



FOGLIO INFORMATIVO MUTUO IMMOBILIARE

SEZIONE 1: INFORMAZIONI SULLA BANCA

Micos Banca S.p.A. - Sede Legale e Amministrativa - 20124 Milano Via A. Manuzio, 7 - Tel. (02) 62532.1 Fax. (02) 62532250 - E-mail: info@micosbanca.it - Internet: www.micosbanca.com - Cap.Soc. Euro 70.000.000 i.v. - Riserve: Euro 24.362.766- Codice fiscale, Partita IVA e numero di iscrizione nel Registro delle Imprese di Milano: 10359360152 - Appartenente al gruppo Bancario Mediobanca - Iscritta all'Albo delle Banche (Codice Abi 3058.5) – Socio unico: Compass S.p.A., direzione e coordinamento: Mediobanca S.p.A. - Associata all'ASSOFIN Associazione Italiana del Credito al Consumo e Immobiliare - Associata all'ABI Associazione Bancaria Italiana

SEZIONE 2: CARATTERISTICHE E RISCHI TIPICI DELL'OPERAZIONE

Descrizione sintetica della struttura e della funzione economica

Il mutuo immobiliare è un finanziamento a medio lungo termine finalizzato all'acquisto o ristrutturazione di un immobile, o a creare liquidità al richiedente.

A garanzia del rimborso del finanziamento il mutuatario o un terzo costituisce una ipoteca volontaria a favore della banca sull'immobile oggetto dell'operazione o su altro immobile. Il mutuatario rimborsa il finanziamento mediante pagamento di rate periodiche comprensive di quota capitale e quota interessi calcolati applicando un tasso di interesse pattuito contrattualmente che può essere variabile, misto o fisso.

Eventuali servizi accessori

Possibilità di abbinare al mutuo delle polizze assicurative distribuite dalla banca in collaborazione con primari partner assicurativi a copertura dei seguenti rischi.

- Relativamente all'immobile ipotecato: incendio e responsabilità civile
- Relativamente alla parte mutuataria: rischio vita e invalidità permanente (copertura valida per tutta la durata del mutuo) inabilità temporanea e totale al lavoro, perdita di impiego e malattia grave (coperture valide per i primi 5 anni).
- Relativamente all'operazione di acquisto: copertura della quota eccedente l'80% rispetto al valore immobiliare.

Rischio tipico dell'operazione

Rischio connesso a variazioni di tasso di interesse. Qualora viga il regime di tasso variabile, in caso di aumento del tasso di interesse, è possibile un aumento dell'importo delle rate di ammortamento del mutuo con conseguente eventuale aumento della durata del contratto. Qualora viga il regime di tasso fisso il mutuatario non può beneficiare dell'eventuale ribasso dei tassi di interesse.

SEZIONE 3: CONDIZIONI ECONOMICHE DELL'OPERAZIONE

Finanziamenti a tasso variabile

Mutuo Esatto

TASSI E MAGGIORAZIONI MASSIME

- Tasso di interesse nominale annuo: 5,90% (per preammortamento e prima rata)
- Maggiorazione rispetto al parametro di riferimento⁽¹⁾ 1,70% (per rate successive alla prima)
- ISC: 8,53% su un capitale di €. 25.000,00 per una durata di 10 anni⁽¹⁾

TASSI E MAGGIORAZIONI MINIME

- Tasso di interesse nominale annuo: 5,00% (per preammortamento e prima rata)
- Maggiorazione rispetto al parametro di riferimento⁽¹⁾ 0,80% (per rate successive alla prima)
- ISC: 5,75% su un capitale di €. 200.000,00 per una durata di 40 anni⁽¹⁾

Durate disponibili: 8 anni (per capitali di almeno € 110.000,00), 10, 12, 13, 15, 17, 20, 23, 25, 27, 28, 30, 32, 33, 35, 37, 38, 40 anni.

Mutuo Armonia

MAGGIORAZIONE MASSIMA

- Maggiorazione rispetto al parametro di riferimento⁽¹⁾ 1,60%
- ISC: 8,53% su un capitale di € 50.000,00 per una durata di 9 anni⁽¹⁾

MAGGIORAZIONE MINIMA

- Maggiorazione rispetto al parametro di riferimento⁽¹⁾ 1,00%
- ISC: 6,00% su un capitale di € 150.000,00 per una durata di 30 anni⁽¹⁾

Durate disponibili: 9, 12, 15, 20, 25, 30 anni.

La durata del mutuo è divisa in 2 periodi: nel primo pari ad 1/3 della durata del contratto, la rata mensile corrisponde all'ammontare dei soli interessi (variabili trimestralmente il cui parametro di riferimento è costituito dalla media aritmetica semplice mensile del tasso EURIBOR 3 mesi - tasso 365 -, capitalizzata trimestralmente e calcolata con riferimento al penultimo mese precedente quello di applicazione). Il cliente in questo periodo può effettuare dei rimborsi periodici e/o estinzioni di capitale senza alcuna penale.

Relativamente al funzionamento nel secondo periodo vedi "*Caratteristiche comuni dei prodotti a tasso variabile*".

Credito Arcobaleno

TASSI E MAGGIORAZIONI MASSIME

- Tasso di interesse nominale annuo: 6,90% (per preammortamento e prima rata)
- Maggiorazione rispetto al parametro di riferimento⁽¹⁾ 2,20% (per rate successive alla prima)
- ISC: 8,53% su un capitale di € 25.000,00 per una durata di 10 anni⁽¹⁾

TASSI E MAGGIORAZIONI MINIME

- Tasso di interesse nominale annuo: 6,60% (per preammortamento e prima rata)
- Maggiorazione rispetto al parametro di riferimento⁽¹⁾ 1,90% (per rate successive alla prima)
- ISC: 7,00% su un capitale di € 155.000,00 per una durata di 20 anni⁽¹⁾

Durate disponibili 10, 12, 15, 20 anni.

Mutuo Opportunità

TASSI E MAGGIORAZIONI MASSIME

- Tasso di interesse nominale annuo: 6,10% (per preammortamento e prima rata)
- Maggiorazione rispetto al parametro di riferimento⁽¹⁾ 1,80% (per rate successive alla prima)
- ISC: 8,53% su un capitale di € 25.000,00 per una durata di 10 anni⁽¹⁾

TASSI E MAGGIORAZIONI MINIME

- Tasso di interesse nominale annuo: 5,80% (per preammortamento e prima rata)
- Maggiorazione rispetto al parametro di riferimento⁽¹⁾ 1,50% (per rate successive alla prima)
- ISC: 6,55% su un capitale di € 155.000,00 per una durata di 30 anni⁽¹⁾

Durate disponibili 10, 12, 15, 17, 20, 23, 25, 27, 28, 30 anni.

Mutuo Passpartout a tasso variabile

TASSI E MAGGIORAZIONI MASSIME

- Tasso di interesse nominale annuo: 6,30% (per preammortamento e prima rata)
- Maggiorazione rispetto al parametro di riferimento⁽¹⁾ 2,10% (per rate successive alla prima)
- ISC: 8,53% su un capitale di € 45.000,00 per una durata di 15 anni⁽¹⁾

TASSI E MAGGIORAZIONI MINIME

- Tasso di interesse nominale annuo: 5,70% (per preammortamento e prima rata)
- Maggiorazione rispetto al parametro di riferimento⁽¹⁾ 1,50% (per rate successive alla prima)
- ISC: 6,46% su un capitale di € 300.000,00 per una durata di 35 anni⁽¹⁾

Durate disponibili 15, 17, 20, 23, 25, 27, 28, 30, 32, 33, 35 anni.

Mutuo Progetto Giovani

TASSI E MAGGIORAZIONI MASSIME

- Tasso di interesse nominale annuo: 5,90% (per preammortamento e prima rata)
- Maggiorazione rispetto al parametro di riferimento⁽¹⁾ 1,70% (per rate successive alla prima)
- ISC: 8,53% su un capitale di € 25.000,00 per una durata di 10 anni⁽¹⁾

TASSI E MAGGIORAZIONI MINIME

- Tasso di interesse nominale annuo: 5,00% (per preammortamento e prima rata)
- Maggiorazione rispetto al parametro di riferimento⁽¹⁾ 0,80% (per rate successive alla prima)
- ISC: 5,75% su un capitale di € 200.000,00 per una durata di 40 anni⁽¹⁾

Durate disponibili: 8 anni (per capitali di almeno € 110.000,00), 10, 12, 13, 15, 17, 20, 23, 25, 27, 28, 30, 32, 33, 35, 37, 38, 40 anni.

E' prevista una fideiussione limitata nel tempo secondo il seguente schema:

Durata Mutuo	Durata fideiussione
10 anni	3 anni
12 anni	4 anni
13 anni	5 anni
15 anni	5 anni
17 anni	7 anni
20 anni	8 anni
23, 25, 27, 28, 30 32, 33, 35, 37, 38, 40 anni.	10 anni

Caratteristiche comuni dei prodotti a tasso variabile

Criterio di indicizzazione

Applicazione di un tasso di interesse variabile il cui parametro di riferimento è costituito dalla media aritmetica semplice mensile del tasso EURIBOR 3 mesi (tasso 365), capitalizzata trimestralmente e calcolata con riferimento al penultimo mese precedente quello di applicazione. La revisione periodica del tasso d'interesse avviene trimestralmente.

Frequenza e modalità di rimborso del mutuo per i prodotti Esatto, Armonia (II periodo), Arcobaleno, Opportunità, Passpartout, Progetto Giovani

La rata ha una frequenza mensile ed un ammontare invariabile per ogni periodo di 12 rate, o per periodi inferiori la cui durata è precisata nella lettera di concessione. Detta lettera precisa parimenti eventuali periodi di franchigia dell'ammortamento del capitale.

L'eventuale variazione in aumento del parametro di riferimento determina un proporzionale incremento dell'importo delle rate a scadere, che comunque non può superare il tetto massimo indicato nelle Condizioni Generali e precisato nelle clausole che regolano l'operazione o il servizio; l'eventuale eccedenza rispetto a tale tetto sarà rimborsata mediante estinzione di rate con scadenze successive all'ultima rata dell'originario piano di rimborso fino ad un massimo di 5 anni oltre la scadenza finale originariamente prevista.

Finanziamenti a tasso misto

Mutuo Progetto Sereno

Momentaneamente non disponibile

Mutuo Passpartout a tasso fisso

Momentaneamente non disponibile

Caratteristiche comuni dei prodotti a tasso misto

Applicazione del tasso fisso

Il tasso fisso si applica per un primo periodo di 24 mesi decorso il quale il cliente può optare per l'applicazione di nuove condizioni a tasso fisso o passare automaticamente ad un funzionamento a tasso variabile (in questo caso vedi sopra "Caratteristiche comuni dei prodotti a tasso variabile").

Frequenza e modalità di rimborso del mutuo

La rata ha una frequenza mensile ed un ammontare invariabile per la durata del primo periodo di 24 rate; successivamente;

- in caso di passaggio a tasso variabile vedi sopra "Caratteristiche comuni dei prodotti a tasso variabile".
- In caso di richiesta di un nuovo periodo a tasso fisso applicazione della nuova rata per il periodo a tasso fisso concordato.

Finanziamenti a tasso fisso

Mutuo Futuro Sereno

TASSO MASSIMO

- Tasso di interesse nominale annuo: 5,80%
- ISC: 9,02% su un capitale di €. 25.000,00 per una durata di 10 anni

TASSO MINIMO

- Tasso di interesse nominale annuo: 5,60%
- ISC: 5,99% su un capitale di €. 110.000,00 per una durata di 30 anni

Durate disponibili 10, 15, 20, 23, 25, 27, 28, 30 anni.

Mutuo Orizzonte

TASSO MASSIMO

Se non abbinato ad un mutuo a lungo termine Micos Banca S.p.A.: 5,60% fisso (ISC 9,02%) su un capitale di € 25.000,00.

TASSO MINIMO

Se abbinato ad un mutuo a lungo termine Micos Banca S.p.A.: 4,60% fisso. (ISC 4,72%) su un capitale di € 100.000,00.

Il tasso di interesse sopra descritto è ridotto dell'1,5% se il capitale finanziato viene rimborsato entro 6 mesi e se il mutuo Orizzonte è abbinato ad un mutuo a lungo termine Micos Banca S.p.A..

Nelle stesse condizioni, il tasso di interesse sopra descritto è ulteriormente ridotto dello 0,5% se l'acquirente dell'immobile oggetto del mutuo Orizzonte stipula un finanziamento a lungo termine Micos Banca S.p.A..

Durate disponibili: 24 mesi.

Frequenza e modalità di rimborso. La rata ha una frequenza mensile ed è pari all'ammontare dei soli interessi maturati nel periodo. Il pagamento degli interessi dei primi 9 mesi è differito fino al rimborso del capitale.

Il cliente può rimborsare l'intero ammontare del finanziamento in una o più soluzioni e senza l'addebito di alcuna penalità in qualsiasi momento nei 24 mesi di durata massima del mutuo.

Condizioni valide per tutti i tipi di mutuo

Metodologia di calcolo degli interessi

In caso di regolare pagamento delle rate si usa la formula $\text{Capitale Residuo} \times \text{Tasso}/1200$. Negli altri casi applicazione dell'anno civile.

Rate insolute

Penalità di ritardato pagamento, € 15,50 (una tantum) per ogni rata insoluta oltre ad interessi supplementari o di ritardato pagamento, calcolati, sulla parte capitale della rata al tasso applicato alla scadenza insoluta, maggiorato di 2 punti percentuali dalla data di scadenza della rata insoluta alla data di effettivo pagamento.

Valute applicate per l'imputazione degli interessi

Stesso giorno di esigibilità della rata.

Spese di istruttoria

Per durate fino a 240 mesi 0,7% del capitale finanziato con un minimo di € 182,00 ed un massimo di € 505,00; oltre i 240 mesi 1,0% del capitale finanziato con un minimo di € 250,00 ed un massimo di € 790,00. Queste spese verranno trattenute dall'importo erogato.

Spese di stipula

Per ogni atto € 375,00 a cui va aggiunto lo 0,4 per mille calcolato sul capitale erogato, trattenute dall'importo erogato al momento della stipula.

Spese di procura per sottoscrizione atto di assenso alla cancellazione di ipoteca

Per ogni atto € 155,00 per assentire alla cancellazione di ipoteca, il cui pagamento verrà effettuato direttamente dalla parte mutuataria e soltanto nel caso in cui la parte mutuataria non intenda avvalersi della cancellazione prevista dal D. Legge n. 7 del 31/01/2007 convertito con modifiche con Legge n. 40 del 02/04/2007 e richieda espressamente la cancellazione con atto notarile.

Altre spese ed oneri

1. Assicurazione contro incendio ed esplosione da stipularsi autonomamente a cura del mutuatario presso una compagnia assicuratrice per un importo pari almeno al valore di ricostruzione a nuovo o al valore di perizia dell'immobile con vincolo a favore di Micos Banca S.p.A..
2. Iscrizione ipotecaria nella misura del 150% dell'importo finanziato; imposte secondo l'ammontare previsto dalle vigenti Leggi.
3. Estinzione anticipata. Ai sensi e per gli effetti del D. Legge n. 7 del 31/01/2007 convertito con modifiche con Legge n. 40 del 02/04/2007, nei casi in essa previsti, non sarà dovuto alcun compenso o indennità. Nei casi non previsti dalla Legge è previsto il pagamento di un compenso onnicomprensivo pari al 2% dell'ammontare del capitale restituito anticipatamente.
4. Spese amministrative di gestione contratto: € 129,00 annui comprensivi di spese incasso RID (attualmente € 2,07 per rata) e spese invio corrispondenza.
5. Spese relative a corrispondenza, operazioni o servizi che prevedano eccezioni rispetto alle normali procedure quali certificazione mensile di avvenuto pagamento, modifica delle condizioni economiche e/o contrattuali, ricerche straordinarie di archivio: € 60,00 per ciascuna corrispondenza o servizio.
6. Coperture assicurative facoltative: le caratteristiche delle polizze assicurative facoltative abbinabili ai mutui ed ai finanziamenti Micos Banca S.p.A e distribuite in collaborazione con primari partner assicurativi, sono meglio precisate nelle rispettive "Condizioni Generali di Assicurazione" o nelle "Note Informative" a disposizione presso la rete di vendita.

(1) Per quanto concerne i prodotti a tasso variabile il conteggio dell'ISC è stato effettuato utilizzando il parametro di riferimento valorizzato al 4,7%. Qualsiasi variazione a questo o ad altri parametri (durata, importo ecc.) causa una variazione nel valore indicato. A titolo informativo riportiamo l'andamento di EURIBOR 3 mesi rilevato negli ultimi 3 mesi (media mensile capitalizzata): settembre 4,896%, ottobre 4,835% e novembre 4,779%.

Il tasso effettivo globale medio in vigore, relativo alle operazioni descritte in questo foglio informativo, è indicato nell'apposita tabella contenente i tassi effettivi globali medi alle operazioni di finanziamento oggetto della rilevazione da parte del Ministero dell'economia e delle finanze, pubblicizzata mediante esposizione presso i locali aperti al pubblico in cui l'operazione è offerta.

SEZIONE 4: CLAUSOLE CONTRATTUALI CHE REGOLANO L'OPERAZIONE

Somma erogata. L'importo mutuato viene erogato a mezzo di assegno circolare non trasferibile al netto dell'imposta sostitutiva, delle spese istruttorie e di procura per l'intervento all'atto.

Accertamento provenienza immobile. Il mutuatario si obbliga a produrre i documenti necessari a stabilire la provenienza della proprietà del o degli immobili finanziati dal mutuo o dati in garanzia (art. 2 Condizioni Generali).

Perizia. Necessità di perizia sul bene finanziato e/o dato in garanzia effettuata da un tecnico abilitato (art. 3 Condizioni Generali).

Erogazione a stato avanzamento lavori. Nel caso di finanziamento per ristrutturazione o costruzione verifica attraverso perizie dello stato avanzamento lavori prima di ogni erogazione di fondi (art. 5 Condizioni Generali).

Metodo nominale per il calcolo degli interessi. Il tasso annuale d'interesse corrisponde al tasso attuariale relativo alla rata di restituzione scelta dal mutuatario (mensile, trimestrale) moltiplicato per il numero di rate presenti nell'anno (art. 6 Condizioni Generali).

Metodo di pagamento rate. Il pagamento delle rate avrà luogo attraverso prelievi effettuati dal mutuante sul conto corrente bancario del mutuatario (art. 6 Condizioni Generali).

Interessi di preammortamento. Dal giorno di erogazione del mutuo all'inizio del piano di ammortamento, che cadrà 1 mese prima della scadenza della prima rata in caso di pagamenti mensili (3 mesi in caso di pagamenti trimestrali), matureranno gli interessi di preammortamento al tasso contrattuale. Essi saranno pagati con priorità rispetto al capitale mediante le rate periodali di ammortamento o saldati a parte dal mutuatario in qualsiasi momento, limitatamente all'importo non ancora ammortizzato al momento del pagamento (art. 6 Condizioni Generali).

Imputazione di pagamento. I pagamenti delle rate in scadenza saranno imputati in primo luogo agli interessi di preammortamento, agli interessi di franchigia e ai costi dovuti non ancora ammortizzati dalle restituzioni del mutuatario, in secondo luogo, agli interessi maturati sull'ammontare del capitale prestato, non ancora restituito e da ultimo, al capitale ammortizzato dalla rata (art. 6 Condizioni Generali).

Determinazione del tasso variabile. Il tasso d'interesse applicabile è variabile ed è uguale alla somma di due componenti: una detta margine di interesse, indicata nella lettera di concessione del mutuo e nel documento di sintesi; l'altra, variabile, detta tasso di riferimento, espressa in tasso annuale, sarà la media aritmetica mensile capitalizzata trimestralmente dei tassi Euribor a 3 mesi tasso 365 pubblicati ogni giorno.

Il tasso preso a base per la determinazione degli interessi di ogni rata di mutuo sarà il tasso di riferimento del penultimo mese civile precedente il mese in corso, tenuto conto degli effetti della classe di indicizzazione applicata al presente contratto.

Euribor a 3 mesi tasso 365 è pubblicato quotidianamente da il SOLE 24 ORE e deriva da Euribor tasso 360 moltiplicato per 365 e diviso per 360.

La scelta del tasso di riferimento e del metodo di adeguamento resterà invariata durante tutta la durata del mutuo, sia per la determinazione delle rate, sia per il calcolo degli interessi mensili (art. 6 Condizioni Generali).

INDICIZZAZIONE: l'indicizzazione è il procedimento secondo il quale il tasso di riferimento viene mantenuto per un periodo di tre mesi, salvo un eventuale primo periodo di applicazione di un tasso prefissato ed indicato come tasso annuale nella lettera di concessione del mutuo e nel documento di sintesi e salvo uno sfasamento iniziale di applicazione del meccanismo dell'indicizzazione che preveda l'applicazione di un tasso per un periodo inferiore ad un trimestre intero.

CLASSE D'INDICIZZAZIONE: il tasso di riferimento varia ogni trimestre. Ogni variazione del tasso di riferimento potrà avvenire esclusivamente nei mesi definiti da ogni classe d'indicizzazione a seconda del mese di erogazione dei fondi riferiti alla stipula dell'atto di mutuo.

Le possibili classi d'indicizzazione sono le seguenti:

CLASSE 1. Per i mutui il cui mese d'erogazione sarà gennaio, aprile, luglio od ottobre, la variazione del tasso di riferimento avverrà esclusivamente nei mesi di gennaio, aprile, luglio e ottobre.

CLASSE 2. Per i mutui il cui mese d'erogazione sarà febbraio, maggio, agosto o novembre, la variazione del tasso di riferimento avverrà esclusivamente nei mesi di febbraio, maggio, agosto e novembre.

CLASSE 3. Per i mutui il cui mese d'erogazione sarà marzo, giugno, settembre o dicembre, la variazione del tasso di riferimento avverrà esclusivamente nei mesi di marzo, giugno, settembre e dicembre.

Al fine del calcolo degli interessi, il tasso di riferimento, aumentato del margine di interesse e diviso per 12 o per 4 a seconda rispettivamente che il mutuatario abbia optato per rate mensili o trimestrali, sarà applicato all'importo del capitale ancora dovuto a partire dall'ultima rata (art. 6 Condizioni Generali).

Invariabilità della rata di 12 mesi in 12 mesi. In caso di applicazione del tasso variabile, salvo nel primo periodo del mutuo Armonia in cui la rata (di soli interessi e non plafonata come sotto descritto) varia di 3 mesi in 3 mesi secondo la classe di indicizzazione, l'importo della rata è costante per 12 mesi. Allo scadere dei 12 mesi l'importo della rata verrà ricalcolato per i 12 mesi successivi. L'importo delle rate non sarà mai inferiore a quello del periodo di 12 mesi precedente, né a quello inizialmente previsto, salvo nel caso di estinzione anticipata parziale (art. 6 Condizioni Generali).

Tetti massimi di variazione delle rate nel caso di mutui a tasso variabile e del mutuo Armonia in secondo periodo. Onde evitare il verificarsi di eventuali variazioni eccessive (in particolare il rialzo) dell'importo delle rate, vengono stabiliti i seguenti tetti massimi di variazione delle rate.

L'aumento annuale delle rate verrà limitato al 100% del tasso d'inflazione (indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati pubblicato dall'ISTAT o da ogni altro organismo che lo venisse a sostituire) rilevato nel corso del periodo dei 12 mesi scadenti 2 mesi prima del mese in cui ricorre il termine annuale del contratto.

Onde limitare l'effetto del riporto dei costi risultanti da tale tetto massimo, sarà realizzato un nuovo calcolo delle rate per gli anni successivi. Tale nuovo calcolo, operante quale che sia l'evoluzione in rialzo o in ribasso del tasso, avverrà finché l'ammontare ancora dovuto, alla ricorrenza annuale del mutuo, sarà superiore a quello previsto alla stessa data dal piano di ammortamento iniziale. Gli aumenti delle rate successive beneficeranno del tetto massimo previsto.

L'importo delle rate per un periodo di 12 mesi non sarà mai inferiore a quello del periodo di 12 mesi precedente, né a quello inizialmente previsto.

Tali modalità comporteranno le seguenti conseguenze:

- in caso d'aumento del tasso d'interesse si potrà verificare un prolungamento della durata del mutuo allorché l'aumento della rata, in ragione del suo tetto limite, sarà inferiore a quello che avrebbe dovuto essere applicato normalmente;
- in caso di ribasso del tasso d'interesse si verificherà una riduzione della durata del mutuo rispetto a quella originariamente determinata, oppure determinata al momento della precedente revisione.

In conseguenza di quanto sopra previsto, la durata del piano di rimborso non potrà comunque superare di:

5 anni quella originariamente prevista nel contratto se la durata originaria è pari o inferiore a 25 anni;

8 anni quella originariamente prevista nel contratto se la durata originaria è superiore a 25 anni.

La banca mutuante rinuncia fin d'ora ad esigere il residuo credito capitale che risultasse ancora scoperto dopo il pagamento, se regolarmente e puntualmente effettuato, di tutte le rate scadute entro i suddetti limiti temporali.

Si precisa che nei casi in cui il mutuatario abbia già ricevuto dalla mutuante la comunicazione di accettazione della domanda di mutuo (comunicazione di esito) prima del 1.10.2007, la durata del piano di rimborso non potrà comunque superare di oltre 5 anni quella originariamente prevista nel contratto.

In caso di eventuali rinegoziazioni tra le parti, effettuate dopo la stipula del contratto di mutuo e che incidano sulla durata del piano di rimborso, i suddetti limiti temporali non sono applicabili e devono ritenersi inefficaci (art. 6 Condizioni Generali).

Durata del mutuo. La variabilità del tasso d'interesse, in rialzo o in ribasso, le modifiche delle rate previste, così come le correzioni che ne risulteranno, comportano le seguenti conseguenze:

- la durata originariamente prevista del mutuo è suscettibile di modifiche;
- il piano d'ammortamento inizialmente stabilito è da considerarsi di massima; ogni modifica delle rate effettuata alla ricorrenza annuale del contratto di mutuo, verrà evidenziata mediante una nota informativa (art. 6 Condizioni Generali).

Nel caso dei mutui a tasso misto. Il tasso fisso rimane attivo per un primo periodo a tasso fisso di 2, 3 o 5 anni stabilito nella lettera di concessione di mutuo e nel documento di sintesi. Un mese prima dello scadere del periodo di applicazione del tasso fisso, precisato nella lettera di concessione di mutuo e nel documento di sintesi, se la durata residua è superiore o uguale a 24 mesi, Micos Banca S.p.A. invia alla parte mutuataria una comunicazione nella quale propone di mantenere il regime del tasso fisso o alternativamente di passare ad un tasso variabile, precisando in entrambi i casi il valore del tasso in questione. In assenza di risposta da parte del mutuatario si applicherà il tasso variabile.

Nel caso in cui la durata residua sia inferiore a 24 mesi, la comunicazione inviata al cliente prima del termine del periodo di funzionamento a tasso fisso lo informerà che il mutuo verrà gestito a tasso variabile, specificando il tasso applicabile, fino a completa estinzione del debito.

Allo scadere di un periodo a tasso fisso, se la parte mutuataria non manifesta la volontà di rinnovare il regime di funzionamento a tasso fisso, o nel caso di durata residua inferiore a 24 mesi, gli interessi matureranno ad un tasso variabile che risulterà dalla sommatoria del tasso di riferimento e del tasso di margine; il tasso di riferimento verrà aggiornato secondo la classe d'indicizzazione applicabile al presente contratto.

Possibilità di optare per un tasso fisso nel caso di mutui a tasso variabile. In qualsiasi momento, a condizione di un preavviso di 1 mese comunicato per iscritto, il mutuatario può richiedere l'applicazione di un tasso fisso. Tale scelta, subordinatamente alla durata residua del mutuo, avrà effetto per un periodo di 2, 3 o 5 anni decorrenti dalla data di fine del preavviso. Il tasso d'interesse applicabile, sino alla data di inizio del periodo di applicazione del tasso fisso, rimarrà il tasso applicabile all'ultima rata precedente la richiesta di applicazione del tasso fisso.

Il calcolo delle rate sarà quindi effettuato sulla base della durata contrattuale rimanente, con applicazione del tasso fisso che sarà specificato dal mutuante al ricevimento della richiesta di passaggio a tasso fisso.

Tre mesi prima dello scadere del periodo d'applicazione del tasso fisso, il mutuatario potrà domandare, mediante comunicazione scritta, il rinnovo della sua scelta di applicazione del tasso fisso per un nuovo periodo di 2, 3 o 5 anni. Il mutuante gli comunicherà, quindi, l'ammontare del nuovo tasso applicabile allo scadere del termine di preavviso (art. 6 Condizioni Generali).

Possibilità di estinguere anticipatamente il debito. E' possibile estinguere parzialmente o totalmente il debito. Il mutuatario è tenuto ad informare il mutuante della sua intenzione con 1 mese di preavviso mediante comunicazione scritta. La restituzione anticipata avrà effetto dalla data d'incasso delle somme dovute, a condizione che questo abbia luogo entro la data convenuta.

Saranno in ogni caso rifiutate dal mutuante le restituzioni parziali inferiori al 15% dell'ammontare del capitale mutuato (art. 8 Condizioni Generali) ad eccezione dei casi previsti dal D. Legge 31/01/07 n. 7 convertito con modifiche con Legge n. 40 del 02/04/07.

Indennità onnicomprensiva in caso di estinzione anticipata totale o parziale. Sarà dovuta un'indennità pari al 2% dell'ammontare dell'importo restituito anticipatamente, ad eccezione dei casi previsti dal D. Legge 31/01/07 n. 7 convertito con modifiche con Legge n. 40 del 02/04/07, per i quali non sarà dovuto alcun compenso o indennità. Le spese per l'atto di assenso a cancellazione di ipoteca o di procura per il rilascio dell'atto di assenso sono a carico della parte mutuataria (art. 8 Condizioni Generali). Qualora ciò sia espressamente richiesto e fatto salvo quanto previsto dal D. Legge n. 7 del 31/01/2007 convertito con modifiche con Legge n. 40 del 02/04/2007.

Risoluzione espressa del contratto. Il mutuante si riserva di ritenere risolto di pieno diritto il contratto e di richiedere l'immediata restituzione di ogni suo credito, senza bisogno di preavviso, di messa in mora, di domanda giudiziale, o altra formalità, qualora il mutuatario, coobbligato, fidejussore o garante a qualunque titolo, l'eventuale datore di ipoteca e/o i loro aventi causa, manchino all'integrale e puntuale esecuzione anche di una sola delle obbligazioni assunte con il contratto o loro derivanti dalle presenti Condizioni Generali, e inoltre:

- 1) in caso di ritardato pagamento quando lo stesso si sia verificato in conformità dell'art. 40 D.Lgs. n. 385/1993;
- 2) in caso di insolvenza, istanza di fallimento, procedure concorsuali, diminuzione di garanzia ai sensi dell'art. 1186 C.C.;
- 3) in caso di dichiarazione di assenza emessa dal tribunale, di decesso o di dichiarazione d'incapacità totale o parziale del mutuatario, in caso di società, ove si proceda a liquidazione, fusione, trasformazione o scissione;
- 4) in caso di cessione da parte del mutuatario dei propri stipendi o remunerazioni professionali o di loro pignoramento. A tal proposito, il mutuatario dichiara di non aver fino ad oggi consentito alcuna cessione e inoltre si obbliga espressamente a non consentirne per tutta la durata del contratto;
- 5) in caso di pignoramento, vendita volontaria o forzata, di conferimento a società di tutti o parte dei beni dati in garanzia del mutuo;
- 6) in caso d'incendio totale o parziale dei beni dati in garanzia del mutuo o di qualsiasi altro sinistro, qualunque ne sia la natura, così come in caso di rifiuto da parte del mutuatario di restituire al mutuante le somme da questo anticipate per l'assicurazione contro l'incendio o l'esplosione degli immobili dati in garanzia e/o oggetto del presente mutuo, a meno che il mutuatario non abbia lui stesso sottoscritto per questi stessi beni un'assicurazione conforme alle condizioni stabilite (art. 12 Condizioni Generali);
- 7) in caso di inesattezza delle indicazioni fornite dal mutuatario al mutuante o se emergessero comunque circostanze di fatto o vizi che se fossero stati conosciuti prima avrebbero impedito o modificato nei termini l'erogazione del mutuo, così come in caso di mancata risposta da parte del mutuatario a prima richiesta del mutuante avuto riguardo ad informazioni e chiarimenti concernenti la propria situazione giuridica, fiscale, finanziaria o commerciale, ivi compresa ogni situazione riguardante il condono edilizio;
- 8) in caso di mancato pagamento del mutuatario delle proprie imposte, contributi, oneri sociali, salariali e altri, così come nel caso in cui il mutuatario non dovesse accettare gli aumenti o l'imposizione di tasse e di imposte da applicare al contratto;
- 9) se fossero promossi a carico del mutuatario atti conservativi anche mobiliari, o se lo stesso divenisse comunque insolvente;
- 10) se il diritto di proprietà del mutuatario o del terzo datore d'ipoteca o le garanzie costituite in favore del mutuante o il loro rango sono contestati da terzi, o se è iscritta ipoteca legale o giudiziale. Se il mutuatario o il terzo datore d'ipoteca concedono altra ipoteca senza il consenso del mutuante.

Allorquando il mutuante conceda al mutuatario due mutui riguardanti il finanziamento per l'acquisto dello stesso immobile, anche se a condizioni diverse, la risoluzione dell'uno dei contratti, relativo ai suddetti mutui potrà determinare anche quella dell'altro (art. 9 Condizioni Generali).

Decadenza dal beneficio del termine. Qualora il mutuatario, coobbligato, fidejussore o garante a qualunque titolo, l'eventuale datore di ipoteca e/o i loro aventi causa, siano divenuti insolventi, o abbiano diminuito per fatti propri le garanzie concesse, o non abbiano dato le garanzie promesse, la mutuante potrà invocare la decadenza del beneficio del termine ed esigere l'immediata restituzione di ogni suo credito, conformemente all'art. 1186 C.C. (art. 9 Condizioni Generali).

Imputazione dei pagamenti in caso di rate insolute. In caso di rate insolute o somme anticipate dal mutuante non restituite, i pagamenti del mutuatario potranno non essere imputati su tali debiti, bensì sulle rate in scadenza al momento del pagamento stesso. Solo i pagamenti che eccedono la rata in scadenza potranno essere imputati alle rate insolute e alle somme anticipate non restituite, secondo l'ordine qui di seguito stabilito.

Qualsiasi pagamento, parziale o totale, effettuato sulle rate insolute, in qualsiasi momento esso intervenga, s'imputerà conformemente all'art. 1194 C.C., prima sulle penalità di ritardo, sugli interessi supplementari, poi sugli interessi di preammortamento e di franchigia, poi sugli interessi precedentemente scaduti e non ancora pagati, e infine sul capitale (art. 10 Condizioni Generali).

Penalità di ritardato pagamento e interessi supplementari. Per ogni rata insoluta, o sulle frazioni di essa, qualora il pagamento non venisse effettuato entro 30 giorni dalla scadenza, verrà addebitata alla parte mutuataria, una tantum, una penalità di ritardato pagamento, pari a € 15,50.

Inoltre, fino alla data del saldo effettivo di una rata insoluta o fino alla risoluzione del contratto da parte del mutuante, saranno calcolati, sulla base dei mesi di ritardo o frazioni di essi rispetto alla data di scadenza contrattuale, sulla sola parte capitale della rata insoluta, interessi supplementari (definiti anche interessi di ritardato pagamento) al tasso applicato alla scadenza insoluta maggiorato della differenza tra il tasso originario del contratto ed il tasso soglia dell'usura in vigore al momento della stipula; questa maggiorazione non potrà comunque superare i 2 punti percentuali (art. 10 Condizioni Generali).

Rimborso costi sostenuti per il recupero del credito. Il mutuatario dovrà risarcire al mutuante ogni somma da questi sostenuta per il recupero giudiziale o extragiudiziale delle somme dovute; tali somme saranno imputate per prime sui pagamenti effettuati (art. 10 Condizioni Generali).

Messa a disposizione delle somme erogate.

L'erogazione dei fondi risultanti dal contratto potrà avvenire, sulla base dei criteri vigenti al momento della richiesta del mutuo, alternativamente con le seguenti modalità:

- a) l'erogazione non potrà avere luogo fino a quando il notaio, designato dal mutuatario, non avrà depositato, presso l'Agenzia del Territorio competente, la nota d'iscrizione ipotecaria prevista nel contratto di mutuo, verificando allo stesso tempo la conformità della situazione ipotecaria del o degli immobili a quella descritta nel contratto di mutuo. In seguito a tale verifica, il notaio designato dal mutuatario certificherà, mediante relazione definitiva, prima della consegna delle somme ai beneficiari, la situazione ipotecaria dell'immobile e l'esattezza dei dati forniti dal mutuatario. I relativi costi saranno addebitati a quest'ultimo;
- b) l'erogazione dei fondi avrà luogo contestualmente alla conclusione del contratto di mutuo. Successivamente il notaio, designato dal mutuatario, certificherà mediante relazione definitiva la situazione ipotecaria dell'immobile e l'esattezza dei dati forniti dal mutuatario, verificando allo stesso tempo la conformità della situazione ipotecaria del o degli immobili a quella descritta nel contratto di mutuo. I relativi costi saranno addebitati a quest'ultimo. (art. 11 Condizioni Generali).

Assicurazione. Il mutuatario o il terzo datore d'ipoteca si obbligano a sottoscrivere, per l'immobile compreso nella garanzia ipotecaria, e per tutta la durata di questo, un contratto d'assicurazione contro il rischio d'incendio e d'esplosione presso Compagnia di gradimento del mutuante e per un valore giudicato congruo dal mutuante (art. 12 Condizioni Generali).

Obbligazione di non alterare il valore dei beni dati in garanzia (art. 13 Condizioni Generali).

Imposte e tasse. Le imposte e tasse presenti e future che graveranno sugli interessi, le commissioni e le altre riscossioni del mutuante in applicazione del presente contratto sono a carico del mutuatario. Esse andranno a sommarsi alle rate contrattuali e la loro riscossione beneficerà delle stesse garanzie previste per il debito principale (art. 15 Condizioni Generali).

Spese. Le spese, per lo studio e l'esame della pratica, per l'erogazione della somma mutuata, i diritti e le tasse in qualsiasi modo dipendenti da o connesse al presente contratto, compreso il costo della copia esecutiva a favore del mutuante e di quanto altro necessario per l'esecuzione del contratto, saranno a carico del mutuatario. Le spese amministrative sostenute da Micos Banca S.p.A. per atti di gestione, per le comunicazioni escluse quelle di legge (comunicazione ai sensi dell'art. 119 del D.Lgs n. 385/93), di incasso R.I.D., di invio della corrispondenza e di bollatura ai sensi di legge saranno addebitate a titolo forfettario e saranno prelevate, unitamente all'importo della tredicesima rata, nel caso di pagamento mensile, o della quinta rata, nel caso di pagamento trimestrale, e successivamente di 12 mesi in 12 mesi rispetto a tale scadenza (art. 16 Condizioni Generali).

Foro competente. Per qualsiasi controversia tra il mutuatario e la banca si applicano le leggi e la giurisdizione italiana.

LEGENDA

Ammortamento: è il processo di restituzione graduale del mutuo mediante il pagamento periodico di rate comprendenti una quota capitale e una quota interessi.

Assenso alla cancellazione: atto con il quale la banca autorizza la cancellazione di una ipoteca iscritta a suo favore a garanzia di un debito estinto. Le spese per l'atto di assenso sono a carico della parte mutuataria.

Cancellazione di ipoteca: operazione che consente l'eliminazione di una iscrizione ipotecaria dai registri immobiliari. Successivamente al rilascio dell'atto di assenso è cura della parte mutuataria depositare presso la competente Agenzia del Territorio tale atto.

Debito residuo: quota di capitale che la parte mutuataria deve ancora restituire in un mutuo in corso di ammortamento oltre eventualmente a rate scadute non saldate, spese o interessi di mora.

Estinzione anticipata: rimborso del capitale residuo in un'unica soluzione prima della scadenza del finanziamento. Comporta normalmente il pagamento alla banca di un compenso onnicomprensivo in percentuale al capitale residuo. Può essere totale o parziale.

Euribor: tasso interbancario di riferimento. Esso è diffuso giornalmente dalla Federazione Bancaria Europea come media ponderata dei tassi di interesse ai quali le banche operanti nell'Unione Europea cedono i depositi in prestito. E' utilizzato come parametro di indicizzazione dei mutui ipotecari a tasso variabile.

Fidejussione: è l'atto con cui un soggetto, obbligandosi personalmente verso il creditore, garantisce l'adempimento di una obbligazione altrui.

Grado ipotecario: l'ordine di preferenza tra le varie ipoteche è determinato dalla data della loro iscrizione. Ogni iscrizione riceve un numero d'ordine il quale determina il grado dell'ipoteca.

Imposta sostitutiva: imposta che sostituisce l'imposta di bollo e le imposte ipotecarie e catastali; viene applicata la percentuale ai sensi della normativa in vigore.

ISC: Indicatore Sintetico di Costo. Esprime il costo effettivo di un finanziamento, tenendo anche conto di tutte le commissioni e le spese sostenute per ottenere il finanziamento e pagare le rate.

Interessi convenzionali: interessi la cui misura è stabilita dalla volontà delle parti.

Interessi corrispettivi: interessi dovuti sulla base della naturale produttività del denaro. I crediti liquidi ed esigibili producono automaticamente interessi, detti corrispettivi perché rappresentano il corrispettivo del godimento della somma di denaro.

Interessi fiscalmente detraibili: interessi che si possono dedurre dalla dichiarazione dei redditi. La detraibilità fiscale riguarda gli interessi passivi, gli oneri accessori e le quote di rivalutazione dipendenti da clausole di indicizzazione per mutui ipotecari contratti per l'acquisto di immobili adibiti ad abitazione principale.

Interessi supplementari o di ritardato pagamento: sono dovuti a titolo di risarcimento del danno provocato alla banca dal ritardo.

Ipoteca: diritto reale di garanzia che attribuisce alla Banca, in caso di insolvenza del debitore, il potere di espropriare il bene sul quale l'ipoteca è stata iscritta ed essere soddisfatto con preferenza sul prezzo ricavato dalla vendita. L'ipoteca si estingue automaticamente dopo 20 anni e quindi per mutui di durata superiore deve essere rinnovata.

Iscrizione ipotecaria: la pubblicità ipotecaria si attua con l'iscrizione dell'ipoteca sul bene dato in garanzia. L'iscrizione è l'atto con il quale l'ipoteca prende vita e si esegue presso l'Agenzia del Territorio competente.

Mutuo: contratto con il quale la Banca (mutuante) consegna ad un soggetto (mutuatario) una determinata quantità di denaro e quest'ultimo si impegna a restituire altrettanto denaro più gli interessi pattuiti in un determinato periodo di tempo.

Mutuo a tasso fisso: il tasso di interesse rimane fisso per tutta la durata del contratto.

Mutuo a tasso variabile: il tasso di interesse varia in relazione all'andamento dei parametri specificatamente indicati nel contratto di mutuo.

Mutuo a tasso misto: il tasso di interesse può passare da fisso a variabile (o viceversa) a scadenze fisse e/o a determinate condizioni specificatamente indicate nel contratto di mutuo.

Parametro di indicizzazione: indice al quale si riferiscono i mutui a tasso variabile. Nel caso di Micos Banca S.p.A., Euribor 3 mesi (tasso 365) media mensile capitalizzata trimestralmente.

Penalità di ritardato pagamento: importo a tantum a copertura delle spese di sollecito di pagamento.

Perizia: valutazione dell'immobile da dare in garanzia effettuata da un tecnico abilitato.

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

Preammortamento: periodo iniziale del mutuo nel quale le rate pagate sono costituite dalla sola quota interessi.

Preammortamento tecnico: il periodo iniziale che viene utilizzato per allineare la data di stipula del mutuo al pagamento delle rate. Gli interessi di preammortamento saranno pagati con priorità rispetto al capitale mediante le rate di ammortamento o saldati a parte dal mutuatario in qualsiasi momento.

Rata: pagamento che il mutuatario effettua periodicamente per la restituzione del mutuo secondo scadenze stabilite contrattualmente (mensili, nel caso di Micos Banca S.p.A.). La rata è composta di 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. Nel caso del mutuo Armonia (primo periodo) o del mutuo Orizzonte la rata è composta di soli interessi.

Relazione notarile: documento rilasciato dal notaio che attesta la proprietà del bene immobiliare ed i relativi gravami.

Rid: Rimessa Interbancaria Diretta. Disposizione permanente di addebito sul conto corrente del debitore. Unica modalità prevista di rimborso del mutuo.

Spese di istruttoria: rimborso richiesto dalla banca per coprire le spese di analisi della richiesta di mutuo.

Spese di stipula: rimborso richiesto dalla banca per coprire le spese di intervento all'atto.

TAE: Tasso Annuo Effettivo Globale. Il tasso che esprime il costo effettivo di un prestito personale, tenendo anche conto di tutte le commissioni e le spese sostenute per ottenere il finanziamento e pagare le rate.

Tasso a regime: tasso effettivamente pagato che tiene conto del parametro di indicizzazione Euribor 3 mesi (tasso 365) e del margine di interesse. Questo entra in vigore allo scadere del periodo di validità del tasso di ingresso.

Tasso di ingresso: tasso che rimane in vigore per un periodo limitato di tempo precisato nel contratto allo scadere del quale verrà applicato il tasso definitivo detto a regime.

Terzo datore di ipoteca: l'ipoteca può essere concessa anche da un terzo, non obbligato al rimborso del mutuo. Il terzo risponde solo con il bene su cui è costituita l'ipoteca.

INTERMEDIARIO(TIMBRO)

N. ISCRIZIONE..... ALL'ALBO O ELENCO

L'intermediario finanziario non percepisce alcun onere aggiuntivo dal richiedente in ordine alla presentazione della domanda di mutuo alla banca. Ove il richiedente, con specifico mandato espressamente sottoscritto, richieda al soggetto che colloca o promuove il servizio oggetto di questo foglio, ulteriori servizi, può essere tenuto a riconoscere a tale soggetto i relativi costi direttamente ed in forza del suddetto incarico.