



Banca Cesare Ponti
PRIVATE BANKING
GRUPPO BANCA CARIGE

**FOGLIO INFORMATIVO A DISPOSIZIONE DELLA
CLIENTELA AI SENSI DEL D.LGS. N. 385/1993
SULLA TRASPARENZA DELLE OPERAZIONI E
DEI SERVIZI BANCARI E FINANZIARI**

MUO
1/9

Condizioni valide al 01/08/2011

INFORMAZIONI SULLA BANCA

Banca Cesare Ponti Spa

Forma giuridica: Società per Azioni – Sede legale: Piazza Duomo 19 – 20121 Milano – Tel. 0272277.1 – Fax 028900332
C.P. 948 Milano – Capitale Sociale euro 8.000.000,00 i.v. – Cod. Fisc. P.I. e Iscr. Reg. Impr. MI n. 07051880966 –
internet: <http://www.bancaponti.it> – E-mail info@bancaponti.it – Cod. SWIFT Bceptmm – Iscritta all'Albo delle Banche,
soggetta all'attività di direzione e coordinamento del socio unico Banca CARIGE S.p.A: e appartenente al Gruppo Banca
Carige iscritto all'Albo dei Gruppi Bancari. Aderente al Fondo Interbancario di Tutela dei Depositi.

Informazioni ai clienti: numero verde 800 030002 (dal lunedì al venerdì dalle 8.00 alle 21.00 – sabato dalle 8.00 alle 14.00) – email: internet.banking@bancaponti.it

Servizio Telefonico ed Help Desk Servizi Internet solo per i clienti che vi hanno aderito: numero verde 800 030002 (dal lunedì al venerdì dalle 8.00 alle 21.00 – sabato dalle 8.00 alle 14.00) dall'estero e dai cellulari: +39 010 57 57 037
Risponditore automatico tutti i giorni 24 ore su 24

Rapporti con Azionisti Carige: numero verde 800 33 55 77 (dal lunedì al venerdì dalle 8.30 alle 17.00)

**MUTUI IPOTECARI FONDIARI, EDILIZI A
IMPRESE - ANTICIPAZIONI FONDIARIE ED
EDILIZIE A IMPRESE –
MUTUI IN VALUTA (a imprese e privati)**

Per i mutui ipotecari a consumatori, finalizzati all'acquisto dell'abitazione principale e non, confrontare il foglio informativo MU1, redatto in conformità alle disposizioni di Banca d'Italia del 29 luglio 2009.

CARATTERISTICHE

Secondo la definizione del codice civile il mutuo è un contratto con il quale una parte (banca) consegna una determinata quantità di denaro all'altra (cliente mutuatario) che si obbliga a restituirla alla scadenza concordata del mutuo stesso.

Nel campo immobiliare il mutuo è un finanziamento a medio lungo termine, cioè di durata superiore a 18 mesi, di norma finalizzato all'acquisto, costruzione, ristrutturazione di un immobile.

L'**ipoteca** è la garanzia reale richiesta dalla banca per la concessione del mutuo oltre ad eventuali garanzie personali e/o reali accessorie. Nel caso in cui il debitore non riuscisse a far fronte al pagamento delle rate, l'ipoteca dà diritto alla banca (creditore) di rivalersi sul bene ipotecato, facendolo vendere soddisfacciandosi sul ricavato, fino alla concorrenza del debito, con preferenza rispetto agli altri creditori.

Il mutuo viene rimborsato corrispondendo periodicamente delle **rate**, ciascuna delle quali è composta da una **quota capitale** (a rimborso parziale del debito) e da una **quota interessi**, che rappresenta il costo della parte di debito non ancora rimborsata. Il **piano di ammortamento** è il prospetto dei rimborsi da effettuarsi alle varie scadenze.

L'ammortamento del mutuo è normalmente preceduto da un periodo di **preammortamento**, che corrisponde al periodo che intercorre tra la data di erogazione del mutuo e la data in cui inizia l'ammortamento stesso (il rimborso del capitale). Durante il periodo di preammortamento sulla somma erogata vengono pagati solo interessi senza nessun rimborso sul capitale.

Il mutuo può essere stipulato a tasso fisso, variabile o misto (la Banca non commercializza attualmente quest'ultima tipologia).

Mutuo a tasso fisso: il tasso resta invariato per tutta la durata del prestito; le rate saranno pertanto tutte uguali, indipendentemente dall'andamento dei mercati finanziari, dell'inflazione, ecc..

Mutuo a tasso variabile: è il tasso di interesse che viene determinato in base ad uno o più parametri di indicizzazione (Euribor/BCE) e aumentato di una componente fissa denominata *spread*. Nel tasso variabile, anche detto indicizzato, è determinato con certezza solo il tasso iniziale, successivamente il tasso applicato varierà in relazione all'andamento dei parametri ai quali il tasso è stato agganciato.

Mutui in valuta:(al momento non commercializzato)



Il credito fondiario

I mutui ipotecari offerti rientrano nella disciplina del credito fondiario.

Il credito fondiario (attualmente regolamentato dalla Legge Bancaria introdotta con il D.L.G. 1/9/1993 n. 385 al Capo VI dedicato a "particolari operazioni di credito" - Sez. I - del Titolo II, agli artt. 38-42 e dalle "Istruzioni di Vigilanza" della Banca d'Italia assunte in conformità alle deliberazioni del Comitato Interministeriale per il Credito ed il Risparmio) ha per oggetto la concessione di finanziamenti (mutui, anticipazioni e aperture di credito) garantiti da ipoteca su beni immobili sino al 80% del loro valore.

Rientrano nella categoria i finanziamenti per l'acquisto della prima casa o di altra abitazione, di immobili ad uso commerciale, nonché le operazioni ipotecarie senza specifica destinazione.

Il consolidamento delle ipoteche iscritte a garanzia di crediti fondiari avviene allo scadere del decimo giorno dall'iscrizione. Decorso tale termine le ipoteche non sono più assoggettabili a revocatoria.

Nell'ambito del credito fondiario, il **mutuo edilizio** ha per oggetto la concessione di finanziamenti destinati alla costruzione, ricostruzione, riparazione, trasformazione, sopraelevazione e recupero immobili, sia abitativi che non abitativi, entro il predetto limite dell'80% del costo di costruzione (ivi compreso il costo dell'area) o delle spese sostenute per la realizzazione degli altri programmi ammissibili.

I mutui edilizi vengono, di norma, erogati con **somministrazioni rateali** in preammortamento, o con erogazioni parziali in ammortamento in base a stati di avanzamento lavori debitamente controllati dalla Banca. L'ammontare di ogni erogazione viene stabilita mantenendo il rapporto percentuale sussistente tra l'importo concesso e i costi.

In caso di immobile che preveda più unità il mutuo può essere **frazionato** in lotti con attribuzione di quote di debito e di ipoteca. Il frazionamento può avvenire all'erogazione del mutuo o successivamente con apposito atto.

Le anticipazioni, sia fondiarie che edilizie, vengono concesse rispettivamente entro il limite del 80% del valore del bene ipotecando e del costo di costruzione o delle spese sostenute per altri lavori, analogamente ai mutui fondiari ed edilizi. La durata deve essere non inferiore a 18 mesi ed un giorno. Di norma, viene fissata in cinque anni. Il rimborso dell'anticipazione avviene in unica soluzione alla scadenza, con facoltà di effettuare durante il corso del prestito versamenti a decurtazione del capitale, senza possibilità di successive riutilizzazioni.

Infine, ai sensi dell'art. 42 del D.L.G. 385/83, **i finanziamenti alle opere pubbliche** possono essere concessi ad Enti pubblici e loro consorzi, ad aziende autonome ed a società da esse costituite, nonché a privati per la realizzazione di opere pubbliche ed impianti di pubblica utilità. Per i finanziamenti a soggetti privati, il requisito di opera pubblica o di pubblica utilità deve risultare da leggi o da provvedimenti della Pubblica Amministrazione. L'investimento è finanziabile, in linea di principio, fino al 100% dell'investimento. Per i mutui a Enti pubblici la misura del tasso annuo, lo spread e i parametri di variabilità vengono fissati con decreto del Ministero del Tesoro.

PORTABILITÀ DEL MUTUO; SURROGAZIONE (ART 120 QUATER TUB, GIA ART.8 LEGGE 40/2007)

Possibilità per il debitore di trasferire il proprio finanziamento, per qualsiasi finalità sia acceso presso una nuova banca che, concedendo un finanziamento nella forma di un mutuo, subentra a quella originaria (viene surrogata) nelle garanzie che assistevano il finanziamento iniziale, ivi compresa l'ipoteca.

L'istituto della surrogazione può essere in "entrata" e in "uscita": entrambe le tipologie di operazioni **non prevedono l'applicazione di qualsiasi onere a carico del cliente**.

Le concessioni di mutui in ottemperanza alla "portabilità in entrata" sono comunque soggette, da parte della Banca, alla valutazione del merito creditizio del cliente.

La Banca, avendo aderito al "**Codice di condotta europeo per i mutui casa**" (copia del quale è disponibile, a richiesta, presso ogni dipendenza), è in grado di fornire al cliente, interessato all'acquisto o alla ristrutturazione di un immobile ad uso abitativo, un'informativa precontrattuale redatta secondo standard prefissati (c.d. prospetto ESIS) che assicurano la comparabilità delle proprie condizioni con quelle offerte dalle altre banche aderenti.

PROCEDURE DI RECLAMO

La Banca aderisce all'Arbitro Bancario Finanziario (ABF) e al Conciliatore Bancario Finanziario.

ARBITRO BANCARIO FINANZIARIO

Dal mese di ottobre 2009 è attivo l'**Arbitro Bancario Finanziario (ABF)**,

- sistema di risoluzione stragiudiziale delle controversie alternativo al ricorso al Giudice che viene sostituito da un soggetto imparziale (il collegio giudicante di ABF) che non fa parte della magistratura;
- privo di natura conciliativa: lo scopo dell'ABF non è aiutare le parti (Banca e Cliente) ad accordarsi, ma è decidere la controversia;
- diverso dall'istituto dell'arbitrato conosciuto dall'ordinamento italiano perché:
 - non prevede accordo tra le parti per ricorrervi (non è necessaria una clausola contrattuale preventiva o un accordo quando sorge la lite);
 - le banche sono passive nel senso che è il cliente a decidere se ricorrere ad ABF o meno.



All'ABF possono essere sottoposte, in generale, le "controversie relative a operazioni e servizi bancari e finanziari", e, nel dettaglio, questioni relative a operazioni o comportamenti successivi al 1° gennaio 2007 aventi ad oggetto:

- l'accertamento di diritti, obblighi e facoltà, indipendentemente dal valore del rapporto cui si riferiscono;

- la richiesta di corresponsione di una somma di denaro a qualunque titolo, a condizione che l'importo richiesto non sia superiore a 100.000 Euro;

Fase preliminare obbligatoria è il **reclamo del cliente presso la propria Banca** (da inoltrare all'Ufficio Controllo Rischi e Attività di supporto, Piazza Duomo n 19, 20121 Milano e-mail controllo.rischi@bancaponti.it), che si pronuncia sul reclamo entro 30 giorni dalla ricezione del medesimo e indica, in caso di accoglimento, i tempi previsti per l'adempimento".

Successivamente, il Cliente

- rimasto **insoddisfatto**,
- o il cui reclamo **non abbia avuto esito nel termine di 30 giorni** dalla sua ricezione da parte della Banca, può presentare ricorso all'ABF, **non oltre 12 mesi** dalla data del reclamo rivolto all'intermediario.

Il ricorso ha ad oggetto la stessa contestazione del reclamo e viene redatto utilizzando la **modulistica** pubblicata sul sito internet dell'ABF e reperibile presso tutte le filiali di Banca d'Italia aperte al pubblico. Il ricorso può essere inviato direttamente alla segreteria tecnica del collegio competente o a qualsiasi filiale di Banca d'Italia.

Il Cliente che propone un ricorso deve darne tempestiva comunicazione, inviando al proprio intermediario copia del ricorso tramite raccomandata.

Entro 30 giorni dalla ricezione di questa, l'**intermediario trasmette** alla competente segreteria tecnica le proprie controdeduzioni e tutta la documentazione utile alla valutazione del ricorso, anche se a sfavore dell'intermediario.

L'ABF si pronuncia sul ricorso **entro 60 giorni** dalla data in cui la segreteria tecnica ha ricevuto le controdeduzioni o, in mancanza, dal termine sopra citato per la presentazione del ricorso.

La decisione è assunta sulla base della documentazione raccolta nell'ambito dell'istruttoria, e viene comunicata alle parti dalla segreteria tecnica entro 30 giorni dalla pronuncia. In caso di accoglimento totale o parziale del ricorso, l'ABF fissa il termine entro il quale l'intermediario deve adempiere alla decisione (se non fissa alcun termine, l'intermediario deve adempiere entro 30 giorni).

Il ricorso è gratuito per i clienti, salvo il versamento di un importo pari a 20 Euro per contributo alle spese di procedura. Se il collegio accoglie in tutto o in parte il ricorso, l'intermediario deve rimborsare al ricorrente il contributo versato e versare un importo pari a 200 Euro per contributo alle spese della procedura.

Il Conciliatore Bancario Finanziario – Associazione per la soluzione delle controversie bancarie, finanziarie e societarie – ADR che mette a disposizione i seguenti strumenti di tutela:

1) OMBUDSMAN-GIURÌ BANCARIO

Il servizio offre una procedura di risoluzione delle controversie (alternativa rispetto al ricorso al giudice) che si conclude con una decisione emessa da un collegio giudicante. il regolamento della procedura è a disposizione del cliente che ne faccia richiesta ed è consultabile anche sul sito internet del conciliatore bancario.

A partire dal mese di ottobre 2009, con l'avvio dell'operatività dell'Arbitro Bancario Finanziario, l'ambito di operatività dell'Ombudsman si ricava quindi in via residuale e ricomprende le attività non gestite dall'ABF:

- le controversie attinenti ai servizi e alle attività di **investimento**
- e quelle relative a operazioni o comportamenti **anteriori al 1° gennaio 2007**.

La procedura è gratuita per il Cliente, salve le spese relative alla corrispondenza inviata all'Ufficio Controllo rischi e Attività di Supporto o all'*Ombudsman - Giurì Bancario*.

Ogni Cliente può rivolgersi all'**Ufficio Controllo Rischi e Attività di Supporto** della Banca (ubicato in Piazza Duomo n 19, 20121 Milano), **entro due anni** da quando l'operazione contestata è stata eseguita.

Il reclamo va presentato con lettera raccomandata A/R o consegnato allo sportello dove è intrattenuto il rapporto, o inoltrato in via informatica; la banca mette a disposizione anche moduli standardizzati.

L'Ufficio Controllo rischi e Attività di Supporto evade la richiesta entro il termine di **60 giorni** dalla data di ricezione del reclamo stesso.

Se la Banca dà ragione al cliente, la stessa deve comunicare i tempi tecnici entro i quali si impegna a provvedere.

Il Cliente – **qualora sia rimasto insoddisfatto dal ricorso all'Ufficio Controllo Rischi e Attività di Supporto** (perché non ha avuto risposta, perché la risposta è stata, in tutto o in parte, negativa, ovvero perché la decisione, sebbene positiva, non è stata eseguita dalla banca) – può presentare un ricorso all'*Ombudsman - Giurì Bancario*, Organo



collegiale composto di 5 membri, attivo presso il Conciliatore Bancario, inoltrandolo al seguente indirizzo: **VIA DELLE BOTTEGHE OSCURE N. 54, 00186, ROMA.**

Il ricorso all'*Ombudsman - Giurì Bancario* va presentato **entro un anno dall'invio della contestazione all'Ufficio Controllo Rischi e Attività di Supporto della Banca**, mediante una richiesta scritta, con indicazione specifica del contenuto della controversia, inviata preferibilmente con lettera raccomandata A/R oppure utilizzando strumenti informatici, allegando ogni altra notizia e documento utili. L'Ombudsman – Giurì bancario può richiedere ulteriore documentazione, ritenuta necessaria per la decisione, sia alla banca sia al Cliente.

La decisione viene adottata entro 90 giorni (il termine può essere prolungato in caso di richiesta di ulteriore documentazione) dal ricevimento della richiesta di intervento o dall'ultima comunicazione fatta dal richiedente ed è vincolante solo per la Banca e non per il Cliente.

Una procedura analoga è prevista per i reclami in merito ai **bonifici transfrontalieri**: in questo caso però l'Ufficio Controllo Rischi e Attività di Supporto ha 30 giorni per evadere la richiesta del cliente.

Qualora il cliente (consumatore e non) sia rimasto insoddisfatto del ricorso all'Ufficio Controllo Rischi e Attività di Supporto, può rivolgersi alla Sezione speciale dell'*Ombudsman Giurì Bancario*, al medesimo indirizzo e con le stesse modalità, per controversie relative ai predetti bonifici, che abbiano un importo fino a € 50.000, maggiorato delle spese sostenute dal cliente e degli eventuali interessi legali calcolati secondo i criteri indicati dal D.lgs. n. 253/2000. La Sezione deve decidere entro 60 giorni dalla presentazione della richiesta.

Il ricorso all'Ufficio Controllo Rischi e Attività di Supporto o all'Ombudsman – Giurì bancario non priva il Cliente del diritto di investire della controversia, in qualunque momento, l'Autorità giudiziaria ovvero, ove previsto, un arbitro o un collegio arbitrale, o di proporre un tentativo di conciliazione.

2) CONCILIAZIONE

Il servizio consiste in una procedura di risoluzione delle controversie alternativa rispetto al ricorso al giudice, il cui regolamento è a disposizione del cliente che ne faccia richiesta. Il regolamento è consultabile anche sul sito internet del conciliatore bancario.

La procedura non si conclude con un giudizio, ma è volta al tentativo di raggiungere un accordo tra i soggetti coinvolti in una controversia, i quali sono assistiti da un conciliatore neutrale, ossia da un professionista che aiuta le parti ad individuare un possibile accordo. Per attivare la procedura l'interessato presenta un'istanza di conciliazione al Conciliatore Bancario – il cui modulo è disponibile anche sul sito internet del Conciliatore Bancario – versando un contributo di 30 euro per le spese di avvio del procedimento. L'istanza va inoltrata al seguente indirizzo: via delle Botteghe Oscure, 54, 00186 Roma. L'indennità relativa alle spese di conciliazione viene versata dalle parti al Conciliatore Bancario successivamente alla nomina del conciliatore ed al conseguente avvio della procedura. Detta indennità – che il Conciliatore Bancario provvede a corrispondere interamente al professionista che assiste le parti – è rapportata a specifici scaglioni relativi al valore della lite, come previsto dalla tabella allegata al regolamento.

Le procedure di conciliazione – che si concludono entro termini prestabiliti – possono essere di due tipi:

- a. previste dalla legge che ha riformato il processo societario (D.Lgs. n. 5/2003). Le controversie oggetto di questo tipo di conciliazione devono riguardare una delle materie di cui all'art. 1 del richiamato D. Lgs. n. 5/2003 (in termini generici si tratta di controversie in materia bancaria, finanziaria e societaria) e possono rivestire qualsiasi valore economico. Per gestire questa procedura il Conciliatore Bancario ha costituito – ai sensi di legge – un "organismo di conciliazione" che ha ottenuto dal Ministero della Giustizia l'iscrizione nel Registro di detti "organismi" tenuto dallo stesso Ministero. Tra gli interessanti effetti giuridici cui dà luogo la conciliazione prevista dalla legge si segnala, in particolare, che, nel caso in cui la conciliazione si concluda con un accordo, il relativo verbale – una volta omologato dal Tribunale – ha valore di titolo esecutivo;
- b. informali, ossia non disciplinate da una specifica normativa. Con questa forma di conciliazione – che non è assoggettata alle previsioni del D.lgs. n. 5/2003 e, quindi, non ne produce gli effetti giuridici – si tenta di risolvere la **controversia attraverso un accordo di tipo transattivo che assume, quindi, l'efficacia di un contratto.**

Il ricorso alla procedura di conciliazione non priva il Cliente, in caso di mancato accordo, del diritto di investire della controversia l'Autorità giudiziaria, ovvero, se ne ricorrono i presupposti, l'Ombudsman, o un arbitro (o un collegio arbitrale).

RISCHI

Nel tasso variabile, anche detto indicizzato, è determinato con certezza solo il tasso iniziale, successivamente il tasso applicato varierà in relazione all'andamento dei parametri ai quali il tasso è stato agganciato. Il tasso variabile risulterà vantaggioso meno oneroso nel caso in cui gli indici finanziari ai quali lo stesso è legato diminuiscono rispetto ai tassi in vigore al momento della stipula, maggiormente oneroso se questi salgono.

Il mutuo a tasso variabile consente al cliente la certezza di corrispondere un tasso in linea con l'andamento del mercato. E' indicato per il cliente che preferisce rate di mutuo variabili in relazione alle variazioni dei tassi di interesse di mercato.



Il mutuo a tasso fisso dà al cliente la certezza della misura del tasso indipendentemente dalle variazioni di mercato: è indicato per il cliente che voglia conoscere, fin dalla stipula, gli importi delle singole rate a scadenza e l'ammontare complessivo del debito (capitale e interessi) da restituire.

In considerazione della durata del finanziamento anche il mutuo a tasso fisso può presentare fattori di rischio: il mutuatario non beneficia dell'eventuale riduzione dei tassi di mercato durante il periodo di ammortamento perché il tasso applicato non varia per tutta la durata del mutuo.

Per i mutui espressi in valuta estera sussiste il rischio di oscillazione delle ragioni di cambio.

CONDIZIONI ECONOMICHE

Di seguito si riportano le condizioni economiche dei mutui commercializzati, riportando in primo luogo i tassi con alcune tabelle riepilogative, l'indicazione dell'ISC e successivamente le condizioni comuni a tutte le tipologie.

MUTUI A IMPRESE

A TASSO FISSO (PLAF. 922)

TASSO ANNUO EFFETTIVO GLOBALE (TAEG) CALCOLATO IN BASE ALL'ANNO CIVILE

Posto che il cliente può chiedere al personale della dipendenza il piano di ammortamento per tutte le durate e tipologie di mutuo offerte con indicazione del TAEG corrispondente, di seguito si riporta il valore del TAEG calcolato a titolo di esempio per le varie tipologie e durate su un mutuo di 100.000,00 euro, assumendo un valore del tasso immutato rispetto a quello iniziale per tutta la durata del contratto con applicazione delle spese di istruttoria, incasso rata, eventuale erogazione, imposta sostitutiva dello 0,25% e quanto comunque previsto dalla normativa sul calcolo del TAEG come specificato nelle "Condizioni comuni" del presente foglio.

DURATA	TIPOLOGIA RATA	TAEG
5 anni (par. 397)	rata sem.le divisa in quote mensili	5,672%
10 anni (par. 398)	rata sem.le divisa in quote mensili	6,043%
15 anni (par. 399)	rata sem.le divisa in quote mensili	6,213%

- importo minimo finanziabile: € 25.000,00
- importo massimo finanziabile (in percentuale rispetto al valore dell'immobile accertato dal perito): 80%
- durate concedibili:
 - 5 anni
 - 10 anni
 - 15 anni
- **tasso nominale annuo** (il tasso indicato è quello applicabile alla data di aggiornamento del foglio informativo ed è il risultato della somma di parametro e spread: il tasso applicato al contratto potrà essere diverso in relazione all'andamento del parametro al momento della stipula; il calcolo degli interessi avviene sulla base dell'anno commerciale):

durata	Valore parametro	Spread	Tasso
5 anni	2,512 (par. 397)	2,250	4,762%
10 anni	3,160 (par. 398)	2,250	5,410%
15 anni	3,494 (par. 399)	2,200	5,694%

- **parametro di indicizzazione:** Eurirs (I.R.S.- Interest Rate Swap) rilevato alla pagina ISDAFIX2 del circuito Reuters il penultimo giorno lavorativo del mese precedente la stipula di pari durata del mutuo (codifica Banca del parametro: 397 IRS 5 anni, 398 IRS 10 anni, 399 IRS 15 anni)
- **spread:** 2,250 – 2,250 – 2,200.

A TASSO VARIABILE (PLAF. 872 – PLAF. 051 se mutui edilizi)

TASSO ANNUO EFFETTIVO GLOBALE (TAEG) CALCOLATO IN BASE ALL'ANNO CIVILE

Posto che il cliente può chiedere al personale della dipendenza il piano di ammortamento per tutte le durate e tipologie di mutuo offerte con indicazione del TAEG corrispondente, di seguito si riporta il valore del TAEG



calcolato a titolo di esempio per le varie tipologie e durate su un mutuo di 100.000,00 euro, assumendo un valore del tasso immutato rispetto a quello iniziale per tutta la durata del contratto con applicazione delle

spese di istruttoria, incasso rata, eventuale erogazione, imposta sostitutiva dello 0,25% e quanto comunque previsto dalla normativa sul calcolo del TAEG come specificato nelle "Condizioni comuni" del presente foglio.

DURATA	TIPOLOGIA RATA	TAEG
5 anni	rata sem.le divisa in quote mensili	4,160%
10 anni	rata sem.le divisa in quote mensili	4,270%
15 anni	rata sem.le divisa in quote mensili	4,315%
20 anni	rata sem.le divisa in quote mensili	4,388%

- importo minimo finanziabile: € 25.000,00
- importo massimo finanziabile (in percentuale rispetto al valore dell'immobile accertato dal perito): 80%
- durate concedibili:
 - 5 anni
 - 10 anni
 - 15 anni
 - 20 anni
- **tasso nominale annuo** (il tasso indicato è quello applicabile alla data di aggiornamento del foglio informativo ed è il risultato della somma di parametro e spread: il tasso applicato al contratto potrà essere diverso in relazione all'andamento del parametro al momento della stipula; il calcolo degli interessi avviene sulla base dell'anno commerciale):

durata	Valore parametro (par. 811)	Spread	Tasso
5 anni	1,70	2,000	3,700%
10 anni	1,70	2,250	3,950%
15 anni	1,70	2,350	4,050%
20 anni	1,70	2,450	4,150%

- **parametro di indicizzazione:** media del mese dell'EURIBOR (Euro Interbank Offered Rate) 6 mesi, rilevato giornalmente alle ore 11 (ora dell'Europa Centrale) dal Comitato di Gestione dell'EURIBOR e di norma pubblicato su "Il Sole 24 Ore", arrotondato allo 0,05% più vicino, relativo al mese di dicembre per il primo semestre dell'anno successivo ed al mese di giugno per il secondo semestre dell'anno (Codifica Banca del parametro: 811)
- **spread:**
 - 5 anni: 2,000
 - 10 anni: 2,250
 - 15 anni: 2,350
 - 20 anni: 2,450

A TASSO VARIABILE (INTERVENTI DI LIQUIDITA' - PLAF. 867)

TASSO ANNUO EFFETTIVO GLOBALE (TAEG) CALCOLATO IN BASE ALL'ANNO CIVILE

Posto che il cliente può chiedere al personale della dipendenza il piano di ammortamento per tutte le durate e tipologie di mutuo offerte con indicazione del TAEG corrispondente, di seguito si riporta il valore del TAEG calcolato a titolo di esempio per le varie tipologie e durate su un mutuo di 100.000,00 euro, assumendo un valore del tasso immutato rispetto a quello iniziale per tutta la durata del contratto con applicazione delle spese di istruttoria, incasso rata, eventuale erogazione, imposta sostitutiva dello 0,25% e quanto comunque previsto dalla normativa sul calcolo del TAEG come specificato nelle "Condizioni comuni" del presente foglio.

DURATA	TIPOLOGIA RATA	TAEG
5 anni	rata sem.le divisa in quote mensili	4,564%
10 anni	rata sem.le divisa in quote mensili	4,548%
15 anni	rata sem.le divisa in quote mensili	4,546%



rata semestrale divisa in quote mensili

- importo minimo finanziabile: € 25.000,00
- importo massimo finanziabile (in percentuale rispetto al valore dell'immobile accertato dal perito): 80%
- durate concedibili:
 - 5 anni
 - 10 anni
 - 15 anni
- **tasso nominale annuo** (il tasso indicato è quello applicabile alla data di aggiornamento del foglio informativo ed è il risultato della somma di parametro e spread: il tasso applicato al contratto potrà essere diverso in relazione all'andamento del parametro al momento della stipula; il calcolo degli interessi avviene sulla base dell'anno commerciale):

durata	Valore parametro (par. 811)	Spread	Tasso
5 anni	1,70	2,10	3,80%
10 anni	1,70	2,35	4,05%
15 anni	1,70	2,45	4,15%

- **parametro di indicizzazione:** media del mese dell'EURIBOR (Euro Interbank Offered Rate) 6 mesi, rilevato giornalmente alle ore 11 (ora dell'Europa Centrale) dal Comitato di Gestione dell'EURIBOR e di norma pubblicato su "Il Sole 24 Ore", arrotondato allo 0,05% più vicino, relativo al mese di dicembre per il primo semestre dell'anno successivo ed al mese di giugno per il secondo semestre dell'anno (Codifica Banca del parametro: 811)
- **spread:**
 - 5 anni: 2,10
 - 10 anni: 2,35
 - 15 anni: 2,45

ANTICIPAZIONI FONDIARIE ED EDILIZIE

- **durata:** da un minimo di 18 mesi e 1 giorno ad un massimo di 5 anni meno 1 giorno
- **rimborso capitale:** in un'unica soluzione alla scadenza
- **tasso:** fisso o variabile nella stessa misura fissata per i mutui sopra descritti

CONDIZIONI COMUNI AI MUTUI A IMPRESE

- tasso di interesse di **preammortamento:** uguale al tasso di ammortamento (cfr. tasso nominale annuo)
- **tasso di mora:** stabilito semestralmente, con decorrenza **1/1 e 1/7** maggiorando di 4 punti percentuali, su base annua, il tasso medio del mese dell'EURIBOR (Euro Interbank Offered Rate) 6 mesi rilevato giornalmente alle ore 11 (ora dell'Europa Centrale) dal Comitato di gestione dell'EURIBOR e di norma pubblicato su "Il Sole 24 Ore" relativo al mese di dicembre per il primo semestre dell'anno successivo ed al mese di giugno per il secondo semestre dell'anno (Codifica Banca del parametro: **833**). Valore attuale: **5,743%** (valore parametro 1,743 + spread 4)
- **spese istruttoria:** 0,5% dell'importo del finanziamento, minimo € 250,00
- **commissione di organizzazione** (arrangement fee): percepita solo sui finanziamenti concessi alle imprese nella misura del:
 - 0,75% per importo pari o superiore a 500.000 euro e inferiore ad un milione di euro
 - 1,25% per importo pari o superiore ad un milione di euro
- **spese perizia:** concordate e regolate direttamente fra cliente e professionista esterno
- **commissione di gestione certificazione SAL (solo per mutui edilizi plaf. 051):** EURO 75,00 percepiti in sede di esame di stato avanzamento lavori
- **spese erogazione:** € 52,00
- **spese per erogazioni pre-iscrizioni alla conservatoria RR.II.:** 0,50% dell'importo del mutuo ipotecario
- **commissione di mancato utilizzo:** 1% della somma non erogata (nel caso in cui l'importo erogato risulti inferiore di oltre 1/3 rispetto all'accordato)
- **spese gestione pratica:** non previste
- **incasso rata** (spese per avviso scadenza): € 5,16 (€ 1,03 in caso di rata divisa in quote mensili)
- **invio comunicazioni** (ove prevista, certificazione interessi addebitata sulla rata successiva alla data di rilascio): € 1,03



- **variazione/restrizione ipoteca:** € 220,00
- **accollo o frazionamento:** € 30,00 ad operazione
- **sospensione pagamento rate:** non prevista
- **tipo ammortamento:** la rata prevede una quota capitale crescente e una quota interessi decrescente. All'inizio si pagano soprattutto interessi; a mano a mano che il capitale viene restituito, l'ammontare degli interessi diminuisce e la quota di capitale aumenta (c.d. francese)
- **assicurazione immobile:** sottoscrizione prodotto "Carige Incendio & Furto" (Carige assicurazione) - euro 0,35 per euro 1000,00 di valore assicurato (per i quali Carige Assicurazione riconosce alla Banca un compenso pari al 27 % calcolato sul premio imponibile effettivamente incassato, ovvero al netto della tassazione del 22,25%), minimo euro 25.000,00 massimo euro 2.500.000,00 - o polizza di altra compagnia di gradimento della Banca
- **imposta sostitutiva:** 0,25% dell'importo mutuato
- **conteggi per anticipata estinzione:** € 30,00
- **uplicato certificazione interessi (ove prevista):** € 10,00
- **rinnovazioni ipotecarie:** € 120,00
- **cancellazioni ipotecarie (tramite notaio):** € 125,00
- **spedizione raccomandate per solleciti diversi:** € 15,00 a lettera
- **certificati sussistenza credito:** € 30,00
- **dichiarazioni e certificazioni varie:** € 15,00
- **estinzione anticipata:** 3% dell'importo rimborsato salva esenzione al ricorrere delle condizioni dell'art. 120 ter TUB (già Legge n. 40/2007)

Usura

Il cliente può consultare lo specifico Tasso Effettivo Globale medio (TEGM) previsto dall'art. 2 della Legge n. 108/1996 (c.d. "Legge Antiusura") sul cartello affisso nei locali delle dipendenze e sul sito internet della Banca.

CLAUSOLE CONTRATTUALI

Risoluzione del contratto In caso di mancato pagamento anche di una sola rata di ammortamento, ovvero di interessi di preammortamento (nonché di ritardo nel pagamento delle rate medesime di oltre un mese alle rispettive scadenze per il mutuo ordinario, e di sette volte anche non consecutive – come previsto dal comma 2 dell'art. 40 D. Lgs. 1/9/1993 n. 385 – per il mutuo fondiario), sarà in facoltà della Banca stessa, senza necessità di avviso, diffida e costituzione in mora, di ritenere risolto il contratto di mutuo e di richiedere l'immediato pagamento di ogni suo credito.

Nell'ipotesi sopra descritta, la Banca potrà, ferma la facoltà di richiedere la risoluzione del mutuo, dichiarare la parte mutuataria decaduta dal beneficio del termine.

Estinzione anticipata: è in facoltà del mutuatario di restituire anticipatamente, in tutto o in parte, il capitale mutuato a condizione di saldare gli arretrati che fossero dovuti oltre a ogni altra somma di cui la Banca fosse in credito e di versare il compenso contrattualmente previsto dalla banca.

LEGENDA DELLE PRINCIPALI NOZIONI DELL'OPERAZIONE

La Banca Cesare Ponti ha aderito al "Codice di condotta europeo per i mutui casa" – Copia dello stesso è a disposizione della clientela

"Parte finanziata": è il soggetto al quale viene consegnata la somma mutuata e che si è obbligato a restituirla alla Banca secondo le modalità previste nell'atto di mutuo.

"Imposta sostitutiva": è l'imposta dovuta ai sensi del D.P.R. 601 del 29.9.73 per tutte le operazioni relative a finanziamenti a medio/lungo termine (cioè con durata maggiore 18 mesi) in luogo dell'applicazione delle imposte di

registro, bollo, ipotecarie e catastali nonché delle tasse di concessione governativa, ed è pari allo 0,25% dell'importo mutuato, salvi i casi di mutui stipulati per acquisto, costruzione, ristrutturazione immobili diversi dalla prima casa.

"Preammortamento": periodo iniziale del mutuo nel quale la rata corrisposta dal cliente è costituita dalla sola quota d'interessi; la durata del preammortamento può essere frazione di mese o di semestre in relazione alla tipologia di mutuo.

"Ammortamento": processo di restituzione graduale del finanziamento mediante pagamento periodico di rate comprendenti una quota capitale ed una quota interessi; nella **rata costante** la somma tra quota capitale e quota interessi rimane uguale per tutta la durata del finanziamento, nella **rata crescente** la somma cresce al crescere del numero delle rate pagate.



“Piano di ammortamento”: è il piano di rimborso del mutuo con l'indicazione della composizione delle singole rate.

“Periodicità di rimborso”: Mediante pagamento rate con cadenze stabilite contrattualmente.

“Tasso di interesse”: è il costo del finanziamento espresso in percentuale annua ed il calcolo viene effettuato sul debito residuo.

“TAEG/ISC”: costo totale del credito espresso in percentuale, calcolato su base annua, dell'importo totale del credito.

Il costo totale del credito comprende tutti i costi, compresi gli interessi, le commissioni, le imposte e tutte le altre spese che il consumatore deve pagare in relazione al contratto di credito e di cui il creditore è a conoscenza, escluse le spese notarili. Sono inclusi i costi relativi ai servizi accessori, ivi compresi quelli di assicurazione, connessi con il contratto di

credito, qualora la conclusione del contratto avente ad oggetto il servizio accessorio sia obbligatoria per ottenere il credito o per ottenerlo alle condizioni contrattuali offerte.

“Parametro di riferimento”: il parametro (o i parametri) in base al quale viene determinato il tasso del mutuo (Euribor, Rendistato, media Euribor/Rendistato, I.R.S., BCE, ecc.).

“Euribor”: è il tasso al quale sono offerti i depositi interbancari tra le primarie banche nei paesi della zona dell'euro. E' composto da una media giornaliera delle quotazioni fornite su 13 scadenze da un insieme di 57 banche tra le più importanti della zona euro. E' rilevabile sui quotidiani economici alla voce "tassi a breve termine".

“IRS”: Interest rate Swap corrisponde alla quotazione per diverse scadenze del tasso fisso denaro (bid) e lettera (ask) scambiato con il tasso variabile.

“Componente fissa” (spread): è la maggiorazione applicata dalla banca al parametro di riferimento per la determinazione del tasso del mutuo a tasso variabile e a tasso fisso.

“Interessi moratori”: sono gli interessi da corrispondere alla Banca in caso di ritardato pagamento delle rate alle rispettive scadenze e calcolati sui relativi importi con decorrenza dalle scadenze stesse.

“Ritardato pagamento”: nel credito fondiario si intende quel pagamento effettuato tra il trentesimo e il centottantesimo giorno dalla scadenza della rata e che la banca può invocare come causa di risoluzione del contratto quando lo stesso si sia verificato almeno sette volte, anche non consecutive.

“Debito residuo”: significa l'importo in linea capitale e i relativi interessi maturati e tutte le altre somme di denaro di qualsivoglia natura dovuti in un dato momento alla Banca mutuante ai sensi del contratto di mutuo.

“Ipoteca”: è la garanzia reale richiesta dalla banca a garanzia del mutuo. “Ipoteca di primo grado” è la prima ipoteca iscritta su un bene immobile. Su uno stesso bene possono essere infatti iscritte più ipoteche (se il valore dell'immobile lo consente), che vengono definite con un grado. Il titolare di una ipoteca di primo grado viene soddisfatto (pagato) per primo, col ricavo residuo della vendita viene soddisfatto il titolare dell'ipoteca di secondo grado e così via.

“Spese di istruttoria”: al fine di erogare un mutuo la banca porta avanti una attenta analisi sul profilo reddituale e patrimoniale di chi richiede un mutuo, tenuto conto anche della garanzia offerta dal bene che si vuole acquistare. Per portare a termine tutte le pratiche necessarie viene richiesto da parte della banca il pagamento delle spese sostenute (spese di istruttoria), determinate generalmente in misura percentuale sul finanziamento erogato.

“Arrangement fee”(commissione di organizzazione): percepita solo sui finanziamenti (alle imprese), in relazione alla onerosità e alla complessità istruttoria e organizzativa del processo di concessione.

“Rimborso anticipato”: il mutuo può essere rimborsato anticipatamente in modo parziale o totale dietro pagamento della commissione di anticipata estinzione fissata nel contratto.

“Frazionamento”: è possibile in caso di immobile che preveda più unità. Il mutuo può essere frazionato in lotti con attribuzione di quote di debito e di ipoteca.

“Accollo”: Se sull'immobile che si vuole acquistare è già in corso un mutuo, l'acquirente può richiedere di subentrare nel debito residuo del venditore. Se le condizioni del mutuo sono favorevoli all'acquirente, quest'ultimo si "accolla" l'importo del debito residuo che viene decurtato dal prezzo dell'immobile. In caso di accollo il nuovo acquirente si sostituisce semplicemente nel pagamento alla banca delle rate residue sino all'estinzione del mutuo in essere.