sarà dovuto alla Banca alcun compenso.

Conservazione dell'immobile, diminuzione della garanzia

La Parte Mutuataria, l'eventuale Terzo datore di ipoteca, sono tenuti a mantenere in buono stato gli immobili ipotecati astenendosi da condotte o atti che possano menomare il valore degli immobili, a comunicare senza ritardo alla Banca ogni mutamento nella destinazione, nella consistenza e nella condizione giuridica degli immobili ipotecati.

Assicurazione dell'immobile

La Parte Mutuataria è tenuta ad assicurare a sue spese e presso primarie compagnie assicuratrici, per tutta la durata dell'operazione e per valori reali, i fabbricati oggetto di garanzia contro i danni causati da incendio, scoppio, fulmine ed altri eventi assicurabili. Le polizze dovranno essere vincolate a favore della Banca e consegnate in copia alla medesima.

Decadenza dal beneficio del termine e clausola risolutiva espressa

La Banca può dichiarare decaduta dal beneficio del termine la Parte Mutuataria se questa è divenuta insolvente o ha diminuito, per fatto proprio, le garanzie che aveva dato o non ha dato le garanzie che aveva promesso. Costituisce altresì causa di decadenza dal beneficio del termine il verificarsi di uno dei seguenti eventi:

- la Parte Mutuataria subisca protesti, sequestri o pignoramenti o compia qualsiasi atto che possa diminuire in misura rilevante la propria consistenza patrimoniale, finanziaria od economica;
- i beni oggetto di garanzia subiscano procedimenti conservativi o esecutivi o ipoteche giudiziali;
- risulti l'apertura di procedure concorsuali a carico della Parte Mutuataria o di altre procedure di natura anche extra-giudiziale comportanti il soddisfacimento dei debiti e delle obbligazioni in maniera diversa da quella normale.

MUTUI FONDIARI RETAIL NONSOLODOMUS – DOMUSPIU'

Aggiornamento al 1° ottobre 2009

Costituirà inoltre causa di decadenza dal beneficio del termine il mancato assolvimento degli adempimenti posti a carico della Parte Mutuataria.

La Banca ha il diritto di risolvere il contratto qualora:

- la Parte Mutuataria non adempia agli obblighi posti a suo carico.

Foro Competente

Per qualunque controversia relativa all'interpretazione o all'esecuzione di questo contratto è competente il foro del luogo di residenza o del domicilio eletto della Parte Mutuataria

Variazione in senso sfavorevole di condizioni contrattuali

A norma del 5° comma dell' art. 117 del D. Lgs n. 385/1993, la Parte Mutuataria approva specificamente che nel periodo di ammortamento del mutuo possono variare, in senso ad essa Parte Mutuataria sfavorevole, le spese indicate nell'art. 5 del contratto. Le eventuali variazioni saranno rese note nei modi previsti dal citato D. Lgs. . fermo restando che in caso di variazioni sfavorevoli la Parte Mutuataria avrà facoltà di recedere dal presente contratto, senza spese, entro 60 giorni e di ottenere, fino alla data di estinzione del mutuo, l'applicazione delle condizioni precedentemente praticate.

Reclami

Per eventuali contestazioni, la Parte Mutuataria può rivolgersi all'Ufficio Reclami della Banca e quindi all'Ombudsman-Giurì bancario, qualora ne ricorrano i presupposti. Per la soluzione delle controversie con la Banca, la Parte Mutuataria può inoltre presentare istanza all'organismo di conciliazione bancaria "Conciliatore Bancario" (costituito ai sensi dell'art. 38 del D.Lgs. n. 5/2003). I regolamenti dell'Ombudsman-Giurì bancario e del Conciliatore Bancario sono a disposizione della Parte Mutuataria presso le Filiali della Banca.

NORME PARTICOLARI PER IL CONTRATTO DI MUTUO CON LTV DAL 60,01% ALL'80,00%

Polizza di assicurazione sui mutui fondiari stipulati dalla Banca solo per mutui con LTV superiore al 60%.

La Parte Mutuataria prende atto che la Banca ha stipulato apposita polizza assicurativa con Genworth Financial Mortgage Insurance Limited, società di diritto inglese, con sede legale a Londra, e succursale italiana e Milano, Via San Gregorio, 34, che consenta alla Banca stessa di elevare il limite di finanziabilità dei mutui fondiari previsto all'art. 38 del T.U. 385/93 e relative disposizioni regolamentari.

Tenuto conto di quanto sopra precisato, il Mutuatario acconsente che la Banca trasmetta i dati personali dello stesso Parte Mutuataria ed ogni informazione relativa al mutuo ed allo svolgimento del rapporto per tutta la durata dello stesso, fino al rimborso integrale del mutuo, alla suddetta Compagnia Assicuratrice, per le verifiche e gli interventi necessari all'esecuzione della polizza, in ogni caso nel rispetto della normativa sul trattamento dati (Dlgs. 196/2003).

Trasferimento proprietà dell'immobile ipotecato

La Parte Mutuataria si obbliga per sé, successori ed aventi causa, a comunicare alla Banca l'eventuale trasferimento a terzi della proprietà dei beni cauzionali, con accollo in tutto o in parte del mutuo. In considerazione di quanto previsto dalla polizza assicurativa stipulata con Genworth Financial Mortgage Insurance Limited, il mutuatario, nel caso di mutuo con LTV superiore al 60%, si impegna a richiedere il preventivo consenso della Banca e, per il tramite della stessa, della Compagnia Assicuratrice.

NORME PARTICOLARI DEI CONTRATTI NONSOLODOMUS E DOMUSPIU'

CONTRATTI DI MUTUO A SVINCOLO DIFFERITO

- **consegna e costituzione in pegno della somma mutuata:** mediante versamento in deposito infruttifero a nome del mutuatario con costituzione in pegno a favore della Banca e con successivo svincolo previa consegna alla Banca, entro 60 giorni dalla data di stipula, della documentazione afferente la regolare costituzione delle garanzie;

CONTRATTI DI MUTUO A SVINCOLO IMMEDIATO

- **consegna della somma mutuata:** mediante accredito su conto corrente a nome del mutuatario con obbligo del mutuatario di consegnare alla Banca la documentazione afferente la regolare costituzione delle garanzie entro 60 giorni dalla data di stipula;

MUTUI FONDIARI RETAIL NONSOLODOMUS – DOMUSPIU'

Aggiornamento al 1° ottobre 2009

Informativa sulla cosiddetta "portabilità" dei mutui, delle aperture di credito e di altri contratti di finanziamento.

Il Cliente ha diritto di avvalersi della "portabilità" tramite surroga, ai sensi dell'art. 8 D.L. 31.01.2007 n. 7 come modificato dalla Legge di conversione n. 40 dl 2.04.2007 e dalla Legge finanziaria n. 244 del 24.12.2007. Tale legge dispone che l'intestatario di un contratto di mutuo, di apertura di credito o altro contratto di finanziamento stipulati con intermediario bancario o finanziario, possa ottenere da altro intermediario un mutuo finalizzato al pagamento del debito derivante dai contratti sopra citati, surrogando il nuovo intermediario mutuante nei diritti e nelle garanzie del vecchio intermediario. L'operazione, oltre a consentire vantaggi fiscali (esenzione dall'imposta sostitutiva sul nuovo mutuo, mantenimento della possibilità di detrarre gli interessi passivi e gli altri oneri accessori di cui eventualmente beneficiava il finanziamento originario), permette al Cliente di esercitare la facoltà di surroga eliminando le penali o altri oneri di qualsiasi natura a suo carico relativamente all'estinzione del precedente finanziamento e all'accensione del nuovo finanziamento.

Attualmente la Banca offre ai Clienti consumatori la possibilità di trasferire presso di sé solo mutui fondiari contratti con altre Banche per l'acquisto, la ristrutturazione o costruzione di una casa di civile abitazione (cosiddetta "portabilità attiva").

Tutti i Clienti titolari di contratto di mutuo, di apertura di credito o altro contratto di finanziamento hanno diritto di trasferirlo presso altro intermediario (cosiddetta "portabilità passiva").

Nel caso in cui la surrogazione del mutuo non si perfezioni entro il termine di trenta giorni dalla data della richiesta da parte della banca cessionaria alla banca cedente di avvio delle procedure di collaborazione interbancarie ai fini dell'operazione di surrogazione, la banca cedente è tenuta a risarcire il cliente in misura pari all'1% del valore del mutuo per ciascun mese o frazione di mese di ritardo (Comma 5-quater dell'articolo 2 del decreto-legge 29 novembre 2008, n. 185 come modificato dall'art. 2, comma 3 della Legge n. 102 del 03.08.2009).

MUTUI FONDIARI RETAIL NONSOLODOMUS – DOMUSPIU'

Aggiornamento al 1° ottobre 2009

Legenda delle principali nozioni dell'operazione

Ammortamento	Processo di restituzione graduale del mutuo mediante il pagamento periodico di rate comprendenti una quota capitale e una quota interessi.
I.S.C. (equivalente al tasso effettivo globale medio previsto dall'art. 13 della Legge 262/05)	<p>E' un indicatore sintetico del costo del credito, calcolato sulla base dell'anno civile ed espresso in percentuale sull'ammontare del prestito concesso.</p> <p>Nel calcolo dell'I.S.C. (equivalente al tasso effettivo globale medio previsto dall'art. 13 della Legge 262/05) sono ricompresi:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Il rimborso del capitale - Il pagamento degli interessi - Le spese di istruttoria - Di revisione del finanziamento; - Di apertura della pratica del credito; - Le spese di riscossione dei rimborsi e di incasso delle rate (se stabilite dal creditore); - Le spese di assicurazione o garanzia, imposte dal creditore intese ad assicurare il rimborso totale o parziale del credito in caso di morte, invalidità, infermità o disoccupazione del consumatore; - Il costo dell'attività di mediazione svolta da un terzo (se necessaria per l'ottenimento del credito) - Ogni altra spesa contrattualmente prevista connessa con l'operazione di finanziamento
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 all'uopo indicate
Piano di ammortamento	E' il piano di rimborso del mutuo con l'indicazione delle composizione delle singole rate.
Preammortamento	Periodo iniziale del mutuo nel quale le rate pagate sono costituite dalla sola quota interessi
Rapporto Loan to Value (= rapporto di garanzia)	<p>Il rapporto Loan to Value è calcolato come rapporto percentuale fra l'importo del mutuo e il valore dell'immobile riportato nella perizia (obbligatoria) disposta dalla Banca</p> <p>Il Rapporto LTV dell'operazione potrà essere definito ad avvenuta acquisizione della perizia disposta dalla Banca.</p>
Rata	<p>pagamento che il mutuatario effettua periodicamente per la restituzione del mutuo secondo scadenze stabilite contrattualmente (mensili). La rata è composta da una quota capitale, cioè una parte dell'importo prestato e da una quota interessi, relativa a una parte degli interessi dovuti alla banca per il mutuo;</p> <ul style="list-style-type: none"> - <i>rata costante</i>: la somma tra quota capitale e quota interessi rimane uguale per tutta la durata del mutuo; - <i>rata crescente</i>: la somma tra quota capitale e quota interessi cresce al crescere del numero delle rate pagate; - <i>rata decrescente</i>: la somma tra quota capitale e quota interessi decresce al crescere del numero delle rate pagate;
Spese di istruttoria	Spese per l'analisi di concedibilità
Spese di perizia	Spese per l'accertamento del valore dell'immobile offerto in garanzia
Tasso Effettivo Globale Medio	Media aritmetica dei tassi sulle singole operazioni delle banche e degli intermediari finanziari non bancari, corretta per la variazione del valore medio del tasso applicato alle operazioni di rifinanziamento principali dell'eurosistema ai sensi dell'art. 2, comma 1 e 2 della Legge 108/1996
Tasso fisso	Tasso di interesse che non varia per tutta la durata del finanziamento
Tasso iniziale	Tasso sul periodo di preammortamento, cioè per il periodo che va dal momento di erogazione del mutuo all'inizio dell'ammortamento dello stesso
Tasso variabile	Il tasso di interesse che varia in relazione all'andamento di uno o più parametri di indicizzazione specificamente indicati nel contratto di mutuo.