

## Scheda tecnica di prodotto

Banca erogante: JPMorgan Chase Bank, N.A., succursale di Milano

Istituto incaricato per l'istruttoria, la stipula ed il servicing dei contratti di finanziamento: Euvis Spa

Tipologia di finanziamento: Prestito vitalizio ipotecario ai sensi dell'articolo 11 quaterdecies, comma 12, del decreto legge 30 settembre 2005, n. 203, convertito, con modificazioni, dalla legge 2 dicembre 2005 n. 248

Target di clientela:

il prestito è riservato a persone fisiche con età superiore ai 65 anni di età: in caso di clienti coniugati o conviventi (come risultante da stato di famiglia e purché parenti entro il secondo grado, ad esempio sorelle) il prestito viene intestato ad entrambi.

I mutuatari non devono essere soggetti fallibili e devono avere la residenza nell'immobile oggetto del finanziamento (prima casa).

Almeno uno dei mutuatari deve avere titolo su una quota di proprietà dell'immobile in cui risiede (viene accettata la proprietà piena, una quota di proprietà piena o anche una quota di usufrutto purché le restanti quote siano di proprietà di parenti entro il secondo grado e questi sottoscrivano il contratto di finanziamento in qualità di terzi datori di ipoteca).

Il mutuatario non deve avere in corso procedure fallimentari, o pignoramenti. Eventuali finanziamenti a soggetti che abbiano subito protesti è subordinata all'analisi della direzione crediti e possono in certe circostanze essere approvati.

Tipologie di immobili ammessi al finanziamento:

Immobili residenziali (escluso rustici ed immobili con scarso livello di manutenzione) in comuni con almeno 20.000 residenti del valore di almeno € 70.000. Sono ammesse deroghe previa autorizzazione della Direzione Crediti per Comuni con meno di 20.000 abitanti nell'interland di capoluoghi di Provincia, in zone ad alta intensità abitativa ed in zone di interesse turistico.

Non sono ammessi al finanziamento immobili rientranti nelle seguenti tipologie:

- Immobili in assenza di concessione edilizia o senza concessione in sanatoria edilizia
- Immobili realizzati su zone concesse in diritto di superficie dai Comuni nei piani di zona ex legge 167/1962, a meno di analisi preliminare della Direzione Crediti sui vincoli imposti dal Comune alla vendibilità dell'immobile
- Immobili gravati da vincoli artistici, paesistici, idrogeologici. Gli immobili sottoposti a tutela perché di interesse artistico e storico (ex lege 1089 del 1939 e d lgl n 42 del 2004) sono finanziabili solo dopo analisi preliminare della Direzione Crediti
- Immobili costituiti come sede di società di capitali o di persone
- Immobili in cui siano residenti dei minori
- Immobili in aree ad alto rischio sismico (vedi elenco delle aree finanziabili che segue)

Elenco delle aree finanziabili:

Abruzzo:	Province di Chieti, Pescara e Teramo
Basilicata:	Provincia di Matera; solo i comuni di Melfi e Venosa in provincia di Potenza
Campania:	Province di Salerno, Caserta e Napoli, con esclusione di comuni vesuviani
Emilia Romagna:	tutti i Comuni
Friuli:	tutti i Comuni con esclusione dei Comuni di Cividale, Gemona, Tarcento, Tarvisio, Tricesimo e Tenzone in Provincia di Udine
Lazio:	Province di Roma, Latina e Viterbo, e tutti i Comuni in provincia di Frosinone ad esclusione dei Comuni di Sora, Isola del Liri, Cassino, Atina, Roccasecca
Liguria:	tutti i Comuni
Lombardia:	tutti i Comuni
Marche:	tutti i Comuni
Molise:	solo i comuni costieri della provincia di Campobasso

Piemonte:	tutti i Comuni
Puglia:	tutti i Comuni con esclusione dei Comuni del Gargano (in Provincia di Foggia i Comuni di Aprirena, San marco in lamis, san Giovanni Rotondo, Monte Sant'Angelo, Manfredonia, Sansevero, Torremaggiore)
Sardegna:	tutti i Comuni
Sicilia:	Province di Agrigento, Caltannissetta, Enna, Palermo e Trapani
Toscana:	tutti i Comuni
Trentino:	tutti i Comuni
Valle d'Aosta	tutti i Comuni
Veneto	tutti i Comuni ad eccezione della Provincia di Belluno. A Venezia città i piani terra ed i piani rialzati non sono finanziabili.

Elenco delle regioni integralmente escluse

Calabria:	Nessun comune finanziabile
Umbria:	Nessun Comune finanziabile

Finalità del prestito:

Liquidità, con divieto di utilizzare i proventi del finanziamento:

- per l'acquisto o la ristrutturazione di immobili dei mutuatari
- per finanziare attività produttive o professionali dei mutuatari
- per reinvestimenti in strumenti finanziari speculativi.

I proventi del prestito possono essere utilizzati per trasferimenti all'interno alla famiglia, ad esempio finalizzati all'acquisto o ristrutturazione di immobili di proprietà di parenti entro il secondo grado.

Tipo di tasso / prodotto:

Tasso fisso.

Importo finanziabile:

Importo minimo pari ad € 32.000 fino ad un massimo del 45% del valore di perizia dell'immobile in funzione dell'età della parte finanziata e comunque con un massimo pari a € 400.000; eventuali importi per eccezione deliberati fino a 800.000 euro saranno appositamente valutati mediante approfondimenti di istruttoria.

Durata del prestito:

Vitalizia: il contratto ha durata trentennale con rinnovo automatico a scadenza fino alla morte del mutuatario (o fino alla morte del mutuatario sopravvissuto al primo mutuatario in caso di finanziamenti co-intestati a due mutuatari).

Frequenza rate:

Il prestito non comporta rate periodiche: spese ed interessi vengono capitalizzati annualmente e devono essere rimborsati assieme al capitale erogato in un'unica soluzione a scadenza.

Calcolo del tasso:

Tasso fisso applicato per tutta la durata del finanziamento indicizzato al tasso IRS lettera a 30 anni maggiorato di spread minimo del 3%. Gli interessi sono calcolati annualmente in via posticipata ed in capitalizzazione composta. Euvis S.p.A. si riserva di effettuare modifiche ai tassi applicati a nuovi finanziamenti, dandone tempestiva comunicazione alla Banca.

Spese iniziali:

- Spese di perizia: pagate anticipate dal cliente in base ai tariffari vigenti (attualmente pari ad € 275)
- Commissioni di istruttoria: € 600 (dedotte dall'importo del finanziamento)
- Spese di intervento procuratore alla stipula: non richieste
- Altri costi iniziali:
- Spese notarili: a carico del cliente in base ai tariffari vigenti (dedotte dall'importo del finanziamento)
- Imposta sostitutiva: pari allo 0,25% dell'importo del finanziamento (dedotta dall'importo del finanziamento)
- Eventuali costi per il reperimento di documentazione necessaria all'istruttoria su incarico del cliente: a carico del cliente in base ai tariffari vigenti (dedotti dall'importo del finanziamento).

Spese periodiche:

- Commissioni di gestione annuale: € 50 (addebitate annualmente all'importo del prestito in via posticipata)
- Oneri imposte e spese notarili per il rinnovo dell'ipoteca al 20° anno a carico del cliente (addebitate all'importo del prestito)

Coperture assicurative:

Obbligatoria. E' richiesta polizza assicurativa sull'immobile relativa ad incendio e scoppio vincolata alla Banca erogante con pagamento anticipato annuale a carico del cliente per tutta la durata del finanziamento. Il premio per il primo anno (pari ad € 1,005 per metroquadro dell'abitazione assicurata) viene dedotto dall'importo del finanziamento mentre i premi successivi (pari ad € 0,105 per metroquadro dal secondo al decimo anno incluso e ad € 0,195 per metroquadro dall'undicesimo anno fino al rimborso) vengono addebitati all'importo del prestito.

Penale per rimborso anticipato:

La penale per il rimborso anticipato prima della scadenza viene calcolata come segue:

- (i) per rimborsi anticipati effettuati entro i primi tre anni dalla data di erogazione del finanziamento: 5,00 % (cinque percento);
- (ii) per rimborsi anticipati effettuati tra l'inizio del quarto ed entro la fine del decimo anno dalla data di erogazione del finanziamento: 3,00 % (tre percento);
- (iii) per rimborsi anticipati effettuati tra l'inizio del dell'undicesimo anno ed entro la fine del trentesimo anno dalla data di erogazione del finanziamento: 1,00 % (uno percento);
- (iv) per rimborsi anticipati effettuati trascorsi 30 anni dalla data di erogazione del finanziamento: nessuna penale.

Garanzie richieste

*Ipoteca:* iscrizione ipotecaria fino ad un massimo del 500% del valore di perizia dell'immobile di residenza dei mutuatari. L'importo dell'ipoteca può essere ridotto per prestiti di importo inferiore al massimo consentito, ma non può essere inferiore al 100% del valore di perizia.

L'iscrizione dell'ipoteca deve essere sulla proprietà piena. Sono accettati terzi datori di ipoteca in caso di quote di proprietà di terzi a condizione che i terzi proprietari siano parenti dei mutuatari entro il secondo grado (figli, fratelli o nipoti). E' ammessa l'erogazione del prestito all'anziano usufruttuario a condizione che i nudi proprietari siano eredi entro il secondo grado di parentela e si prestino come terzi datori di ipoteca.

La Banca provvederà a rinnovare l'ipoteca alla scadenza del 20° anno con spese a carico della parte mutuataria per i prestiti di durata superiore a 20 anni. Le spese di rinnovo dell'ipoteca verranno addebitate all'importo del finanziamento.

L'ipoteca dovrà essere di primo grado. E' ammessa ipoteca di secondo grado formale, ma primo grado sostanziale in caso di mutui ipotecari pre-esistenti che dovranno essere estinti con parte del ricavato del prestito a fronte di assenso alla cancellazione del creditore precedente oppure lettera di quietanza definitiva emessa ai sensi dei commi 8 sexies e seguenti dell'articolo 13 della legge n. 40/2007.

*Mandato a vendere:* i datori di Ipoteca conferiscono alla Banca erogante mandato irrevocabile con rappresentanza a vendere l'immobile oggetto dell'ipoteca con obbligo di rendiconto e facoltà di compensare i crediti derivanti dal finanziamento con i proventi derivanti dal netto ricavo della vendita. Resta inteso che, ove il netto ricavo fosse inferiore alle ragioni creditorie derivanti dal presente contratto, il debito eventualmente eccedente il netto ricavo compensato è da intendersi sin d'ora rimesso ai sensi dell'art. 1236 Cod. Civ.

Il mandato a vendere è esercitabile solo trascorsi un anno ed un giorno dalla data di esigibilità del finanziamento. Il mandato si estingue con il rimborso del finanziamento.

Istante di erogazione:

L'iscrizione dell'ipoteca.

Note:

Non è richiesta l'apertura di conto corrente. L'erogazione dell'importo finanziato avverrà in sede di stipula. L'importo erogato, al netto delle spese di perfezionamento della pratica, dei costi assicurativi, dell'imposta sostitutiva e degli oneri notarili nonché di quanto eventualmente dovuto per il rimborso di mutui ipotecari pre-esistenti verrà costituito in deposito cauzionale. Lo svincolo della somma dal deposito cauzionale è condizionato all'avvenuta esecuzione delle formalità di pubblicazione dell'ipoteca, e, in caso di rimborso di mutui ipotecari pre-esistenti, alla cancellazione delle ipoteche pre-esistenti oppure alla consegna della lettera di quietanza definitiva emessa dalla banca rimborsata ai sensi dei commi 8 sexies e seguenti dell'articolo 13 della legge n. 40/2007.

### Alcuni esempi di applicazione del Prestito Vitalizio

Il prestito Vitalizio può rispondere a diverse esigenze, estendendo il proprio ambito d'interesse alle famiglie dei potenziali clienti "over 65". In particolare si indicano di seguito alcune tipologie di esigenze caratteristiche della clientela che ha già sottoscritto il prestito vitalizio:

- **Supporto ai figli:** il prestito vitalizio nella maggior parte dei casi viene utilizzato per consentire ai clienti di supportare i figli (e la famiglia in genere) nelle loro esigenze, in particolare con riferimento all'acquisto della casa od alla chiusura di debiti pregressi. Tale opportunità costituisce quindi un "anticipo di eredità" fornito dai genitori ai figli nel momento in cui questi ultimi ne hanno bisogno e senza dover aspettare il momento del trasferimento dell'eredità.
- **Consolidare i debiti:** la somma ricavata dal prestito vitalizio può essere usata dagli over 65 per estinguere debiti pregressi, liberandosi così dalle rate e dalle scadenze per tutta la vita. Tale esigenza si manifesta tipicamente ove siano stati contratti prestiti onerosi o con rate che nel passaggio dal regime di stipendio a quello di pensione diventano difficilmente sostenibili. In particolare è possibile estinguere mutui con ipoteche volontarie sull'immobile, a patto che la somma erogata consenta la contestuale estinzione del mutuo.
- **Affrontare spese e imprevisti:** frequentemente le somme ricavate dal prestito vitalizio consentono ai sottoscrittori di affrontare senza problemi spese ordinarie (es. ics, spese condominiali, etc.) o impreviste (es. medico sanitarie) eccessive rispetto alla pensione. Frequentemente si tratta anche di consentire a persone anziane di avere un'assistenza dedicata a casa propria, senza gravare per queste esigenze sulla famiglia.
- **Mantenere un tenore di vita e realizzare i propri progetti:** il prestito vitalizio rappresenta per molte famiglie la possibilità di mantenere un tenore di vita elevato, anche quando il passaggio dallo stipendio alla pensione riduce la capacità di acquisto reale; sono frequenti i casi di single o coppie di over 65 (tipicamente senza figli o con i figli già "sistemati") che desiderano potersi garantire una continuità nel proprio tenore di vita o che hanno progetti da realizzare nel proprio tempo disponibile (es. viaggi, attività culturali, etc.).
- **Pianificare le esigenze finanziarie:** per diversi clienti di fascia medio-alta, la liquidità ricavata dal prestito vitalizio rappresenta la possibilità di pianificare con maggiore flessibilità l'allocazione e l'utilizzo del proprio patrimonio. In particolare tali importi possono essere usati per evitare di sbloccare investimenti nei casi in cui ciò sarebbe particolarmente oneroso. Altri strumenti di pianificazione finanziaria, resi accessibili dalla disponibilità di una somma liquida, sono le polizze assicurative LTC (long term care) o quelle che garantiscono una rendita vitalizia a fronte di un premio unico iniziale.

## NORME PER LA TRASPARENZA DELLE OPERAZIONI BANCARIE E FINANZIARIE FOGLIO INFORMATIVO

Redatto ai sensi del decreto legislativo 1 settembre 1993, n.385, artt.115 e seguenti  
Il presente foglio informativo non costituisce offerta al pubblico ai sensi dell'articolo 1336 del codice civile

### Prestito Vitalizio Ipotecario a tasso fisso

**Data di decorrenza: 01 luglio 2009 - Foglio numero: PVF 107 JPM**

### Informazioni sulla Parte Finanziatrice

JPMorgan Chase Bank, N.A.  
Forma giuridica: succursale italiana di banca estera  
Codice fiscale e partita IVA 03739300154  
Codice ABI: 03494  
Iscrizione Registro Imprese a Milano n. 03739300154 - REA 966236.  
Iscrizione all'Albo delle Banche N. 5335  
Capitale Sociale e Riserve: 125 miliardi di dollari USA  
Società controllata da JPMorgan Chase & Co.

### Informazioni sull'Intermediario

EUVIS S.p.A. - Sede legale ed amministrativa: Viale Vittorio Veneto 16/A, 20124 Milano.  
Iscritta all'elenco generale UIC al n. 36490 - Reg. Impr. Milano - R.E.A. n.1770219 - Codice fiscale e partita IVA 09011240018 - Capitale Sociale Euro 4.520.000 interamente versato - Indirizzo telematico: [www.euvis.it](http://www.euvis.it)

### Caratteristiche e rischi tipici dell'operazione

**Struttura e funzione Economica dell'operazione:** Il prestito vitalizio è un finanziamento a medio lungo termine riservato a persone fisiche con età superiore ai 65 anni compiuti assistito da ipoteca di primo grado su di un immobile residenziale. L'immobile viene vincolato a favore della Parte Finanziatrice tramite ipoteca a garanzia del rimborso del finanziamento. Il finanziamento non prevede rimborsi rateali: capitale ed interessi, che vengono capitalizzati per tutta la durata del finanziamento, sono dovuti in un'unica soluzione alla scadenza del finanziamento assieme ad ogni altra somma dovuta per spese e commissioni. Il prestito non è finalizzato e la Parte Finanziata è libera di utilizzare l'importo del finanziamento con le seguenti esclusioni: i proventi del finanziamento non possono essere utilizzati per l'acquisto o la ristrutturazione di immobili residenziali, per finanziare attività produttive o professionali dei mutuatari o per reinvestimenti in strumenti finanziari speculativi.

**Importo finanziabile:** L'importo minimo è di € 32.000 fino ad un massimo del 50% del valore di perizia dell'immobile dato in garanzia, in funzione dell'età della Parte Finanziata, e comunque con un massimo pari ad Euro 400.000 salvo approvazioni in deroga concesse dalla banca finanziatrice.

**Durata del finanziamento:** Il finanziamento ha durata iniziale di 30 anni ed è tacitamente rinnovato alla scadenza, salvo disdetta inviata dalla Parte Finanziata almeno 3 mesi prima della scadenza. Il finanziamento scade comunque con la morte del Debitore o del Coniuge sopravvissuto in caso di finanziamenti cointestati (la Data di Scadenza Naturale del finanziamento) e deve essere rimborsato entro i 10 mesi successivi. La Parte Finanziata ed i suoi successori o aventi causa possono rimborsare integralmente il finanziamento con i proventi derivanti dalla vendita dell'immobile dato in garanzia.

**Mandato a vendere:** Il Datore di ipoteca conferisce alla Parte Finanziatrice mandato irrevocabile con rappresentanza a vendere l'immobile con obbligo di rendiconto e facoltà di compensare i crediti derivanti dal finanziamento con i proventi derivanti dal netto ricavo della vendita. Il mandato a vendere è esercitabile solo trascorsi un anno ed un giorno dalla data di esigibilità del finanziamento. Resta inteso che, ove il netto ricavo fosse inferiore alle ragioni creditorie derivanti dal presente contratto, il debito eventualmente eccedente il netto ricavo compensato è da intendersi sin d'ora rimesso ai sensi dell'art. 1236 Cod.Civ.

**Rischi tipici:** Il rischio connesso ai prestiti vitalizi riguarda la possibilità che l'importo totale da restituire alla scadenza del finanziamento, a causa di un andamento non favorevole del mercato immobiliare ed a seguito della capitalizzazione annuale degli importi dovuti, raggiunga o superi il valore di mercato dell'immobile dato in garanzia. Il rischio connesso ai finanziamenti a tasso fisso si riferisce alla impossibilità di usufruire di eventuali riduzioni dei tassi di interesse e del loro impatto sugli importi dovuti al momento del rimborso a scadenza.

**Ipoteca:** L'ipoteca viene iscritta per un importo fino ad un massimo del 50% del valore di perizia dell'immobile ipotecato. L'ipoteca ha durata di 20 anni e la Parte Finanziatrice provvederà a rinnovare l'ipoteca almeno due mesi prima della scadenza del 20° anno per i finanziamenti ancora in essere. In caso di inadempimento dell'obbligazione garantita dall'ipoteca iscritta sull'immobile, il creditore può attivare la procedura esecutiva e soddisfare il proprio credito sul ricavato dalla vendita coatta dell'immobile in questione.

**Servizi accessori:** Polizza assicurativa sull'immobile relativa ad incendio, scoppio, fulmine ed altri eventi assicurabili obbligatoria: deve essere vincolata a favore della Parte Finanziatrice. La Polizza viene sottoscritta in sede di stipula per tramite dell'Intermediario abilitato dalla Società Assicuratrice. La Società Assicuratrice può riconoscere all'Intermediario un compenso.

### Condizioni economiche massime applicabili all'operazione

**Tasso Nominale Annuo (T.A.N.) massimo e periodicità di calcolo degli interessi:** Tasso fisso applicato per tutta la durata del finanziamento calcolato come segue: tasso IRS lettera a 30 anni (rilevazione indicativa alla data di decorrenza del presente foglio: 3,8 %) maggiorato di spread minimo del 3,0 %, e massimo del 4,00 %, salvo quanto consentito dalla legge. Gli interessi sono calcolati annualmente in via posticipata ed in capitalizzazione composta.

**Commissioni ed oneri amministrativi di istruttoria:** fino ad un massimo di € 600,00 . Null'altro è dovuto all'eventuale mediatore o distributore.

**Commissioni di gestione annuale:** € 50,00 .

**Commissioni e provvigioni di intermediazione:** a carico della parte finanziatrice.

**Indicatore Sintetico di Costo (ISC):** pari al tasso fisso applicato al finanziamento ricalcolato per tenere conto delle spese accessorie che possono incidere con una maggiorazione fino ad un massimo dell' 1,00 %.

**Altre spese relative al finanziamento:** Spese di perizia e costi per il reperimento della documentazione necessaria all'istruttoria per conto del cliente: a carico del cliente in base ai tariffari vigenti; Spese Assicurazione incendio ed eventi catastrofici: a carico del cliente e addebitate all'importo del finanziamento; Spese notarili: a carico del cliente; Tasse, imposta di registro ed imposta ipotecaria: a carico del cliente in base alla vigente normativa fiscale.

**Altre spese eventuali:** Perizia: a carico del cliente in base ai tariffari vigenti; Invio certificazione interessi ed estratto conto: € 10; Comunicazioni varie e duplicato interessi ed estratto conto: € 10; Solleciti Mancato invio della Convenzione di Conferma Annuale: € 75; Ricostruzioni contabili complesse: € 100; Conteggi informativi estinzione anticipata: € 100; Rilascio Autorizzazione alla vendita dell'immobile: € 100; Duplicato del contratto: € 50(\*); Rinnovazione ipoteca: € 100 (\*); Rilascio assenso alla cancellazione dell'ipoteca: € 100 (\*); Certificazione sussistenza del debito: € 50; Sollecito di pagamento a scadenza: € 250; intervento in stipula richiesto dal cliente al rimborso o alla vendita dell'immobile: € 250; esecuzione del mandato a vendere: esente con recupero dei costi ed oneri sostenuti; i costi di recupero dei crediti scaduti sono a carico del cliente.

**LEGENDA:** (\*) più spese notarili ed eventuali imposte.

Ogni imposta e tassa, anche se non inclusa nell'elenco delle spese, rimane a carico del cliente, ad esclusione di quanto diversamente previsto dalla legge.

**Interessi di mora:** il tasso applicato maggiorato di 3 punti percentuali in ragione d'anno.

**Penali per estinzione anticipata:** Calcolata sul montante del finanziamento alla data del rimborso anticipato come segue: (i) 5,00% per rimborsi anticipati entro tre anni dall'erogazione; (ii) 3,00% per rimborsi dopo il terzo e fino al decimo anno dall'erogazione; (iii) 1,00% per rimborsi dopo il decimo e fino al trentesimo anno dall'erogazione; (iv) nessuna penale dopo trent'anni dall'erogazione.

## Clausole contrattuali che regolano l'operazione

**Erogazione:** L'erogazione dell'importo finanziato, al netto delle spese di perfezionamento della pratica, delle competenze notarili, delle imposte e dei premi assicurativi a carico della parte finanziata avverrà in sede di stipula e la somma così determinata verrà costituita in deposito cauzionale infruttifero presso il notaio e rilasciata solo a iscrizione ipotecaria avvenuta.

**Scadenza e Rimborso:** Il finanziamento ha durata di 30 anni e si intenderà tacitamente rinnovato a scadenza salvo che la Parte Finanziata invii disdetta almeno 3 mesi prima. Il finanziamento scade comunque con la morte del Debitore o del coniuge sopravvissuto in caso di finanziamenti cointestati (la Data di Scadenza Naturale del Contratto) e deve essere rimborsato entro i 10 mesi successivi. La Parte Finanziata ed i suoi successori o aventi causa possono rimborsare integralmente il finanziamento con i proventi derivanti dalla vendita dell'immobile dato in garanzia. Il finanziamento non prevede rimborsi rateali: capitale ed interessi sono dovuti in un'unica soluzione alla scadenza del finanziamento assieme ad ogni altra somma dovuta per spese e commissioni.

**Comunicazioni:** La Parte Finanziata si impegna ad:

- (i) inviare annualmente alla Parte Finanziatrice entro e non oltre 30 giorni dal ricevimento della relativa richiesta, la Comunicazione Annuale firmata e completa della documentazione richiesta secondo le modalità e le istruzioni ricevute, pena la risoluzione del contratto;
- (ii) comunicare entro 30 giorni a mezzo raccomandata A.R. alla Parte Finanziatrice – o, in caso di cessione del contratto o dei crediti, al cessionario – o ad eventuale altro soggetto da questa indicato: (a) ogni eventuale azione o pretesa da chiunque avanzata in relazione all'Immobile, compresi i casi di espropriazione per pubblica utilità; e (b) ogni variazione che intervenga nel proprio codice e domicilio fiscali nonché nella propria residenza nonché ogni evento dal quale possano derivare variazioni al proprio stato di famiglia ivi compreso il decesso del primo coniuge oppure del secondo coniuge in caso di finanziamenti cointestati;
- (iii) fornire prontamente e regolarmente tutte le informazioni richieste ai sensi del contratto ovvero richieste successivamente dalla Parte Finanziatrice – o, in caso di cessione del contratto o dei crediti, dal cessionario – o suoi mandatarari in forza dello stesso;
- (iv) comunicare alla Parte Finanziatrice – o, in caso di cessione del contratto o dei crediti, al cessionario – ogni mutamento della propria situazione patrimoniale ed economica qualora tale mutamento possa ragionevolmente pregiudicare in futuro le ragioni creditorie della Parte Finanziatrice;
- (v) comunicare prontamente alla Parte Finanziatrice – o, in caso di cessione del contratto o dei crediti, al cessionario – il verificarsi di un evento che legittimi l'esercizio da parte di questa della facoltà di dichiarare la risoluzione del contratto.

**Estinzione anticipata:** La Parte Finanziata ha facoltà di estinguere volontariamente ed integralmente il finanziamento in qualsiasi momento, purché successivo allo scadere del periodo di 18 mesi e un giorno dalla data di erogazione, dando un preavviso di 30 giorni e pagando la relativa penale, quando dovuta.

**Mandato a vendere:** Il Datore di Ipoteca conferisce alla Parte Finanziatrice mandato irrevocabile con rappresentanza a vendere l'immobile oggetto dell'ipoteca con obbligo di rendiconto e facoltà di compensare i crediti derivanti dal finanziamento con i proventi derivanti dal netto ricavo della vendita. Resta inteso che, ove il netto ricavo fosse inferiore alle ragioni creditorie derivanti dal presente contratto, il debito eventualmente eccedente il netto ricavo compensato è da intendersi sin d'ora rimesso ai sensi dell'art. 1236 Cod. Civ. Il mandato a vendere è esercitabile solo trascorsi un anno ed un giorno dalla data di esigibilità del finanziamento. Il mandato si estingue con il rimborso del finanziamento. Il Mandatario sarà responsabile solo per gli atti compiuti in esecuzione del Mandato con dolo o colpa grave.

**Ipoteca:** Il datore di Ipoteca (che può anche essere la Parte Finanziata) costituisce irrevocabilmente in favore della Parte Finanziatrice ipoteca sull'immobile adibito a residenza abituale della Parte Finanziata. L'ipoteca ha durata di 20 anni e la Parte Finanziatrice provvederà a rinnovare l'ipoteca almeno due mesi prima della scadenza del 20° anno per i finanziamenti ancora in essere. In caso di inadempimento dell'obbligazione garantita dall'ipoteca iscritta sull'immobile, il creditore può attivare la procedura esecutiva e soddisfare il proprio credito sul ricavato dalla vendita coatta dell'immobile in questione.

**Contratti accessori obbligatori:** Polizza assicurativa obbligatoria sull'immobile relativa ad incendio, scoppio, fulmine ed altri eventi assicurabili vincolata a favore della Parte Finanziatrice.

**Divieto di suddivisione del finanziamento, di frazionamento dell'ipoteca e di acollo:** Il finanziamento e l'ipoteca non possono essere suddivisi in quote da accantonarsi su singole porzioni e la Parte Finanziatrice non sarà disponibile ad aderire ad un eventuale acollo del mutuo da parte di terzi acquirenti.

**Uso esclusivo e personale dell'immobile:** La Parte Finanziata garantisce di avere la propria residenza abituale presso l'Immobile la cui destinazione urbanistica è per uso di civile abitazione. La Parte Finanziata ed i Datori di Ipoteca si impegnano a non compiere nessun atto dispositivo dell'Immobile (ivi comprese, a titolo meramente esplicativo, la sua vendita, permuta, comodato o locazione, anche parziali, o la costituzione di servitù, diritti d'abitazione e d'uso, pesi, privilegi, vincoli, oneri, o la concessione di altri diritti a favore di terzi) fino al completo ed integrale rimborso di quanto dovuto ai sensi del Contratto con l'eccezione del caso in cui, allo stesso tempo del trasferimento dell'Immobile la Parte Finanziata (o i suoi Successori ed aventi causa) ripaghino per intero il finanziamento utilizzando i ricavi del relativo trasferimento.

**Obblighi della Parte Finanziata e/o della Parte Datrice di Ipoteca:** La Parte Finanziata e la Parte Datrice di Ipoteca hanno i seguenti obblighi relativi all'Immobile per tutta la durata del contratto: (i) accettare indagini tecniche ed amministrative sull'Immobile, nonché controlli ed ispezioni sullo stesso da parte della Parte Finanziatrice; (ii) mantenere in buono stato, con la diligenza del buon padre di famiglia, l'Immobile Ipotecato a garanzia del Finanziamento; (iii) astenersi dall'esercitare attività imprenditoriale nell'Immobile e mantenere la destinazione dello stesso ad uso di civile abitazione; (iv) non intraprendere alcuna azione pregiudizievole per la validità, l'efficacia e la esecutività dell'Ipoteca o dei diritti della parte Finanziatrice; (v) promuovere o iniziare, a proprie spese, previa comunicazione alla Parte Finanziatrice qualsivoglia azione, causa, vertenza, controversia e/o procedimento volto a mantenere la proprietà sull'Immobile, il proprio diritto di abitazione su di esso ed il relativo valore; (vi) adempiere a proprie spese e puntualmente a tutti gli oneri previsti per legge o regolamento o provvedimento delle autorità in relazione all'Immobile; (vii) comunicare a mezzo di raccomandata A.R. alla parte Finanziatrice, o ad eventuale altro soggetto da questa indicato, l'eventuale variazione della propria residenza o del proprio domicilio; (viii) stipulare ed eseguire tutti gli ulteriori documenti ed atti, ed intraprendere tutte le ulteriori azioni che la Parte Finanziatrice dovesse motivatamente richiedere per iscritto al fine di assicurare e mantenere l'efficacia dell'Ipoteca e/o consentire l'esercizio dei diritti relativi all'Immobile, anche in relazione alla rettifica di errori ed omissioni; (ix) rilasciare libero da persone e da cose l'Immobile nel caso in cui lo stesso sia venduto in sede di esecuzione forzata promossa dalla Parte Finanziatrice ovvero a seguito di vendita dell'Immobile a mezzo del Mandato nei limiti consentiti dalla legge fatta eccezione per il caso in cui la Parte Finanziata sia stata nominata custode o sia stata autorizzata a continuare ad abitare l'Immobile pignorato ai sensi degli articoli 559 e 560 C.p.c.

**Condizioni risolutive:** Il Contratto si risolverà automaticamente qualora: (i) sia stato instaurato un giudizio ordinario, una procedura amministrativa, un procedimento cautelare o esecutivo nei confronti della Parte Finanziata; (ii) siano emanati provvedimenti aventi ad oggetto l'Immobile, o il titolo di proprietà su di esso vantato ovvero siano state effettuate iscrizioni pregiudizievoli sull'Immobile; (iii) si verifichi una significativa riduzione del valore dell'ipoteca e la Parte Finanziata non abbia prestato idonea garanzia integrativa entro il termine assegnato dalla Parte Finanziatrice.

**Risoluzione del contratto:** La Parte Finanziatrice si riserva di avvalersi della facoltà di risolvere il Contratto ai sensi dell'Art. 1456 Cod. Civ. in caso di: (i) mancato invio della Comunicazione Annuale; (ii) mancato rispetto degli obblighi relativi all'uso esclusivo e personale dell'Immobile; (iii) mancata iscrizione dell'Ipoteca di primo Grado sull'Immobile; (iv) suddivisione o frazionamento dell'Ipoteca; (v) dichiarazioni e documentazione false o mendaci; (vi) mancato rispetto degli Obblighi della Parte Finanziata; (vii) cessione o trasferimento per atti "inter vivos" da parte della Parte Finanziata dei propri diritti e/o obblighi ai sensi del contratto.

**Foro competente:** Il foro del luogo di residenza della Parte Finanziata.

## **Legenda esplicativa delle principali nozioni contenute nel foglio informativo**

**Parte Finanziata:** è il Debitore o, in caso di finanziamenti cointestati, i due debitori (assieme anche: il cliente)

**Parte Finanziatrice:** è JPMorgan Chase Bank, N.A., Filiale di Milano

**Datore di ipoteca:** sono i proprietari dell'immobile dato in garanzia che sottoscrivono ipoteca in favore della Parte Finanziatrice

**Importo finanziato:** l'importo finanziato è l'importo del finanziamento alla stipula.

**Importo erogato:** l'importo erogato è la somma di denaro effettivamente messa a disposizione del cliente ed equivale all'importo finanziato al netto di oneri, spese, imposte e competenze a carico del cliente.

**Periodo di interesse:** hanno durata di dodici mesi per tutta la durata del finanziamento.

**Durata teorica attesa:** è la durata presunta del finanziamento per il calcolo dell'ISC e per la formula relativa alla penale per il rimborso anticipato.

**Decorrenza degli interessi:** gli interessi iniziano a decorrere dalla data della stipula.

**Comunicazione annuale:** è la lettera annuale che la Parte Finanziata deve inviare entro 30 giorni dal ricevimento della relativa richiesta secondo le modalità e le istruzioni ricevute allegando la documentazione richiesta, pena la risoluzione del contratto.

**Scadenza naturale:** è la data della morte del Debitore, o in caso di finanziamenti cointestati, la data della morte del coniuge sopravvissuto alla morte del primo coniuge.

**Ipoteca:** diritto reale di garanzia iscritto sull'Immobile

**Immobile:** il bene immobile residenziale ipotecato a garanzia del finanziamento dal Datore di Ipoteca

**Imposte ipotecarie e catastali:** sono le imposte dovute dal cliente per le formalità relative al contratto e l'iscrizione di ipoteca (ivi inclusa l'imposta sostitutiva ex D.p.r. 601/1973).

**Assicurazione:** è l'importo del premio assicurativo a carico dal cliente per le coperture assicurative richieste.

**Spese di perizia:** è il costo a carico del cliente per la valutazione del valore dell'immobile oggetto della garanzia.

**Mandato a vendere:** è il mandato conferito dal Datore di Ipoteca alla Parte Finanziatrice a vendere l'immobile oggetto della garanzia, con decorrenza a partire da dodici mesi ed un giorno dalla data di esigibilità del finanziamento.

**ISC:** Indicatore Sintetico del Costo totale del credito espresso in percentuale sull'ammontare del prestito concesso. Nel calcolo sono considerate anche le spese accessorie tra le quali, in particolare, le spese di istruttoria del finanziamento e le eventuali provvigioni di intermediazione a carico del cliente; le spese di chiusura della pratica, le spese di riscossione dei rimborsi se stabilite dal creditore, il costo dell'attività di mediazione svolta da un terzo connessa all'ottenimento del credito se a carico del cliente, le spese per le assicurazioni o garanzie, imposte dal creditore ed intese ad assicurare al creditore il rimborso totale o parziale del credito in caso di morte, invalidità, infermità, disoccupazione o altre cause di inadempienza del debitore. Sono invece escluse il recupero di spese, anche se sostenute per servizi forniti da terzi, le spese legali ed assimilate, gli interessi di mora e gli oneri assimilabili contrattualmente previsti per il caso di inadempimento di un obbligo, gli obblighi applicati al cliente indipendentemente che si tratti di rapporti di finanziamento o di deposito, e le spese connesse con i servizi accessori. Poiché la durata del finanziamento non è nota, l'ISC è calcolato per la durata teorica attesa del finanziamento (convenzionalmente equiparata alla stima dell'aspettativa di vita media della popolazione di pari età e sesso della parte finanziata o del più giovane dei debitori in caso di finanziamento intestato a coppie, maggiorata dei tempi concessi per il rimborso del finanziamento).