



OFFERTA DI CONTRATTO DI PRESTITO VITALIZIO IPOTECARIO

Ai sensi dell'art. 11 quaterdecies del D.L. 30 settembre 2005 n. 203 conv. in L. 248/2005

così come modificato e integrato dall'art. 1 comma 1 della L. 2 aprile 2015 n. 44

*che ha introdotto modifiche al comma 12 (di seguito per brevità "**Comma 12**")*

e del Regolamento emanato con Decreto Ministero dello Sviluppo Economico

*n. 226 del 22 dicembre 2015 (di seguito per brevità il "**Regolamento**"), tutti come successivamente integrati e modificati.*

TRA

Centro Finanziamenti S.p.A., con sede legale a Milano in Via Felice Casati n. 1/A, codice fiscale, partita IVA e numero di iscrizione nel registro delle imprese di Milano n. 04928320961, R.E.A. Milano 1783225, iscritta all'Albo degli intermediari ex art. 106 ai sensi del Decreto Legislativo 1 Settembre 1993 n. 385 - Testo unico delle leggi in materia bancaria e creditizia (di seguito, il "**Testo Unico Bancario**") - con numero 161, capitale sociale Euro 2.000.000 interamente versato

(di seguito, "**Centro Finanziamenti**" o anche la "**Parte Finanziatrice**"),

da un lato,

il/la Signor/a

nato/a a

il

e residente in

indirizzo

stato civile

, C.F.

di seguito il "**Primo Mutuatario**";

E

il/la Signor/a

nato/a a

il

e residente in

indirizzo

stato civile

, C.F.

di seguito, il "**Secondo Mutuatario**", ai fini del presente contratto agente congiuntamente al Primo Mutuatario, entrambi pertanto definiti "**Parte Mutuataria**" o "**Parte Finanziata**".;

Ai fini del presente contratto, intervengono come datori di ipoteca in quanto proprietari di quota dell'Immobile:

il/la Signor/a

nato/a a

il

e residente in

indirizzo

stato civile

, C.F.

E



il/la Signor/a

nato/a a

il

e residente in

,

indirizzo

,

stato civile

, C.F.

E

il/la Signor/a

nato/a a

il

e residente in

,

indirizzo

,

stato civile

, C.F.

E

il/la Signor/a

nato/a a

il

e residente in

,

indirizzo

,

stato civile

, C.F.

E

il/la Signor/a

nato/a a

il

e residente in

,

indirizzo

,

stato civile

, C.F.

E

il/la Signor/a

nato/a a

il

e residente in

,

indirizzo

,

stato civile

, C.F.



E

il/la Signor/a

nato/a a

il

e residente in

indirizzo

stato civile

, C.F.

E

il/la Signor/a

nato/a a

il

e residente in

indirizzo

stato civile

, C.F.

E

il/la Signor/a

nato/a a

il

e residente in

indirizzo

stato civile

, C.F.

E

il/la Signor/a

nato/a a

il

e residente in

indirizzo

stato civile

, C.F.

Di seguito, per **“Terza Parte Datrice d’Ipoteca”** si intendono tutti i soggetti sopra elencati, che intervengono come datori di ipoteca ma non sono Parte Finanziata.

PREMESSO CHE

a) Il/la/le/i Signor/a/e/i

sono gli esclusivi e legittimi proprietari dell'immobile descritto e catastalmente identificato a cura del Notaio nell'atto di accettazione di proposta contrattuale (di seguito, per brevità, l'"Immobile");

- b) la Parte Finanziata ha chiesto a Centro Finanziamenti di concedere un prestito vitalizio ipotecario di importo massimo complessivo pari ad Euro _____, da erogarsi in un'unica soluzione ed assistito da ipoteca di primo grado "economico" sull'Immobile a beneficio della Parte Finanziatrice (di seguito, l'"Ipoteca");
- c) la Parte Finanziata dichiara e garantisce di aver discusso della scelta di chiedere un prestito vitalizio ipotecario con i propri familiari;
- d) la Parte Finanziata dichiara che l'importo del Finanziamento non sarà destinato a finalità speculative o di mero investimento mobiliare, nonché per l'acquisto, la costruzione o la ristrutturazione di immobili ad uso abitativo e loro pertinenze o per finalità connesse ad attività economiche e professionali proprie.
- e) la Parte Finanziata dichiara di aver ricevuto e preso visione delle Guide relative all'Arbitro Bancario Finanziario, dell'informativa sui tassi effettivi medi globali e sulla Centrale dei Rischi, della documentazione informativa relativa ad eventuali polizze assicurative e del Foglio Informativo del Prestito Vitalizio Ipotecario a Tasso Fisso prima della data odierna e di conoscere ed accettare i termini e le condizioni del presente contratto, ivi incluso il capitolato di patti e condizioni generali di cui all'**allegato "A"** (il "**Capitolato**") e del **Documento di Sintesi, allegato** alla lettera "**D**", che riporta in maniera personalizzata le condizioni economiche del Prestito nonché le modalità per il calcolo del Tasso Annuo Effettivo Globale (TAEG);
- f) la Parte Finanziata dichiara di aver ricevuto e preso visione, almeno 15 giorni prima della data odierna, della seguente documentazione:
- **Prospetto Informativo Precontrattuale** contenente le seguenti informazioni:
 - importo finanziato con la corrispondente indicazione della percentuale del valore di perizia dell'immobile dato in garanzia;
 - indicazione della somma erogata al netto delle imposte e di tutti i costi legati al finanziamento, compresi quelli di istruttoria, notarili, della perizia estimativa e della polizza assicurativa, quest'ultima se nota a Centro Finanziamenti e non proposta dalla Parte Finanziata;
 - riepilogo delle informazioni fornite dalla Parte Finanziatrice in sede pre-contrattuale sulle condizioni del prestito, gli obblighi e i diritti della Parte Finanziata;
 - **Simulazione piano di ammortamento**, contenente le informazioni relative all'andamento nel tempo degli interessi e del montante del prestito vitalizio ipotecario;
 - **Documento di Sintesi**, riportante le condizioni economiche e finanziarie applicate;
 - **Copia dell'offerta di contratto e allegati.**

TUTTO CIÒ PREMESSO E CONSIDERATO, CONVENGONO QUANTO SEGUE:

TITOLO I – FINANZIAMENTO

ARTICOLO 1 – OGGETTO DEL CONTRATTO, IMPORTO DEL FINANZIAMENTO, UTILIZZO E SCADENZA

1.1 Subordinatamente ai termini ed alle condizioni previste dal presente contratto, dalle sue premesse e dagli allegati che ne formano parte integrante, ivi incluso il Capitolato che è allegato sotto la lettera "A" al presente contratto, e subordinatamente alla concessione dell'ipoteca, la Parte Finanziatrice, come sopra rappresentata

OFFRE

a titolo di Prestito Vitalizio Ipotecario, alla Parte Finanziata, la somma di complessivi Euro _____,

fruttifera di interessi ai sensi del successivo art. 3 (di seguito, il "Finanziamento" o anche il "Prestito") mediante

VERSAMENTO

che avverrà, subordinatamente all'accettazione dell'offerta da parte della Parte Finanziata e dell'eventuale Terza Parte Datrice di Ipoteca, entro 20 (venti) giorni lavorativi dal consolidamento dell'ipoteca ("Data di Erogazione"), salvo diversa decisione a discrezione di Centro Finanziamenti, a mezzo bonifico bancario,

di Euro _____, corrispondenti all'importo del Finanziamento al netto delle spese sostenute e a carico della Parte Finanziata, ovvero:

- Euro _____, per le spese di istruttoria del Finanziamento;
- Euro _____, per l'imposta sostitutiva dovuta ai sensi degli artt. 15 e ss. del DPR 29 settembre 1973 n. 601 e del Comma 12.

In presenza di debiti pregressi della Parte Finanziata, che la stessa ha richiesto a Centro Finanziamenti di estinguere utilizzando parte dell'importo del Finanziamento, Centro Finanziamenti verserà a mezzo bonifico le somme richieste dagli istituti titolari dei crediti nei confronti della Parte Finanziata quale estinzione del debito secondo appositi conteggi di estinzione, che saranno da ultimo allegati all'atto di accettazione della presente offerta. A seguito di tale estinzione, le somme residue del Finanziamento saranno versate a mezzo bonifico alla Parte Finanziata.

La Parte Finanziata, la quale attesta di essere informata sulle implicazioni della scelta, di comune accordo con Centro Finanziamenti, esercita l'opzione per l'applicazione dell'imposta sostitutiva prevista dall' art. 17 del DPR 29 settembre 1973 n. 601.

1.2 Il Finanziamento ha la durata di _____ anni dalla Data di Erogazione e si intenderà tacitamente rinnovato alla scadenza, ogni volta per un periodo di _____ anni, salva disdetta inviata per lettera raccomandata A/R e/o PEC, almeno 6 (sei) mesi prima della data di scadenza del periodo allora in corso, dal Primo Mutuatario e dal Secondo Mutuatario congiuntamente ovvero, qualora uno dei due sia deceduto o dichiarato assente ai sensi dell'art. 49 c.c., dall'altro (di seguito, il "Mutuatario Superstite"). In caso di mancato rinnovo del contratto a seguito di disdetta, la Parte Finanziatrice emetterà apposito conteggio estintivo e la Parte Finanziata sarà tenuta a rimborsare l'Importo Dovuto nei termini previsti all'art. 5 del Capitolato per il rimborso integrale del Finanziamento. Qualora la Parte Finanziata non procedesse al rimborso nei termini previsti all'art. 5 del Capitolato, la Parte Finanziatrice potrà a suo insindacabile giudizio optare per l'applicazione della disciplina di cui all'art. 11 del Contratto oppure di cui all'art. 15 del Capitolato. Le parti fanno salva la facoltà per la Parte Finanziata di revocare la propria disdetta entro i 6 mesi sopra indicati a mezzo lettera raccomandata A/R e/o PEC, a cui seguirà accettazione della Parte Finanziatrice.

Il rinnovo tacito è da intendersi come beneficio personale, riservato esclusivamente al Primo Mutuatario ed al Secondo Mutuatario congiuntamente, ovvero al Mutuatario Superstite, e in nessun caso sarà estensibile ai successori o aventi causa, ai sensi e nel rispetto del Comma 12 e Regolamento.

Ai sensi del Comma 12 e del Regolamento, alla morte del Mutuatario Superstite od alla dichiarazione della sua assenza ai sensi dell'art. 49 Cod. civ., si considererà scaduto il termine (di seguito, la "Scadenza del Termine") per l'adempimento fissato a favore della Parte Finanziata e il Finanziamento si intenderà dovuto a tale data, fermo restando quanto disposto dal successivo articolo 5 per il rimborso del Finanziamento.

1.3 Le parti espressamente riconoscono e convengono che i rapporti che hanno titolo nel presente contratto sono solidali e indivisibili per la Parte Finanziata e per i suoi successori ed aventi causa. Pertanto, le obbligazioni di pagamento e di restituzione disciplinate dal

presente contratto graveranno solidalmente sul Primo Mutuatario e sul Secondo Mutuatario nonché su ciascuno dei loro successori o aventi causa.

ARTICOLO 2 – CONDIZIONI PER L'EROGAZIONE DEL FINANZIAMENTO

- 2.1** L'erogazione del Finanziamento è sospensivamente condizionata, salvo diversa decisione a discrezione di Centro Finanziamenti:
- (i)** all'avvenuta esecuzione delle formalità di pubblicazione dell'Ipoteca – che deve avvenire entro 30 giorni dalla stipula – ed alla ricezione della conferma da parte del Notaio dall'avvenuto consolidamento dell'Ipoteca;
 - (ii)** all'avvenuto adempimento degli obblighi assicurativi previsti all'art. 3 del Capitolato.
 - (iii)** Solo in caso in cui esista un debito pregresso da estinguere con parte del Finanziamento, alla ricezione da parte del Notaio rogante della lettera del creditore di tale debito contenente l'impegno irrevocabile a provvedere, entro e non oltre dieci (10) giorni dalla ricezione del bonifico effettuato a titolo di erogazione del Finanziamento, all'integrale estinzione del debito pregresso in essere descritto nell'atto di accettazione e l'impegno irrevocabile ed incondizionato ad inviare al responsabile del servizio di pubblicità immobiliare presso gli uffici dell'Agenzia del Territorio competente, la comunicazione per la conseguente cancellazione dell'ipoteca ai sensi dell'art. 40-bis del Testo Unico Bancario, recante altresì menzione dell'insussistenza di motivi ostativi alla suddetta cancellazione.
- L'avveramento delle suddette condizioni dovrà verificarsi entro 60 giorni dalla stipula del contratto; decorso inutilmente tale termine per fatto o colpa della Parte Finanziata, Centro Finanziamenti potrà avvalersi della facoltà di considerare risolto il contratto ai sensi dell'art. 15 del Capitolato.
- 2.2** Solo in caso in cui esista un debito pregresso da estinguere con parte del Finanziamento, entro e non oltre dieci (10) giorni dalla scadenza del termine di cui al precedente articolo 2.1 (iii), il creditore di tale debito dovrà inviare al Notaio una dichiarazione di avvenuta integrale estinzione del debito pregresso di cui alle premesse e di adempimento di tutte le necessarie formalità per la cancellazione dell'ipoteca. Il mancato invio della suddetta dichiarazione nel termine di cui sopra costituirà motivo di risoluzione di diritto del presente contratto ai sensi dell'art. 15 del Capitolato.

ARTICOLO 3 – INTERESSI CORRISPETTIVI ED INTERESSI DI MORA

- 3.1** A decorrere dalla Data di Erogazione, sull'importo del Finanziamento si produrranno gli interessi calcolati in base al tasso fisso del % sulla base di un anno di 360 (trecentosessanta) giorni per il numero effettivo di giorni trascorsi (di seguito, il "**Tasso di Interesse**").
- 3.2** Il Tasso Annuo Effettivo Globale (TAEG) calcolato alla data della stipula in conformità con la disciplina normativa e regolamentare applicabile e tenuto conto della durata attesa del finanziamento è pari a %.
- 3.3** I periodi di interesse avranno durata di 12 (dodici) mesi ciascuno per tutta la durata del Finanziamento, fatto salvo il periodo di interesse nel quale si verifichi la Scadenza del Termine, la Decadenza del beneficio del Termine, o una delle casistiche di inadempimento previste all'art. 10.1 del Contratto e all'art. 15 del Capitolato, che si chiuderà alla data dell'evento verificatosi. Resta inteso che la scadenza dell'ultimo periodo di interesse (nel quale saranno applicati interessi semplici e/o interessi di mora a seconda del caso) coinciderà con la data di effettivo rimborso del Finanziamento.
- 3.4** Gli interessi maturati sul Finanziamento verranno capitalizzati annualmente (fatto salvo quanto previsto dall'art. 3.3 sull'ultimo periodo di interesse) e produrranno interessi al Tasso di Interesse. Gli interessi così capitalizzati dovranno essere corrisposti in unica soluzione alla scadenza e/o al momento del rimborso del Finanziamento, unitamente all'importo del Finanziamento e ad ogni altra somma ancora dovuta. Nel documento allegato al presente contratto sotto la **lettera "B"** è fornito un esempio numerico relativo al calcolo degli interessi secondo la formula sopra descritta chiamato "**Simulazione del piano di ammortamento**", il quale illustra il possibile andamento del debito nel tempo, evidenziando anno per anno separatamente il capitale e gli interessi.
- 3.5** Gli interessi di mora, dovuti dalla Parte Finanziata (e/o successori e/o aventi causa della stessa) nei termini descritti all'art. 11 del Capitolato, nei casi di mancato rimborso, anche parziale, del Finanziamento e/o delle spese dovute dalla Parte Finanziata, saranno calcolati applicando il "**Tasso di Mora**". Il Tasso di Mora è pari al Tasso di Interesse ulteriormente maggiorato di 2 (due) punti percentuali in ragione d'anno; esso si applica al capitale residuo del finanziamento alla data di riferimento, per i giorni di ritardato pagamento.

ARTICOLO 4 – COMUNICAZIONI ANNUALI – PERIODICHE

4.1 La Parte Finanziata si impegna ad inviare a Centro Finanziamenti o ad altro soggetto indicato dalla stessa, con cadenza annuale, entro e non oltre 30 (trenta) giorni dalla data di ricevimento della relativa richiesta da parte di Centro Finanziamenti ovvero per conto di quest'ultima da suoi mandatari, la comunicazione annuale di cui all'allegato al presente contratto sotto la **lettera "C"** debitamente firmata, completa in tutte le sue parti, e corredata della documentazione richiesta secondo le modalità e le istruzioni descritte nel predetto allegato (ciascuna, una **"Comunicazione Annuale"**).

Il mancato invio di una qualsiasi Comunicazione Annuale nei termini di cui sopra costituirà motivo di risoluzione di diritto del presente contratto ai sensi dell'art. 15 del Capitolato.

4.2 Centro Finanziamenti si impegna ad inviare alla Parte Finanziata, con periodicità annuale, un resoconto della situazione debitoria riportante dettagliatamente gli importi costituenti il capitale finanziato e quelli costituenti il capitale da restituire a scadenza, nonché la sintesi dei costi e degli oneri del finanziamento.

ARTICOLO 5 – RIMBORSO INTEGRALE DEL FINANZIAMENTO PER SCADENZA DEL TERMINE O DECADENZA DEL BENEFICIO DEL TERMINE

5.1 Il Finanziamento deve essere rimborsato integralmente ed in un'unica soluzione entro 6 (sei) mesi (la **"Scadenza del Termine di Grazia"**) dalla Scadenza del Termine. In ogni caso i termini indicati nel presente paragrafo devono essere considerati a favore sia della Parte Finanziata che della Parte Finanziatrice.

Per l'ipotesi di altro evento che determina l'obbligo di rimborso, differente dalla Scadenza del Termine, il Finanziamento deve essere rimborsato integralmente ed in un'unica soluzione al verificarsi dell'evento (di seguito, **"Decadenza beneficio del Termine"**), senza concessione di alcun periodo di grazia.

5.2 Le somme dovute per il rimborso del Finanziamento comprendono:

- (i) **capitale:** l'importo del Finanziamento, così come risultante dalla capitalizzazione degli interessi effettuata ai sensi dell'art. 3 che precede e delle spese ai sensi dell'art. 12.3 che segue;
- (ii) **interessi corrispettivi:** gli interessi semplici maturati dalla data della Scadenza del Termine o Decadenza del beneficio del Termine per i 12 mesi successivi, sull'importo del Finanziamento di cui al precedente punto (i);
- (iii) **spese:** ove non già corrisposte, in quanto dedotte dall'importo iniziale del Finanziamento o già capitalizzate, le commissioni, spese, oneri e imposte relativi al presente contratto come disciplinati agli artt. 9.3 e 12.2 che seguono (le somme indicate ai punti (i), (ii), (iii), collettivamente, costituiscono l'**"Importo Dovuto"**);
- (iv) **interessi di mora:** dovuti a decorrere dal primo giorno successivo al dodicesimo mese dalla Scadenza del Termine o Decadenza del Beneficio del Termine, al tasso e nei termini di cui all'articolo 3.5 che precede.

ARTICOLO 6 – RIMBORSO ANTICIPATO DEL FINANZIAMENTO E PENALE PER ESTINZIONE ANTICIPATA

6.1 Il Finanziamento può essere rimborsato anticipatamente e volontariamente, dalla Parte Finanziata in qualsiasi momento, secondo i termini e le condizioni previsti all'art. 5 del Capitolato.

6.2 Qualora la Parte Finanziata eserciti la facoltà di rimborso anticipato volontario entro i 15 (quindici) anni dalla Data di Stipula, la Parte Finanziata dovrà altresì corrispondere una penale (di seguito, la **"Penale per Estinzione Anticipata"**) calcolata sul montante del finanziamento alla data del rimborso anticipato, come segue:

- (i) per rimborsi anticipati effettuati entro i primi tre anni dalla Data di Erogazione del Finanziamento: 8% (otto per cento);
- (ii) per rimborsi anticipati effettuati tra l'inizio del quarto ed entro la fine del decimo anno dalla Data di Erogazione del Finanziamento: 5% (cinque per cento);
- (iii) per rimborsi anticipati effettuati tra l'inizio dell'undicesimo anno ed entro la fine del quindicesimo anno dalla data di erogazione del finanziamento: 3% (tre per cento).

6.3 La Penale per Estinzione Anticipata non è dovuta nei casi in cui la Parte Finanziata:

- (i) richieda di estinguere anticipatamente durante uno stesso anno di vita del finanziamento (inteso come periodo intercorrente tra due date di capitalizzazione degli interessi), anche in più soluzioni, una porzione del debito residuo complessivamente non superiore al 10% del debito residuo, misurato all'ultima data di capitalizzazione degli interessi del finanziamento;



- (ii) richieda l'estinzione anticipata del finanziamento a seguito di decesso di uno dei due Mutuatari o trasferimento di uno dei mutuatari in una casa di cura ("Long Term Care");
- (iii) comunichi la disdetta alla scadenza di un periodo di rinnovo così come definito all'art. 1.2. In tale fattispecie, il rimborso del Finanziamento è esigibile immediatamente alla data di scadenza del presente contratto;
- (iv) richieda alla Parte Finanziatrice un nuovo finanziamento tramite Prestito Ipotecario Vitalizio contestualmente all'estinzione del finanziamento in essere.

ARTICOLO 7 – USO ESCLUSIVO E PERSONALE DELL'IMMOBILE

- 7.1 La Parte Finanziata dichiara e garantisce che, al momento della stipula del presente contratto, ha la propria residenza presso l'Immobile, la cui destinazione urbanistica è per uso di abitazione civile. La Parte Finanziata dichiara altresì che l'Immobile è in possesso di tutti i requisiti previsti per la sua destinazione d'uso ed è stato realizzato nel rispetto delle norme tecniche in materia di sicurezza, salubrità, igiene, risparmio energetico degli edifici e degli impianti, vigenti al momento della sua costruzione/modifica.
- 7.2 La Parte Finanziata si obbliga a mantenere, per tutta la durata del finanziamento, la propria residenza presso l'Immobile. La variazione della residenza sia del Primo Mutuatario che del Secondo Mutuatario costituirà motivo di risoluzione di diritto del contratto ai sensi dell'art. 15 del Capitolato.
- 7.3 Tenuto conto della natura e delle finalità del prestito vitalizio ipotecario e preso atto degli artt. 9 e 10 del presente contratto e del Regolamento, la Parte Finanziata si obbliga a non compiere alcun atto dispositivo dell'Immobile fino al completo ed integrale rimborso di quanto dovuto ai sensi di questo contratto (ivi compresi, a titolo meramente esemplificativo, il trasferimento in tutto o in parte della proprietà o altri diritti reali o di godimento, la permuta, la concessione di usufrutto, comodato o locazione, anche parziali, o la costituzione di servitù, diritti d'abitazione, di superficie e d'uso, pesi, privilegi, vincoli, oneri o la concessione di altri diritti anche di garanzia ed a favore di terzi).
- 7.4 Nell'ipotesi in cui la Parte Finanziata disponga dell'immobile con le modalità di cui sopra, la stessa sarà tenuta all'integrale rimborso del Finanziamento per Decadenza del Beneficio del Termine, come definito all'art. 5 del presente contratto.
- 7.5 Nel caso di un trasferimento della proprietà dell'Immobile, la Parte Finanziata dovrà inviare a Centro Finanziamenti una comunicazione, che dovrà essere ricevuta dalla stessa almeno 30 (trenta) giorni lavorativi prima della data del trasferimento stesso, in cui dovranno essere indicate le informazioni seguenti: la data del trasferimento, il relativo acquirente, il prezzo concordato per l'Immobile e il metodo di pagamento da parte dell'acquirente.

TITOLO II – COSTITUZIONE DI GARANZIA IPOTECARIA

ARTICOLO 8 – IPOTECA

- 8.1 Il/ Il/la/le/i Signor/a/e/i

(di seguito, congiuntamente la "**Parte Datrice di Ipoteca**"), all'accettazione della presente offerta, irrevocabilmente costituiscono in favore della Parte Finanziatrice, dei suoi successori, cessionari ed aventi causa, a titolo universale o particolare, ipoteca volontaria di

primo grado, ai sensi degli artt. 2808 e ss. c.c., sulla piena ed esclusiva proprietà delle unità immobiliari come meglio descritte nell'atto di accettazione della presente offerta.

8.2 L'ipoteca viene concessa per un ammontare massimo garantito pari ad Euro

8.3 L'ipoteca costituita in forza del presente contratto garantisce tutte le obbligazioni pecuniarie, esistenti o future, della Parte Finanziata, e dei relativi successori ed aventi causa, nei confronti della Parte Finanziatrice (le "**Obbligazioni Garantite**") derivanti, a qualunque titolo, dal presente contratto, incluse:

- (i) le obbligazioni di rimborso del Finanziamento e del pagamento degli interessi, anche di mora, su di esso maturati ai sensi del presente contratto e dell'art. 2855 c.c., ove applicabile;
- (ii) le obbligazioni di pagamento aventi ad oggetto spese, commissioni, compensi, premi assicurativi, penali e oneri di rimborso anticipato, risoluzione, maggiori oneri, tasse o imposte, relativi al presente contratto ed al Finanziamento o alla vendita dell'immobile da parte della Parte Finanziatrice di cui al successivo art. 9;
- (iii) le obbligazioni di pagamento conseguenti all'eventuale invalidità od inefficacia, anche parziale, del presente contratto;
- (iv) le obbligazioni di rimborso dei costi, tasse, imposte e spese, incluse quelle legali, di giudizio, e le spese stragiudiziali sostenute per il recupero di somme dovute ai sensi o per effetto del presente contratto o in dipendenza di legge nonché le obbligazioni di pagamento a titolo di risarcimento di danni o di indennizzo che traggono causa dal presente contratto.

TILO III – RIMBORSO DEL FINANZIAMENTO

ARTICOLO 9 – RIMBORSO DEL FINANZIAMENTO NEI CASI PREVISTI DAL COMMA 12

9.1 Ai sensi del Comma 12 e del Regolamento, il rimborso integrale del Finanziamento in un'unica soluzione può essere richiesto dalla Parte Finanziatrice nei seguenti casi:

- a. al momento della morte della Parte Finanziata; se il Finanziamento è cointestato, tale condizione si avvera al momento della morte del Mutuatario più longevo;
- b. qualora siano trasferiti, in tutto o in parte, la proprietà o altri diritti reali di godimento sull'immobile dato in garanzia, in particolare:
 - i. nel caso in cui la proprietà dell'Immobile, o una sua quota, è venduta o trasferita a qualsiasi titolo, fatto salvo il caso di trasferimento *mortis causa* della proprietà, anche pro quota, nel quale si applica la lettera a);
 - ii. salvo diversamente pattuito tra le Parti, nel caso in cui è concesso un godimento d'usufrutto, d'uso, di abitazione o un diritto di superficie in relazione all'immobile;
 - iii. nel caso di concessione di servitù non presenti al momento della stipula del finanziamento;
- c. qualora siano imputabili alla Parte Finanziata, o alla Parte Datrice di Ipoteca, atti compiuti con dolo o colpa grave che riducano significativamente il valore dell'Immobile;
- d. qualora siano costituiti diritti reali di garanzia in favore di terzi che vadano a gravare sull'Immobile;
- e. qualora siano apportate modifiche all'Immobile rispetto al suo stato originale come documentato in sede di perizia e dalla documentazione catastale, senza accordo con Centro Finanziamenti, anche se con la necessaria autorizzazione o notificazione alle autorità competenti, ovvero modifiche che comunque limitino la libera circolazione dell'Immobile;
- f. qualora l'incuria o la mancanza di adeguata manutenzione abbiano determinato la revoca dell'abitabilità dell'Immobile;
- g. qualora altri soggetti, dopo la stipula del Finanziamento, prendano la residenza nell'Immobile, ad eccezione dei familiari della Parte Finanziata; a questi fini come familiari si intendono i figli, nonché il coniuge o convivente *more uxorio* e il personale regolarmente contrattualizzato che convive con la Parte Finanziata per prestare a lui o alla sua famiglia i suoi servizi;
- h. nel caso in cui l'Immobile oggetto di garanzia subisca procedimenti conservativi o esecutivi, di importo pari o superiore al 20% (venti per cento) del valore dell'Immobile concesso in garanzia, oppure ipoteche giudiziali.

9.2 Fermo restando l'eventuale applicazione dell'art. 5.1 del Contratto a discrezione di Centro Finanziamenti, qualora il Finanziamento non sia integralmente rimborsato entro 12 (dodici) mesi dal verificarsi degli eventi di cui al Comma 12 e al Regolamento, come indicati nell'art. 9.1, la Parte Finanziatrice ha il potere, irrevocabile in *rem propriam* con rappresentanza, anche *post mortem*, conferito *ex lege*,

di vendere l'immobile ad un valore pari a quello di mercato, determinato da un perito indipendente incaricato dal finanziatore, utilizzando le somme ricavate dalla vendita per estinguere il credito vantato in dipendenza del finanziamento stesso.

Le Parti concordano che la Parte Finanziatrice avrà il potere di compiere tutti gli atti necessari allo svolgimento del proprio incarico nel rispetto delle previsioni di legge, ivi inclusa la facoltà di avvalersi di professionisti esterni dalla stessa autonomamente incaricati per l'espletamento dell'incarico stesso. A tal fine la Parte Finanziatrice potrà avvalersi del mandato previsto nel presente contratto onde procedere alla vendita dell'Immobile.

- 9.3 Tutte le spese sostenute dalla Parte Finanziatrice per esercitare quanto indicato all'art. 9.2 saranno a carico del Finanziamento (vale a dire incluse nella determinazione del debito residuo), ivi comprese a titolo esemplificativo e non esaustivo quelle di mediazione immobiliare, quelle relative ad eventuali sgomberi da cose e persone degli immobili offerti in garanzia e deposito delle suppellettili in appositi magazzini, quelle relative all'identificazione degli eredi, quelle relative all'eventuale nomina di curatore / custode, ecc..
- 9.4 Trascorsi ulteriori 12 (dodici) mesi senza che sia stata perfezionata la vendita, il suddetto valore di mercato viene decurtato del 15 (quindici) per cento per ogni 12 (dodici) mesi successivi fino al perfezionamento della vendita dell'immobile. In tale ipotesi, la Parte Finanziatrice ha la facoltà di richiedere l'aggiornamento del valore di mercato determinato dal perito indipendente.
- 9.5 In alternativa, l'erede può provvedere alla vendita dell'immobile, in accordo con la Parte Finanziatrice, purché la compravendita si perfezioni entro 12 (dodici mesi) dal conferimento dello stesso. L'accordo tra erede e la Parte Finanziatrice dovrà avere forma scritta, con data certa e sottoscrizione dalle parti.
- 9.6 Le eventuali somme rimanenti, ricavate dalla vendita e non portate a estinzione del Finanziamento, sono riconosciute alla Parte Finanziata e/o ai suoi aventi causa e/o ad ulteriori soggetti detentori di quote di proprietà dell'immobile.
- 9.7 L'importo del debito residuo non può superare le somme incassate a seguito della vendita dell'Immobile, al netto delle spese sostenute dalla Parte Finanziatrice per l'esecuzione della stessa (di seguito, il "**Ricavo Netto dalla Vendita dell'Immobile**"), effettuata in ossequio alla procedura di cui al Comma 12 ("**non negative equity**").
- 9.8 Qualora l'erede proceda alla vendita dell'Immobile in assenza dell'accordo con la Parte Finanziatrice di cui all'art. 9.5, la Parte Finanziatrice potrà rivalersi nei confronti dell'erede per ottenere il rimborso integrale del Finanziamento. Resta inteso che in tale fattispecie non si applica la c.d. *non negative equity* e che l'importo dovuto sarà esigibile da parte della Parte Finanziatrice con le stesse tempistiche di cui all'art. 15 del Capitolato per i casi di risoluzione del Contratto.
- 9.9 Nei confronti dell'acquirente dell'immobile non hanno effetto le domande giudiziali di cui all'articolo 2652, primo comma, numeri 7) e 8) c.c. trascritte successivamente alla trascrizione dell'acquisto.
- 9.10 Resta inteso che trattandosi di un finanziamento assistito da garanzia ipotecaria di primo grado, ove necessario la Parte Finanziatrice potrà soddisfarsi richiedendo l'esecuzione forzata sull'Immobile, sulla base del contratto quale titolo in forma esecutiva.

ARTICOLO 10 – RIMBORSO DEL FINANZIAMENTO NEI CASI NON PREVISTI DAL COMMA 12

- 10.1 In caso di inadempimento della Parte Finanziata del presente contratto per cause diverse da quelle specificatamente previste dal Comma 12 e dal Regolamento la Parte Finanziata sarà tenuta all'immediato integrale rimborso del Finanziamento. In mancanza, la Parte Finanziatrice potrà vendere l'Immobile attraverso la procedura esecutiva immobiliare prevista dalla legge o, in alternativa, la Parte Finanziatrice potrà avvalersi del mandato previsto all'art. 11 che segue onde procedere alla vendita dell'Immobile.

ARTICOLO 11 – MANDATO A VENDERE NEI CASI NON PREVISTI DAL COMMA 12

- 11.1 In caso di mandato volontario e contrattuale nei casi non previsti dal Comma 12, la Parte Datrice di Ipoteca (ai fini di questo articolo anche "**Mandante**") conferisce, ai sensi dell'art. 1703 c.c., alla Parte Finanziatrice (ai fini di questo articolo anche "**Mandatario**"), che accetta, mandato con rappresentanza a vendere l'Immobile di cui all'art. 8 per un prezzo non inferiore al valore determinato tramite perizia redatta da tecnico designato dal Presidente del Tribunale nella cui circoscrizione è ubicato l'Immobile in data non anteriore alla vendita dell'Immobile stesso di oltre 365 giorni (il "**Mandato**").

Il Mandato è conferito con rappresentanza ai sensi dell'art. 1704 c.c.; pertanto il Mandatario agirà in nome e per conto del Mandante, il quale assumerà obblighi, acquisirà e trasferirà diritti per effetto immediato e diretto dell'esecuzione del presente Mandato da parte del Mandatario.

Al Mandatario sono, pertanto, conferiti tutti i più ampi poteri per l'esecuzione e il perfezionamento, in nome e per conto del Mandante, dell'atto di vendita dell'Immobile, in forma pubblica o di scrittura privata autenticata, con facoltà di:

- identificare l'Immobile precisandone ubicazione, dimensioni, confini e dati catastali;



- determinare e concordare ogni e qualsiasi termine e condizione, ivi incluso il prezzo nei limiti di quanto sopra, incassarlo e rilasciarne corrispondente quietanza anche a saldo;
- effettuare comunicazioni e dichiarazioni e, in generale, compiere ogni atto dallo stesso ritenuto necessario od opportuno per l'esecuzione del Mandato, compreso prestare le garanzie di legge e rendere dichiarazioni urbanistiche, dichiarazioni fiscali e in generale ogni dichiarazione richiesta dalla legge.

Al Mandatario sono altresì conferiti tutti i poteri funzionali all'esecuzione del Mandato, ivi incluso tutto quanto necessario per accedere all'Immobile e per permetterne il sopralluogo agli acquirenti interessati ed al perito nominato dal Tribunale di cui sopra.

- 11.2** Il presente Mandato con rappresentanza è conferito anche nell'interesse del Mandatario e di qualsiasi suo successore o avente causa (ivi inclusi i soggetti che si siano eventualmente resi cessionari, anche solo in parte, del presente contratto e/o dei crediti derivanti dallo stesso).
- 11.3** Il Mandato è irrevocabile da parte del Mandante. Essendo stato conferito anche nell'interesse del Mandatario e dei suoi successori o aventi causa, ai sensi dell'art. 1723 comma 2 c.c., il Mandato non si estingue per revoca da parte del Mandante, salvo ricorra una giusta causa. Non costituiscono giusta causa di revoca del Mandato la morte o la sopravvenuta incapacità del Mandante.
- 11.4** Ai sensi dell'art. 1720 c.c., il Mandatario avrà diritto al rimborso delle spese e delle anticipazioni sostenute in linea con le condizioni applicate sul mercato.
- 11.5** Anche per gli effetti dell'art. 1717 c.c., il Mandante espressamente autorizza il Mandatario a sostituire altri a sé medesimo nell'esecuzione del Mandato. La sostituzione avrà effetto dal momento in cui il Mandante abbia ricevuto la relativa comunicazione a mezzo lettera raccomandata A/R anche a mani al domicilio indicato nel presente contratto. Successivamente alla morte del Mutuatario Superstite o alla sua dichiarazione di assenza ai sensi dell'art. 49 c.c. la sostituzione avrà effetto nei confronti dei successori dalla ricezione di tale comunicazione presso il domicilio indicato nel presente contratto.
- 11.6** Nell'esecuzione dell'incarico, il Mandatario o il suo sostituto sono inoltre, espressamente autorizzati a nominare procuratori speciali, con facoltà di sub-delega dei poteri conferiti al Mandatario medesimo con il presente Mandato.
- 11.7** Anche ai sensi e per gli effetti dell'art. 1252 c.c., il Mandatario avrà facoltà di compensare le proprie ragioni creditorie (derivanti dal presente contratto) con il Ricavo Netto dalla Vendita dell'Immobile. Resta inteso che ove il Ricavo Netto dalla Vendita dell'Immobile non fosse capiente rispetto alle ragioni creditorie del Mandatario, questi sin da ora rimette il debito nella misura eccedente il Ricavo Netto dalla Vendita dell'Immobile, ai sensi dell'art. 1236 c.c.
- 11.8** L'obbligo di comunicazione dell'esecuzione del Mandato ai sensi dell'art. 1712 c.c. e l'obbligo di rendiconto di cui all'art. 1713 c.c., si intenderanno adempiuti con la trasmissione al Mandante o suoi successori o aventi causa o soggetti detentori di quote di proprietà dell'immobile, della seguente documentazione:
- (i) copia della perizia di stima dell'Immobile;
 - (ii) copia autentica dell'atto di vendita dell'Immobile;
 - (iii) prospetto contabile dettagliato relativo alle ragioni creditorie del Mandatario;
 - (iv) prospetto dettagliato delle spese ed anticipazioni sostenute per l'esecuzione del Mandato;
 - (v) indicazione del deposito presso un notaio il cui nominativo sarà comunicato alla Parte Finanziata (ovvero ai legittimi successori ed aventi causa o soggetti detentori di quote di proprietà dell'immobile) delle eventuali somme residue eccedenti le ragioni creditorie del Mandatario.
- 11.9** L'esecuzione dell'incarico conferito con il presente Mandato è differita a partire dal giorno successivo al verificarsi dell'evento di cui all'art. 10.1, per 12 (dodici) mesi, nel caso in cui gli eredi della Parte Finanziata non abbiano integralmente soddisfatto le ragioni creditorie del Mandatario relative al rimborso del Finanziamento ai sensi dell'art. 5 ; ovvero dalle altre date in cui il credito sia divenuto esigibile per effetto del recesso di cui all'art. 14 del contratto o della risoluzione del contratto ove consentito ai sensi dell'art. 15 del Capitolato, senza che sia intervenuto il contestuale rimborso integrale del Finanziamento.
- 11.10** In deroga all'art. 1727 c.c., il Mandatario si riserva la facoltà di rinunciare all'incarico in qualsiasi momento e senza necessità che ricorra una giusta causa. Pertanto, anche qualora il Mandatario rinunci al Mandato senza che ricorra una giusta causa non sarà tenuto al risarcimento al Mandante dei danni conseguenti.
- 11.11** Il Mandato si estinguerà, oltre che per l'esecuzione dell'incarico o rinuncia del Mandatario, con l'adempimento di tutte le obbligazioni derivanti dal presente contratto di Finanziamento. A tal fine costituiranno prova dell'intervenuta estinzione del Mandato:
- (i) l'assenso alla cancellazione dell'ipoteca da parte del Mandatario; o

- (ii) la dichiarazione di quietanza a saldo rilasciata dal Mandatario;
 - (iii) specifica dichiarazione del Mandatario.
- 11.12** Il Mandatario potrà essere ritenuto responsabile e dovrà rispondere al Mandante dei danni al medesimo cagionati esclusivamente qualora abbia agito in esecuzione del Mandato con dolo o colpa grave.
- 11.13** Per tutto quanto qui non espressamente previsto e disciplinato si richiamano, in quanto compatibili, le norme di cui agli artt. 1387 e ss. c.c. ed agli artt. 1703 e ss. c.c..
- 11.14** Ove l'incarico risultasse non eseguibile per avere il Mandante e/o suoi aventi causa a qualunque titolo compiuto atti dispositivi sull'Immobile in violazione di quanto previsto nel presente contratto, il Mandatario avrà diritto al risarcimento del danno subito.

TITOLO IV – DISPOSIZIONI GENERALI

ARTICOLO 12 – COMMISSIONI, IMPOSTE E SPESE

- 12.1** Ai sensi e per gli effetti del Titolo VI (artt. 115 e ss.) del Testo Unico Bancario e relative disposizioni attuative, si allega al presente contratto sotto la **lettera "D"** il **Documento di Sintesi** che riporta in maniera personalizzata le condizioni economiche applicate al Prestito ai sensi del presente contratto e per il periodo di durata del Finanziamento.
- 12.2** Tutte le commissioni, onorari notarili, spese, oneri, anche tasse, imposte e tributi (presenti e futuri, incluse sanzioni ed interessi) relativi al presente contratto, all'esecuzione e chiusura del contratto, al Finanziamento e al suo integrale rimborso, all'ipoteca sull'Immobile, alla vendita dell'Immobile, comprese quelle relative al rilascio di una copia attestata conforme all'originale ai sensi dell'art. 475 c.p.c. per la Parte Finanziatrice ed una copia autentica per la Parte Finanziata, e delle formalità di iscrizione o annotazione, rinnovo e cancellazione dell'ipoteca, vengono assunte a proprio carico dalla Parte Finanziata, in quanto, per patto espresso, nessuna spesa relativa alla presente operazione grava sulla Parte Finanziatrice. Le spese iniziali relative all'istruttoria, le imposte, nonché gli altri oneri e commissioni riportati nel Documento di Sintesi allegato sono corrisposte dalla Parte Finanziata all'atto dell'erogazione, mediante utilizzo, per l'importo corrispondente, della somma finanziata ai sensi dell'art. 1.
- 12.3** Tutte le spese intercorse successivamente alla data della stipula verranno capitalizzate alla data di scadenza del periodo di interessi a cui si riferiscono.

ARTICOLO 13 – ELEZIONE DI DOMICILIO E COMUNICAZIONI

- 13.1** La Parte Finanziata prende atto ed accetta che Centro Finanziamenti ha la facoltà di nominare mandatari per la gestione, in suo nome e per proprio conto, degli adempimenti previsti dal presente contratto in capo alla stessa, nonché l'esercizio nei confronti della Parte Finanziata e dei loro successori ed aventi causa dei diritti, delle facoltà e degli obblighi qui espressamente stabiliti.
- 13.2** Pertanto tutte le comunicazioni della Parte Finanziata, dei loro successori ed aventi causa dovranno essere effettuate Centro Finanziamenti ovvero ad altro soggetto da questa indicato che sarà autorizzato ad esercitare quei diritti, facoltà o poteri (compresa l'esecuzione della vendita dell'immobile ai sensi dell'art. 9 e l'incasso di pagamenti dovuti dalla Parte Finanziata, ovvero dai rispettivi successori ed aventi causa) che sono specificatamente attribuiti a Centro Finanziamenti in virtù del presente contratto e dei suoi allegati.
- 13.3** Ogni comunicazione da effettuarsi ai sensi del contratto dovrà essere effettuata per iscritto e, salvo che non sia stabilito altrimenti, dovrà essere effettuata per lettera raccomandata A/R o PEC, ai seguenti indirizzi delle parti da considerarsi ad ogni effetto loro domicilio, o a quelli successivamente indicati per iscritto con lettera raccomandata A/R o PEC da ciascuna delle parti all'altra:

Per la Parte Finanziata:

Per Centro Finanziamenti (a meno di diverse indicazioni per la gestione degli adempimenti previsti dal presente contratto ai sensi dell'art. 10.1 che precede):

Centro Finanziamenti S.p.A.

Ufficio Operations PIV

Via Felice Casati 1/A

20147 Milano (MI)

PEC: operation.piv.centrofin@legalmail.it

Resta inteso che gli effetti delle comunicazioni decorreranno dal ricevimento agli indirizzi sopra indicati purché vengano effettuate tra le ore 9.00 e le ore 17.00 di un giorno lavorativo, in caso contrario considerandosi effettuata il giorno lavorativo immediatamente successivo.

ARTICOLO 14 – MODIFICHE UNILATERALI DELLE CONDIZIONI CONTRATTUALI

- 14.1** Fermo il carattere fisso ed invariabile del tasso fisso come indicato all'art. 3.1 del contratto per tutta la durata del finanziamento, la Parte Finanziatrice si riserva la facoltà di modificare i termini e le condizioni del contratto e del presente Capitolato, qualora sussista un giustificato motivo, ai sensi dell'art. 118 del Testo Unico Bancario.
- 14.2** Nel caso di variazioni, la Parte Finanziatrice invierà una comunicazione scritta alla Parte Finanziata, secondo modalità contenenti in modo evidenziato la formula "Proposta di modifica unilaterale del contratto", con un preavviso minimo di 2 (due) mesi. La modifica si intenderà approvata dalla Parte Finanziata qualora la stessa non receda dal contratto entro la data prevista per l'applicazione della nuova condizione. In caso di recesso, in sede di estinzione del rapporto alla Parte Finanziata non verranno addebitate spese di chiusura e/o penali e la Parte Finanziata stessa avrà diritto all'applicazione delle condizioni contrattuali precedentemente praticate.
- 14.3** La Parte Finanziata potrà esercitare il diritto di recesso in questione tramite invio di comunicazione scritta alla Parte Finanziatrice secondo le modalità di cui all'art. 13 del contratto.
- 14.4** A seguito dell'esercizio del diritto di recesso di cui al precedente art. 14.2 la Parte Finanziatrice emetterà apposito conteggio estintivo e la Parte Finanziata sarà tenuta a rimborsare integralmente l'Importo Dovuto nei termini previsti all'art. 5 del Capitolato per il rimborso integrale del Finanziamento. Qualora la Parte Finanziata non procedesse al rimborso nei termini previsti all'art. 5 del Capitolato, troverà applicazione la disciplina di cui all'art. 11 del Contratto o dell'art. 15 del Capitolato ad insindacabile giudizio della Parte Finanziatrice. Le parti fanno salva la facoltà per la Parte Finanziata di revocare il proprio recesso entro la validità del conteggio estintivo a mezzo lettera raccomandata A/R e/o PEC, a cui seguirà accettazione della Parte Finanziatrice.

ARTICOLO 15 – LEGGE APPLICABILE, FORO COMPETENTE, RECLAMI

- 15.1** Il contratto è regolato e deve essere interpretato ai sensi della legge italiana. Per qualunque controversia relativa al presente contratto sarà competente il foro del luogo ove la Parte Finanziata ha residenza o domicilio elettivo in conformità alla normativa di riferimento di cui al Codice del Consumo, ferme le ulteriori competenze inderogabili stabilite dalla legge.
- 15.2** La Parte Finanziata potrà presentare reclamo a Centro Finanziamenti, anche per lettera raccomandata A/R, via e-mail o via PEC ai seguenti indirizzi:
- Centro Finanziamenti S.p.A. – Ufficio reclami
Via Desenzano 2
20146 Milano (MI)
E-mail: reclami.piv@centrofin.it
PEC: reclami.piv.centrofin@legalmail.it
- L'Ufficio Reclami della Parte Finanziatrice dovrà rispondere entro 60 (sessanta) giorni.
- 15.3** La Parte Finanziata – qualora sia rimasta insoddisfatta dal ricorso all'Ufficio reclami (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 Parte Finanziatrice) potrà:
- rivolgersi all'Arbitro Bancario e Finanziario (ABF), entro 12 mesi dalla presentazione del reclamo al Centro Finanziamenti, se la richiesta ha per oggetto la corresponsione di una somma di denaro nel limite di € 200.000,00, oppure senza limiti d'importo in tutti gli altri casi. Il ricorso all'ABF, che ha carattere decisorio e non conciliativo, esonera il cliente dall'esperire il procedimento di mediazione obbligatoria di cui al Decreto Legislativo 4 marzo 2010, n. 28, propedeutico all'instaurazione della controversia di fronte all'Autorità Giudiziaria;
 - attivare una procedura di conciliazione innanzi al Conciliatore Bancario Finanziario, – Associazione per la soluzione delle controversie bancarie, finanziarie e societarie – ADR, singolarmente o in forma congiunta con Centro Finanziamenti, anche in assenza di

preventivo reclamo, al fine di trovare un accordo e risolvere la controversia. La suddetta procedura è obbligatoria ai fini dell'instaurazione del procedimento di fronte all'Autorità Giudiziaria, ai sensi del sopra citato decreto legislativo.

Resta ferma la possibilità di ricorrere all'Autorità Giudiziaria ordinaria nel caso in cui la conciliazione si dovesse concludere senza il raggiungimento di un accordo fra le parti;

- c. ricorrere, anche in assenza di preventivo reclamo, ad un diverso organismo di mediazione, purché iscritto nel Registro tenuto dal Ministero della Giustizia e specializzato in materia bancaria e finanziaria, ai sensi sopra citato Decreto.

ARTICOLO 16 – ONERI FISCALI

16.1 Il presente Contratto e le relative formalità godono del trattamento tributario di cui agli artt. 15 e ss. del D.P.R. 29 settembre 1973 n. 601 e successive modifiche ed integrazioni, e ai sensi del Comma 12 e del Regolamento.

ARTICOLO 17 – CODICE DEL CONSUMO

17.1 Sono fatte salve le disposizioni inderogabili del D.Lgs. 6 settembre 2005, n. 206 e sue successive modifiche e/o integrazioni (di seguito, "Codice del Consumo"). Pertanto, non producono effetto e si considerano come non apposte le clausole del presente contratto e dei relativi allegati che possano essere ritenute in contrasto con la suddetta disciplina.

Ai sensi dell'art. 1341 c.c. e dell'art. 34, comma 4 del Codice del Consumo, nonché dell'art. 118, comma 1 del Testo Unico Bancario, la Parte Finanziata dichiara di accettare ed approvare espressamente e singolarmente i seguenti articoli del contratto:

ARTICOLO 1 – OGGETTO DEL CONTRATTO, IMPORTO DEL FINANZIAMENTO, UTILIZZO E SCADENZA;

ARTICOLO 3 – INTERESSI CORRISPETTIVI ED INTERESSI DI MORA;

ARTICOLO 4 – COMUNICAZIONI ANNUALI – PERIODICHE;

ARTICOLO 5 – RIMBORSO INTEGRALE DEL FINANZIAMENTO PER SCADENZA DEL TERMINE O DECADENZA DEL BENEFICIO DEL TERMINE;

ARTICOLO 6 – RIMBORSO ANTICIPATO DEL FINANZIAMENTO E PENALE PER ESTINZIONE ANTICIPATA;

ARTICOLO 7 – USO ESCLUSIVO E PERSONALE DELL'IMMOBILE;

ARTICOLO 9 – RIMBORSO DEL FINANZIAMENTO NEI CASI PREVISTI DAL COMMA 12;

ARTICOLO 10 – RIMBORSO DEL FINANZIAMENTO NEI CASI NON PREVISTI DAL COMMA 12;

ARTICOLO 11 – MANDATO A VENDERE NEI CASI NON PREVISTI DAL COMMA 12;

ARTICOLO 14 – MODIFICHE UNILATERALI DELLE CONDIZIONI CONTRATTUALI;

ARTICOLO 15 – LEGGE APPLICABILE, FORO COMPETENTE, RECLAMI;

e di accettare ed approvare espressamente, ai sensi dell'art. 1341 del Codice civile e dell'art. 34, comma 4 del Codice del Consumo, i seguenti artt. del Capitolato;

ARTICOLO 2 – DIVIETO DI SUDDIVISIONE DEL FINANZIAMENTO E FRAZIONAMENTO DELL'IPOTECA, ACCOLLO;

ARTICOLO 3 – ASSICURAZIONE CONTRO I DANNI;

ARTICOLO 6 – CESSIONI;

ARTICOLO 8 – DIMINUIZIONE DEL VALORE DELL'IPOTECA;

ARTICOLO 14 – OBBLIGHI DELLA PARTE FINANZIATA E/O DELLA PARTE DATRICE DI IPOTECA;

ARTICOLO 15 – RISOLUZIONE.



Costituiscono infine parte integrante del Contratto gli allegati di seguito indicati.

- Allegato "A": Capitolato di patti e condizioni generali;
- Allegato "B": Simulazione del Piano di Ammortamento;
- Allegato "C": Comunicazione Annuale;
- Allegato "D": Documento di sintesi.

Centro Finanziamenti S.p.A.	
------------------------------------	--

COPIA A TITOLO ILLUSTRATIVO

ALLEGATO "A" - CAPITOLATO DI PATTI E CONDIZIONI GENERALI

ARTICOLO 1 - ISCRIZIONE DELL'IPOTECA

La mancata iscrizione dell'Ipoteca come ipoteca di primo grado economico, circostanza quest'ultima da intendersi al tempo della costituzione dell'Ipoteca come:

- a. insussistenza di altri diritti reali costituiti sull'Immobile a favore di soggetti terzi che abbiano grado pari o prioritario rispetto a quello dell'Ipoteca,
- b. integrale soddisfacimento delle ragioni creditorie di soggetti beneficiari di garanzie ipotecarie sull'Immobile antecedenti all'Ipoteca, che abbia dato corso alla cancellazione essendo stato ottenuto il consenso alla loro cancellazione in forma notarile, ovvero in conseguenza del quale i beneficiari di tali garanzie ipotecarie abbiano trasmesso all'Agenzia del Territorio la comunicazione di cancellazione delle stesse ai sensi dell'art. 40-bis del Testo Unico Bancario,

nel termine massimo di 60 (sessanta) giorni dalla data di erogazione del Finanziamento, costituirà motivo di risoluzione di diritto dello stesso ai sensi dell'art. 15 del presente Capitolato.

ARTICOLO 2 - DIVIETO DI SUDDIVISIONE DEL FINANZIAMENTO E FRAZIONAMENTO DELL'IPOTECA, ACCOLLO

È fatto divieto di suddividere il Finanziamento nonché procedere al frazionamento dell'Ipoteca sull'Immobile, in quote da accantonarsi su singole porzioni o unità dell'Immobile. La Parte Finanziata e la Parte Finanziatrice rinunciano già sin d'ora a, rispettivamente, richiedere e concedere dette suddivisioni e frazionamenti.

In considerazione delle speciali caratteristiche e della durata del prestito vitalizio ipotecario, le parti prendono atto che la Parte Finanziatrice non potrà essere disponibile a aderire ad un eventuale accollo liberatorio del prestito da parte di terzi acquirenti dell'Immobile.

ARTICOLO 3 - ASSICURAZIONE CONTRO I DANNI

È fatto obbligo alla Parte Finanziata e alla Terza Parte Datrice di Ipoteca di provvedere in autonomia ad assicurare, presso primarie compagnie assicurative, per tutta la durata del Finanziamento e fino alla data di rimborso del Finanziamento, l'Immobile oggetto di garanzia, contro i danni causati da incendio, scoppio, fulmine. La polizza deve coprire i rischi sopraindicati e garantire la copertura di un valore pari almeno al valore di ricostruzione a nuovo dell'Immobile come risultante da perizia effettuata e comunicato alla Parte Finanziata e Terza Parte Datrice di Ipoteca. La Parte Finanziatrice si riserva di verificare, in qualsiasi momento della vita del Finanziamento, l'esistenza e il rispetto dei crediti della copertura assicurativa sopraindicati.

La Parte Finanziata e la Terza Parte Datrice di Ipoteca accettano sin d'ora che i premi da corrispondersi alla compagnia assicurativa prescelta siano esclusivamente a loro carico. Inoltre, la Parte Finanziata e la Terza Parte Datrice di Ipoteca si impegnano a:

- fornire alla Parte Finanziatrice, in caso di delibera positiva del finanziamento, indicazione dell'ammontare del premio pagato, della compagnia assicurativa con la quale è stata stipulata la polizza e della durata della copertura acquisita;
- informare la Parte Finanziatrice di eventuali sinistri verificatisi mediante lettera raccomandata o PEC entro 15 (quindici) giorni dal loro verificarsi; la Parte Finanziatrice avrà diritto di intervenire negli atti di accertamento del danno o di promuoverli a spese della Parte Finanziata;
- comunicare alla Parte Finanziatrice gli eventi che aumentino la probabilità che si verifichi il sinistro e l'entità dei danni che ne possono derivare, mediante lettera raccomandata o PEC entro 15 (quindici) giorni dal loro verificarsi.

Qualsiasi somma eventualmente ricevuta quale liquidazione di un sinistro dalla compagnia assicurativa deve essere destinata al ripristino e/o riparazione dell'Immobile. Per i danni non coperti da assicurazione la Parte Finanziata e la Terza Parte Datrice di Ipoteca si obbligano a ripristinare lo stato originario dell'Immobile, a meno che la Parte Finanziata e la Terza Parte Datrice non producano evidenza di non disporre dei mezzi finanziari all'uopo necessari.

La Parte Finanziata riconosce e accetta che la Parte Finanziatrice stipulerà a propria volta una polizza a copertura degli stessi rischi (incendio, scoppio e fulmine), a tutela dell'immobile e del proprio credito. A tal fine, la Parte Finanziata dichiara che:

- nei tre anni precedenti la stipula del contratto non si sono verificati sinistri causati dai medesimi eventi garantiti dalle polizze menzionate in questo articolo;
- non sono state annullate da altre imprese di assicurazioni precedenti polizze che assicuravano i medesimi rischi garantiti dalle polizze menzionate in questo articolo.

ARTICOLO 4 - RIMBORSO INTEGRALE DEL FINANZIAMENTO

In caso di Scadenza del Termine o Decadenza beneficio del Termine del contratto come regolato dall'art. 5 del Contratto e/o per effetto del recesso ai sensi dell'art. 14 del Contratto o della risoluzione come regolata dall'art. 15 del Capitolato o in caso di esecuzione del Mandato di cui all'art. 11 del Contratto, l'importo dovuto diverrà esigibile a partire, rispettivamente, dalla Scadenza del Termine, dalla Decadenza del Beneficio del Termine, dalla data di efficacia del recesso o della risoluzione del contratto, dalla scadenza dei termini di cui all'art. 11.9 del Contratto e dovrà essere rimborsato entro i rispettivi termini disposti dagli articoli sopraindicati. Nel caso di ritardo nell'effettuazione del pagamento dell'importo dovuto entro predetto termine, a qualsiasi causa attribuibile, sull'importo non pagato saranno dovuti gli interessi di mora previsti nell'art. 3.5 del Contratto e secondo i termini dell'art. 11 del Capitolato.

ARTICOLO 5 - RIMBORSO ANTICIPATO INTEGRALE O PARZIALE DEL FINANZIAMENTO

Il rimborso anticipato integrale di cui agli articoli 1.2 e 14 del Contratto può essere effettuato nei termini previsti dai suddetti articoli ed a condizione che la Parte Finanziata non sia inadempiente nei confronti della Parte Finanziatrice riguardo agli obblighi previsti dal contratto.

Qualora la predetta condizione sia soddisfatta, la Parte Finanziata potrà rimborsare anticipatamente il finanziamento, corrispondendo integralmente in un'unica soluzione, entro 15 giorni dal ricevimento del conteggio estintivo emesso dalla Parte Finanziatrice, l'importo dovuto nonché la Penale per Estinzione Anticipata, se dovuta ai sensi dell'art. 6 del Contratto. A decorrere dalla data massima attesa di estinzione del contratto come sopra definita, saranno dovuti nel caso di ritardo nell'effettuazione di qualsivoglia pagamento dell'importo dovuto, a qualsiasi causa attribuibile, sul montante del finanziamento alla data, gli interessi di mora come indicati all'art. 11 del Capitolato.

Il rimborso anticipato di cui all'art. 6 del Contratto può essere effettuato nei termini previsti dal suddetto articolo alle condizioni di seguito indicate:

- a) la Parte Finanziata non sia inadempiente nei confronti della Parte Finanziatrice riguardo agli obblighi previsti dal contratto; e
- b) ne faccia richiesta scritta alla Parte Finanziatrice con preavviso di almeno 30 (trenta) giorni lavorativi dando atto del rispetto degli obblighi sopra menzionati.

In caso di richiesta di rimborso integrale del finanziamento, qualora le predette condizioni siano soddisfatte, la Parte Finanziata potrà rimborsare anticipatamente il finanziamento corrispondendo integralmente in un'unica soluzione, entro 15 giorni dal ricevimento del conteggio estintivo emesso dalla Parte Finanziatrice, l'importo dovuto nonché la Penale per Estinzione Anticipata, se dovuta ai sensi dell'art. 6 del Contratto. A decorrere dalla data massima attesa di estinzione del contratto come sopra definita saranno dovuti, nel caso di ritardo nell'effettuazione di qualsivoglia pagamento dell'importo dovuto, a qualsiasi causa attribuibile, sul montante del finanziamento alla data, gli interessi maturati al tasso del finanziamento per i giorni di ritardato pagamento. Il numero massimo di giorni di ritardato pagamento ammessi è di 30 (trenta) giorni: superato questo termine, il conteggio estintivo si intende revocato e il finanziamento rimarrà in essere e proseguirà con il regolare ammortamento.

In caso di richiesta di rimborso parziale del Finanziamento, l'ammontare che la Parte Finanziata intende rimborsare sarà destinato al rimborso di quote capitale e/o di quote interessi in base allo stato del Finanziamento alla data di emissione del conteggio estintivo. La Parte Finanziatrice fornirà alla Parte Finanziata conteggio estintivo e simulazione di un nuovo piano di ammortamento, con evidenza dell'effetto sulla sua posizione nel caso di rimborso parziale per l'importo definito dalla Parte Finanziata. La Parte Finanziata potrà rimborsare anticipatamente quanto concordato entro 15 giorni dal

ricevimento del conteggio estintivo, corrispondendo l'Importo Dovuto nonché la Penale per l'estinzione anticipata, se dovuta ai sensi dell'art. 6 del Contratto. A decorrere dalla data massima attesa di estinzione del contratto come sopra definita saranno dovuti, nel caso di ritardo nell'effettuazione di qualsivoglia pagamento dell'importo dovuto, a qualsiasi causa attribuibile, sul montante del finanziamento alla data, gli interessi maturati al tasso del finanziamento per i giorni di ritardato pagamento. Il numero massimo di giorni di ritardato pagamento ammessi è di 30 (trenta) giorni: superato questo termine, il conteggio estintivo si intende revocato e il finanziamento rimarrà in essere e proseguirà con il regolare ammortamento.

ARTICOLO 6 - CESSIONI

La Parte Finanziata non potrà cedere o trasferire per atto "*inter vivos*" alcuno dei suoi diritti e/o obblighi derivanti dal contratto e dal presente Capitolato.

Centro Finanziamenti potrà (i) cedere in tutto o in parte ed in qualsiasi momento il contratto, ovvero (ii) cedere, in tutto o in parte ed in qualsiasi momento, i crediti vantati nei confronti della Parte Finanziata derivanti dal contratto anche allo scopo di effettuare operazioni di cartolarizzazione di tali crediti od altre operazioni di cessione o di smobilizzo dei crediti. La Parte Finanziata presta altresì il proprio consenso all'eventuale cessione del presente contratto da parte della Parte Finanziatrice, anche ai sensi e per gli effetti degli artt. 1406 e ss. c.c. e si impegna a porre in essere, su richiesta con congruo preavviso della Parte Finanziatrice, i necessari adempimenti. La Parte Finanziatrice garantisce alla Parte Finanziata che ogni eventuale cessione sarà effettuata con modalità tali da garantire alla Parte Finanziata che non avrà luogo alcuna diminuzione del livello di tutela dei diritti di quest'ultima anche ai sensi e per gli effetti delle disposizioni del Codice del Consumo. Senza pregiudizio del consenso incondizionato e pieno alla cessione già prestato ai sensi delle precedenti previsioni, la Parte Finanziata si impegna sin d'ora ad accettare e/o confermare e/o riconoscere, se richiesta, la cessione del contratto e/o dei crediti da parte di Centro Finanziamenti a terze parti anche in forma notarile ove richiesto.

Qualsiasi cessione di credito e/o di contratto comporterà l'automatico mantenimento e/o trasferimento delle relative garanzie accessorie (ivi inclusa l'Ipoteca), a seconda dei casi, totalmente o parzialmente a favore del cessionario dei crediti e/o del contratto, restando inteso che in caso di cessione di contratto vi sarà liberazione, ai fini e per gli effetti dell'art. 1408 c.c., del cedente per la parte di obbligazioni oggetto della cessione. Qualsiasi cessione effettuata ai sensi del presente contratto sarà poi notificata alla Parte Finanziata, senza pregiudizio di altre forme di pubblicità consentite dalla legge che sostituiscano tale modifica anche ai fini dell'opponibilità della cessione.

La Parte Finanziata sin d'ora dichiara ed acconsente a mantenere ogni garanzia costituita ai sensi del presente contratto anche ai sensi e per gli effetti dell'art. 1232 c.c., in quanto applicabile, e si impegna a porre in essere tutti gli adempimenti necessari, anche in forma notarile se richiesto dalla legge al fine del mantenimento e trasferimento delle suddette garanzie, ivi inclusa l'Ipoteca.

ARTICOLO 7 - OGGETTO, ESTENSIONE ED ISCRIZIONE DELL'IPOTECA

L'Ipoteca costituita ai sensi dell'art. 8 del Contratto ha ad oggetto l'Immobile, tutti i diritti, accessori, pertinenze, dipendenze, accessioni e servitù attive connesse a, relative a e sull'Immobile, nei limiti di legge. L'Ipoteca di cui al presente contratto si estenderà inoltre, in conformità a quanto previsto dall'art. 2811 c.c., ad ogni miglioramento, costruzione od altra accessione futura relativa all'Immobile.

La Parte Finanziatrice ha la facoltà di richiedere l'iscrizione dell'Ipoteca presso le competenti Conservatorie dei Registri Immobiliari sulle estensioni indicate al precedente capoverso non appena gli stessi vengano ad esistenza, esonerando i competenti conservatori da ogni responsabilità al riguardo. In ogni caso la Parte Datrice di Ipoteca si obbliga a compiere tutte le azioni necessarie e/o opportune per la costituzione ed il perfezionamento dell'Ipoteca sulle estensioni indicate al precedente capoverso allorché queste vengano ad esistenza.

La Parte Finanziata e/o la Parte Datrice di Ipoteca dichiarano e garantiscono alla Parte Finanziatrice quanto segue:

- a) la piena proprietà e completa disponibilità dell'Immobile e degli altri beni oggetto dell'Ipoteca;
- b) che all'interno dell'Immobile non è esercitata alcuna attività imprenditoriale o lavorativa;

- c) che l'Immobile è libero da servitù non apparenti e da vincoli ed oneri pregiudizievoli, diritti di terzi, nonché da iscrizioni o privilegi antecedenti e da trascrizioni che possono pregiudicare o diminuire la garanzia ipotecaria;
- d) che alla data di stipula del contratto tutte le imposte dovute in relazione all'Immobile, tutti gli adempimenti fiscali e amministrativi (es. IMU, TARI, TASI, ecc.) sono stati regolarmente versati alle competenti autorità in conformità alle relative disposizioni di legge e regolamentari applicabili.

La Parte Finanziata e Terza Datrice di Ipoteca si obbligano espressamente a compiere gli atti integrativi eventualmente necessari al fine della ricognizione, migliore identificazione o accertamento dell'Immobile, sia a conferma dell'Ipoteca che a rettifica dei dati catastali e descrittivi sopra riportati.

ARTICOLO 8 - DIMINUZIONE DEL VALORE DELL'IPOTECA

Le parti espressamente convengono che il perimento, deterioramento o il verificarsi di qualsiasi evento, anche fortuito, che comporti una significativa diminuzione del valore dell'Immobile oggetto d'Ipoteca, legittimerà la Parte Finanziatrice a richiedere il rimborso integrale del finanziamento in un'unica soluzione; quindi, interverrà la condizione risolutiva ai sensi e per gli effetti dell'art. 15 del presente Capitolato.

- qualora siano trasferiti in tutto o in parte la proprietà o altri diritti reali o di godimento sull'Immobile dato in garanzia, in particolare: 1) nel caso in cui la proprietà, o sua quota, sia venduta o trasferita a qualsiasi titolo, fatto salvo il trasferimento *mortis causa* della proprietà, anche pro quota, 2) nel caso in cui sia concesso un diritto reale di godimento d'usufrutto, d'uso, d'abitazione o un diritto di superficie in relazione all'Immobile, 3) nel caso di concessione di servitù non presenti al momento della stipula del finanziamento;
- qualora siano imputabili Parte Finanziata, o alla Parte Datrice di Ipoteca, atti compiuti con dolo o colpa grave che riducano significativamente il valore dell'Immobile;
- qualora siano costituiti diritti reali di garanzia in favore di terzi che vadano a gravare sull'Immobile;
- qualora siano apportate modifiche all'Immobile rispetto al suo stato originale come documentato dalla perizia e dalla documentazione catastale, senza accordo con la Parte Finanziatrice, anche con la necessaria autorizzazione o notificazione alle autorità competenti, ovvero che limitino la libera circolazione dell'Immobile;
- qualora l'incuria o la mancanza di adeguata manutenzione abbiano portato alla revoca dell'abitabilità dell'Immobile;
- qualora altri soggetti, dopo la stipula del finanziamento, prendano la residenza nell'Immobile, ad eccezione dei familiari del soggetto finanziato; a questi fini per familiari si intendono i figli, nonché il coniuge o convivente more uxorio e il personale regolarmente contrattualizzato che convive con il soggetto finanziato per prestare a lui o sua famiglia i suoi servizi;
- qualora l'Immobile oggetto di garanzia subisca procedimenti conservativi o esecutivi di importo pari o superiore al 20% (venti per cento) del valore dell'Immobile concesso in garanzia, o ipoteche giudiziali.

ARTICOLO 9 - CONTINUAZIONE ED EFFICACIA DELL'IPOTECA

Ai sensi e per gli effetti degli artt. 1232 e 1275 c.c., la Parte Finanziata presta il proprio espresso ed irrevocabile consenso al mantenimento dell'Ipoteca nell'ipotesi di novazione di uno o più dei crediti relativi alle Obbligazioni Garantite dall'Ipoteca.

In qualunque ipotesi di:

- a) cessione, anche parziale, del contratto o di una o più delle Obbligazioni Garantite; o
- b) modifica, di qualunque natura e per qualunque motivo, di una o più delle disposizioni del contratto ovvero dei termini di una o più delle Obbligazioni Garantite ai sensi dell'Ipoteca,

su richiesta della Parte Finanziatrice e secondo le forme ed i tempi indicati dalla stessa, la Parte Datrice di Ipoteca si impegna ad eseguire e sottoscrivere ogni atto, contratto, documento, scrittura o certificato, e a fare tutto quanto

necessario od opportuno ai fini del mantenimento dell'Ipoteca e, ricorrendo i presupposti di cui all'art. 2843 c.c., ai fini delle annotazioni da effettuarsi a margine dell'iscrizione dell'Ipoteca.

L'Ipoteca costituita con il contratto rimarrà valida ed efficace nella sua integrità nonostante ogni rimborso o adempimento parziale delle Obbligazioni Garantite, fintantoché queste siano state interamente soddisfatte, e sarà aggiuntiva rispetto ad ogni altra garanzia personale o reale di cui la Parte Finanziatrice possa, al momento attuale o successivamente, beneficiare in relazione a tutte o ad alcune delle Obbligazioni Garantite.

L'Ipoteca sussisterà per intero, per la durata del contratto, sull'intero Immobile, come integrato ai sensi del precedente art. 7.

A fronte del completo ed integrale soddisfacimento da parte della Parte Finanziata delle Obbligazioni Garantite, l'Ipoteca costituita in forza del contratto perderà efficacia e la Parte Finanziatrice dovrà liberare la garanzia ipotecaria costituita in forza del presente contratto, inviando la relativa comunicazione all'Agenzia del Territorio ai fini della cancellazione dell'Ipoteca ai sensi dell'art. 40-bis del Testo Unico Bancario, oppure, se non applicabile, sottoscrivendo prontamente un atto di assenso alla cancellazione dell'Ipoteca ed acconsentendo alla trascrizione della cancellazione dell'Ipoteca presso ciascuna competente conservatoria dei registri immobiliari presso cui l'Ipoteca è stata iscritta, con costi notarili a carico della Parte Finanziata.

ARTICOLO 10 - ESCUSSIONE DELL'IPOTECA ED IMPUTAZIONE DEI PAGAMENTI

La Parte Finanziata e/o la Parte Datrice di Ipoteca accettano che, in qualsiasi momento successivo all'intervenuta esigibilità del credito sia a seguito della Scadenza del Termine del contratto, della Decadenza del Beneficio del Termine, del recesso, che della intervenuta risoluzione del contratto, la Parte Finanziatrice avrà il diritto, senza pregiudizio per ogni altro rimedio od azione, di escutere l'Ipoteca e di procedere alla vendita, anche a mezzo di persona autorizzata, dell'Immobile nei modi e nelle forme previste dalla legge, dal codice civile e dal codice di procedura civile. I proventi ricavati dall'escussione dell'Immobile oggetto dell'Ipoteca dovranno essere imputati al soddisfacimento delle pretese creditorie della Parte Finanziatrice come segue:

- i. in primo luogo e con pari priorità, al pagamento dei costi, delle spese (ivi compresi, a titolo esemplificativo, spese legali, spese di gestione e tasse), degli interessi maturati anche ai sensi dell'art. 2855 c.c. ove applicabile, e delle commissioni dovute alla Parte Finanziatrice relativamente: (a) alla predisposizione, alla stipula, alla registrazione ed all'esecuzione degli atti funzionali alla presente operazione; (b) all'escussione e vendita dell'Immobile oggetto dell'Ipoteca e al successivo incasso dei proventi relativi all'escussione e alla vendita e (c) all'esercizio di qualsiasi diritto della Parte Finanziatrice ai sensi del contratto;
- ii. in secondo luogo, al soddisfacimento di tutte le restanti Obbligazioni Garantite in conformità con le disposizioni del contratto;
- iii. una volta soddisfatte completamente ed integralmente tutte le Obbligazioni Garantite, le eventuali eccedenze verranno corrisposte alla Parte Finanziata e/o alla Parte Datrice di Ipoteca (ovvero ai legittimi successori ed aventi causa, o chiunque vanti dei diritti) ovvero, a scelta della Parte Finanziatrice, depositate presso un Notaio il cui nominativo sarà comunicato alla Parte Finanziata (ovvero ai legittimi successori ed aventi causa).

ARTICOLO 11 - INTERESSI DI MORA

Gli interessi di mora decorreranno di pieno diritto, senza necessità di alcuna intimazione né costituzione in mora, ma soltanto per l'intervenuta esigibilità del credito, nei seguenti casi:

- i. in caso di Scadenza del Termine o Decadenza Beneficio del Termine ai sensi dell'art. 5 del Contratto;
- ii. In caso di applicazione della disciplina di cui all'art. 11 del Contratto;
- iii. In caso di applicazione della disciplina di cui all'art.14 del Contratto;
- iv. a seguito di intervenuta risoluzione ai sensi dell'art. 15, qualora non sia intervenuto il rimborso a norma dell'art. ARTICOLO 4 - del Capitolato;

Nell'ipotesi di cui al punto i. che precede, gli interessi di mora saranno dovuti a decorrere dal primo giorno successivo al dodicesimo mese della Scadenza del Termine o Decadenza Beneficio del Termine.

Nell'ipotesi di cui al punto ii. che precede, gli interessi di mora saranno dovuti a decorrere dal primo giorno successivo al dodicesimo mese dall'evento di cui all'art. 10 del Contratto.

Nell'ipotesi di cui ai punti iii. e iv. che precedono, gli interessi di mora saranno dovuti a decorrere dal primo giorno successivo al termine dei 15 (quindici) giorni per il rimborso delle somme dovute da parte della Parte Finanziata.

Su detti interessi non verrà applicata alcuna capitalizzazione periodica.

Nel caso in cui gli interessi di mora dovuti dalla Parte Finanziata fossero per qualsiasi ragione superiori al tasso massimo consentito ai sensi della legge 7 marzo 1996, n. 108 (*"Disposizioni in materia di usura"*) come successivamente modificata ed integrata, le parti convengono che detti interessi di mora si intenderanno automaticamente ridotti per il periodo strettamente necessario, e calcolati al tasso corrispondente a tale limite massimo.

ARTICOLO 12 - VERITA' ED AUTENTICITA' DELLE DICHIARAZIONI

La Parte Finanziata e la Parte Datrice di Ipoteca confermano, dichiarano e garantiscono la verità, completezza e autenticità delle comunicazioni fatte, delle informazioni fornite e della documentazione presentata alla Parte Finanziatrice in relazione al contratto e conferma che, successivamente alla presentazione della domanda di finanziamento e delle citate comunicazioni, informazioni e documentazioni, la propria situazione economica, finanziaria e patrimoniale non ha subito modifiche in senso negativo.

ARTICOLO 13 - COMUNICAZIONI PERIODICHE

La Parte Finanziatrice invierà alla Parte Finanziata, alla scadenza del contratto e comunque almeno una volta l'anno, una comunicazione completa, chiara e aggiornata in merito allo svolgimento del rapporto. In mancanza di opposizione scritta entro 60 (sessanta) giorni dal ricevimento della comunicazione, la stessa si intenderà approvata.

Centro Finanziamenti si impegna ad inviare alla Parte Finanziata con periodicità annuale, un resoconto della situazione debitoria riportante dettagliatamente gli importi costituenti il capitale finanziato e quelli costituenti il capitale da restituire a scadenza.

ARTICOLO 14 - OBBLIGHI DELLA PARTE FINANZIATA E/O DELLA PARTE DATRICE DI IPOTECA

Per tutta la durata del Finanziamento e fino al completo rimborso dello stesso, nelle diverse formule contemplate nel contratto, la Parte Finanziata e/o la Parte Datrice di Ipoteca (e gli eventuali successori ed aventi causa, ove applicabile) si impegnano a rispettare puntualmente tutti gli obblighi di seguito elencati.

- i. Obblighi relativi all'Immobile
 - (a) accettare, fino alla completa estinzione del Finanziamento, l'effettuazione di indagini tecniche ed amministrative sull'Immobile nonché controlli ed ispezioni sullo stesso da parte della Parte Finanziatrice, anche per verificare stato di manutenzione e/o eventuali modifiche – o, in caso di cessione del contratto o dei crediti, da parte del cessionario – sia direttamente, sia per il tramite di suoi mandatarî e di consulenti esterni dalla medesima Parte Finanziatrice incaricati, purché tali indagini, controlli ed ispezioni vengano svolti in orari concordati dalle parti e previo congruo preavviso. La Parte Finanziata e/o la parte Datrice di Ipoteca si impegnano altresì a fornire alla Parte Finanziatrice – o, in caso di cessione del contratto o dei crediti, al cessionario – ed ai suoi mandatarî tutti i documenti, le informazioni ed i chiarimenti che le verranno richiesti con congruo preavviso in merito all'Immobile;
 - (b) non intraprendere alcuna azione e non compiere alcun atto che possa essere, direttamente o indirettamente, pregiudizievole per la validità, l'efficacia e la esecutività dell'Ipoteca o dei diritti della Parte Finanziatrice sull'Immobile;
 - (c) promuovere o avviare, a proprie spese, previa comunicazione alla Parte Finanziatrice, qualsivoglia azione, causa, vertenza, controversia, procedura e/o procedimento volto a conservare il proprio diritto di proprietà sull'Immobile, il proprio diritto di abitazione su di esso ed il relativo valore;

- (d) adempiere a proprie spese e puntualmente a tutti gli oneri previsti da disposizioni legislative e/o regolamentari e/o provvedimenti delle autorità in relazione all'Immobile, incluso il pagamento di ogni imposta o tassa dovuta in relazione alla proprietà ed al possesso dello stesso;
- (e) comunicare a mezzo di raccomandata A/R a centro Finanziamenti o ad eventuale altro soggetto da questa indicato (o, in caso di cessione del contratto o dei crediti, al cessionario), l'eventuale variazione della propria residenza o del proprio domicilio, fermo restando l'adempimento degli obblighi di cui all'art. 7 del Contratto;
- (f) astenersi dall'esercitare alcuna attività imprenditoriale, professionale o commerciale di sorta all'interno dell'Immobile e mantenere la destinazione dello stesso ad uso di civile abitazione;
- (g) stipulare ed eseguire tutti gli ulteriori documenti ed atti, ed intraprendere tutte le ulteriori azioni, che la Parte Finanziatrice – o, in caso di cessione del contratto o dei crediti, il cessionario – dovesse motivatamente richiedere per iscritto al fine di assicurare e mantenere la validità ed efficacia dell'ipoteca e/o consentire l'esercizio dei diritti relativi all'Immobile, anche in relazione alla rettifica di errori ed omissioni. La Parte Finanziata e/o la Parte Datrice di Ipoteca autorizzano fin d'ora le conseguenti annotazioni, trascrizioni, iscrizioni ed inserzioni;
- (h) rilasciare libero da persone e da cose l'Immobile, anche se direttamente occupato od abitato, ogni qualvolta venga immesso in possesso il custode o l'amministratore giudiziario o l'acquirente, sia in sede di esecuzione forzata promossa dalla Parte Finanziatrice, sia a seguito di vendita dell'Immobile come previsto all'art. 9 del Contratto, nei limiti consentiti dalla legge, fatta eccezione per il caso in cui il Primo Mutuatario o il Secondo Mutuatario siano nominati custode dell'Immobile ai sensi dell'art. 559 c.p.c. ovvero abbiano ottenuto specifica autorizzazione dal giudice competente per continuare ad abitare nell'Immobile pignorato nei limiti di quanto disposto dall'art. 560 c.p.c.;
- (i) mantenere in buono stato, impiegando la diligenza del buon padre di famiglia, l'Immobile ipotecato a garanzia del Finanziamento, anche, a titolo esemplificativo, eseguendo, a proprie spese, tutti i lavori di manutenzione ordinaria e di riparazione straordinaria occorrenti alla sua conservazione in buono stato;
- (j) adempiere a tutti i costi e le spese ordinarie e straordinarie deliberate del condominio (ove esistente) in cui è sito l'Immobile, nonché a pagare le utenze e tutte le tasse e imposte correlate all'Immobile in base alla normativa vigente in tempo per tempo.

ii. Obblighi Informativi

- (a) comunicare entro 30 (trenta) giorni a mezzo raccomandata A/R a Centro Finanziamenti – o, in caso di cessione del contratto o dei crediti, al cessionario – o ad eventuale altro soggetto da questa indicato: (i) ogni eventuale azione o pretesa da chiunque avanzata in relazione all'Immobile, compresi i casi di espropriazione per pubblica utilità, affinché la Parte Finanziatrice sia posta in grado di tutelare le proprie ragioni specialmente nei riguardi delle indennità; e (ii) ogni variazione che intervenga con riferimento al proprio domicilio nonché alla propria residenza nonché ogni evento dal quale possano derivare variazioni al proprio stato di famiglia, ivi compreso il decesso del Primo Mutuatario oppure del Secondo Mutuatario;
- (b) 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 mandatari in forza dello stesso;
- (c) comunicare alla Parte Finanziatrice – o, in caso di cessione del contratto o dei crediti, al cessionario – ogni mutamento significativo della propria situazione patrimoniale ed economica quale risultante dai dati, elementi e documenti forniti in sede di richiesta di finanziamento o nelle successive comunicazioni;

- (d) 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 ai sensi del successivo art. 15.

La violazione di uno o più dei suddetti obblighi da parte della Parte Finanziata e/o della Parte Datrice di Ipoteca costituirà causa di applicazione della Decadenza del Beneficio del Termine, dove esplicitamente specificato nel Contratto o nel Capitolato, altrimenti causa di risoluzione ai sensi del successivo art. 15.

La Parte Finanziata e/o la Parte Datrice di Ipoteca accettano, ai sensi della normativa vigente, che sia a seguito della Scadenza del Termine del contratto, della Decadenza del Beneficio del Termine, del recesso, che della intervenuta risoluzione del contratto, qualora non sia intervenuto il rimborso a norma degli artt. 4 e 5 del Capitolato, chiunque occupi l'Immobile non ha diritto di abitazione nello stesso ed è pertanto tenuto a liberarlo.

ARTICOLO 15 - RISOLUZIONE

Si conviene espressamente che la Parte Finanziatrice potrà avvalersi della facoltà di risolvere il contratto, a norma dell'art. 1456 c.c., nel caso di inadempimento, a cui la Parte Finanziata non abbia posto rimedio laddove possibile entro 15 (quindici) giorni dal ricevimento di apposita comunicazione scritta della Parte Finanziatrice, ad uno qualsiasi degli obblighi di cui ai seguenti articoli del contratto e del presente Capitolato:

- i. al verificarsi di una qualsiasi delle seguenti circostanze:
 - (a) sia stato instaurato o minacciato nei confronti del primo Mutuatario e/o del Secondo Mutuatario e/o della Parte Datrice di Ipoteca un giudizio ordinario, un arbitrato, una procedura amministrativa, un procedimento cautelare o esecutivo, che non siano manifestamente infondati, aventi ad oggetto l'Immobile od il titolo di proprietà su di esso vantato o siano emanati provvedimenti aventi ad oggetto l'Immobile od il titolo di proprietà su di esso vantato ovvero siano state effettuate iscrizioni pregiudizievoli sull'Immobile;
 - (b) qualora altri soggetti, dopo la stipula del Finanziamento, prendano la residenza nell'Immobile, ad eccezione dei familiari del soggetto finanziato; a questi fini come familiari si intendono i figli, nonché il coniuge o convivente *more uxorio* e il personale regolarmente contrattualizzato che convive;
 - (c) qualora l'Immobile oggetto di garanzia subisca procedimenti conservativi o esecutivi di importo pari o superiore al venti per cento del valore dell'Immobile concesso in garanzia o ipoteche giudiziali.
- ii. In relazione al Contratto, nel caso definito all'art. 1.2
- iii. in relazione al Contratto, nel caso definito all'art. 2;
- iv. in relazione al Contratto, nel caso definito all'art. 4.1;
- v. in relazione al Contratto, nel caso definito all'art. 7.2;
- vi. in relazione al Contratto, nel caso definito all'art. 14.4;
- vii. in relazione al Capitolato, nei casi definiti agli artt. ARTICOLO 1 - , 8 e 14.

L'esercizio della facoltà di risolvere il contratto ai sensi della presente clausola sarà comunicato dalla Parte Finanziatrice alla Parte Finanziata mediante lettera raccomandata A/R.

In tale fattispecie, l'importo dovuto dalla Parte Finanziata è determinato come segue:

- (i) **capitale:** l'importo del Finanziamento, così come risultante dalla capitalizzazione degli interessi effettuata ai sensi dell'art. 3 del Contratto e delle spese ai sensi dell'art. 12.3 del Contratto;
- (ii) **interessi corrispettivi:** gli interessi semplici maturati dalla data di invio della comunicazione da parte della Parte Finanziatrice fino a 15 giorni successivi alla ricezione della stessa da parte della Parte Finanziata, sull'importo del Finanziamento di cui al precedente punto (i);

- (iii) spese:** ove non già corrisposte, in quanto dedotte dall'importo iniziale del Finanziamento o già capitalizzate, le commissioni, spese, oneri e imposte relativi al presente contratto come disciplinati all'art. 12.2 del Contratto;
- (iv) interessi di mora:** dovuti a decorrere dal primo giorno successivo al termine dei 15 (quindici) giorni per il rimborso delle somme dovute da parte della Parte Finanziata, al tasso e nei termini di cui all'art. 3.5 del Contratto.

L'effetto risolutivo si verificherà di diritto alla data di ricevimento di detta comunicazione e l'Importo Dovuto dovrà essere rimborsato entro i successivi 15 (quindici) giorni.

Resta ferma la facoltà della Parte Finanziatrice di chiedere la risoluzione del contratto ai sensi dell'art. 1453 c.c. e di avvalersi di qualunque altro rimedio previsto dalla legge.

ALLEGATO "B" - SIMULAZIONE DEL PIANO DI AMMORTAMENTO

ai sensi dell'art. 11 quaterdecies comma 12 e ss. D.L. 30 settembre 2005 conv. L. 248/2005, così come modificato dalla L. 2 aprile 2015 n. 44 e come integrato dal Regolamento emanato con Decreto Ministero dello Sviluppo Economico n. 226 del 22 dicembre 2015

Richiedenti il finanziamento	
PRIMO RICHIEDENTE	
Cognome	
Nome	
SECONDO RICHIEDENTE	
Cognome	
Nome	
Immobile / Importo Finanziato	
Valore immobile da perizia	_____ Euro
Importo finanziato	_____ Euro
LTV applicato	_____ %
Durata	
Durata attesa teorica del finanziamento	_____ anni
Tasso, TAEG e tipo erogazione	
Parametro/tasso di interesse di riferimento	Tasso fisso finito
Tasso effettivo annuo	_____ %
Tasso Annuo Effettivo Globale (TAEG) alla stipula	_____ %
Tipo di erogazione	In unica soluzione

Anno/Scadenza	Capitale	Interessi	Montante
0			
1			
2			
3			
4			
5			
6			
7			
8			
9			
10			
11			
12			
13			
14			
15			

ALLEGATO C – TEMPLATE DI COMUNICAZIONE ANNUALE

La presente Comunicazione Annuale deve essere inviata, ai sensi dell'art. 4 del Contratto, entro 30 giorni dalla data di ricezione, a mezzo raccomandata, e-mail o PEC, della relativa richiesta di Centro Finanziamenti S.p.A.. La Comunicazione Annuale dovrà essere debitamente firmata dalla Parte Finanziata completa in tutte le sue parti e corredata dalla documentazione richiesta. In caso di mancato invio della Comunicazione Annuale, Centro Finanziamenti S.p.A. potrà avvalersi della facoltà di chiedere la risoluzione del contratto ai sensi dell'art. 15 del Capitolato.

Spettabile **Centro Finanziamenti S.p.A.**,

Il/La/i sottoscritto/a/i [●], in qualità di parte finanziata (di seguito la "Parte Finanziata") del contratto di finanziamento stipulato in data [●], a mezzo di atto pubblico del Notaio [●] in [●] (Rep. [●]; Racc [●]) (di seguito il "Contratto di Finanziamento") ed in conformità agli obblighi previsti in tale Contratto di Finanziamento e dal capitolato di patti e condizioni generali ad esso allegato dichiara/dichiarano che:

- risiede/risiedono stabilmente nell'Immobile oggetto d'Ipoteca e che l'Immobile si trova in buono stato di manutenzione;
- l'Immobile NON è stato oggetto di cessione, in tutto o in parte, di diritti reali o di godimento (ivi compresi, a titolo meramente esemplificativo, la vendita della proprietà, donazione, permuta, il comodato o la locazione, la costituzione di servitù, diritti d'abitazione o d'uso o usufrutto o superficie, pesi, privilegi, vincoli oneri o la concessione di altri diritti reali di garanzia a favore di terzi, di sequestri);
- non sono stati compiuti atti che riducano significativamente il valore dell'Immobile;
- non è stata revocata l'abitabilità dell'Immobile;
- non sono state apportate modifiche all'immobile rispetto al suo stato originale come documentato al momento della stipula del prestito vitalizio ipotecario dalla perizia e dalla documentazione catastale;
- è in vigore una polizza assicurativa a copertura dei rischi c.d. "incendio, scoppio e fulmine" per un valore pari almeno al valore di ricostruzione a nuovo dell'Immobile, come indicato da Centro Finanziamenti preliminarmente alla stipula;
- hanno preso residenza presso l'immobile i seguenti soggetti: *(se nessun soggetto ha preso residenza, indicare "nessun soggetto")*
 - nessun soggetto ha preso residenza presso l'immobile;
 - cognome _____ nome _____ grado di parentela _____
 - cognome _____ nome _____ grado di parentela _____
 - cognome _____ nome _____ grado di parentela _____
 - cognome _____ nome _____ grado di parentela _____
 - cognome _____ nome _____ grado di parentela _____
 - cognome _____ nome _____ grado di parentela _____
- che tutte le imposte dovute in relazione all'Immobile (es. TASI, TARI, IMU, Tarsu, IRE ecc.) sono state regolarmente versate alle competenti autorità in conformità alle relative disposizioni di legge e regolamentari applicabili.

Elenco degli eredi legittimari/legittimi:

La Parte Finanziata dichiara che i propri eredi legittimari/legittimi alla data della presente comunicazione sono i seguenti¹:

	Cognome	Nome	Grado di parentela	Indirizzo	Telefono
1					

¹ Depennare gli eventuali eredi legittimari/legittimi deceduti e inserire gli eventuali eredi legittimari/legittimi acquisiti. Se non vi sono eredi legittimari/legittimi in vita scrivere: "nessun erede in vita". Vanno indicati i primi 6 eredi legittimari/legittimi in vita, nel seguente ordine: il coniuge (indicando se separato); i figli (sia legittimi, che naturali, adottivi e legittimati); i figli di questi ultimi (esclusi gli adottati); i fratelli e sorelle (esclusi quelli del coniuge cointestatario se non anche comproprietario dell'immobile); i figli di questi ultimi.

2					
3					
4					
5					
6					

Documentazione che viene allegata alla presente dichiarazione: Documenti vari *[definiti caso per caso su richiesta di Centro Finanziamenti]*

Autorizzazione al trattamento dei dati personali: in relazione alla presente comunicazione annuale e ai sensi e per gli effetti della normativa in materia di protezione dei dati personali, la Parte Finanziata prende atto che a Centro Finanziamenti e ai suoi mandatarari sono stati forniti dati personali e acconsente che i dati personali forniti o direttamente acquisiti da Centro Finanziamenti e da suoi mandatarari nell'ambito della sua attività formino oggetto, nel rispetto della legge, di trattamento secondo le modalità previste dall'art. 7 del Capitolato allegato al Contratto di Finanziamento.

La presente Comunicazione Annuale è resa ai sensi dell'art. 4 del Contratto di Finanziamento ed è irrevocabile. La Parte Finanziata dichiara che le informazioni e le dichiarazioni contenute in questa Comunicazione Annuale sono veritiere, congrue e complete e che darà pronta comunicazione di tutti i fatti o le circostanze che possano rendere le suddette informazioni false o fuorvianti dandone comunicazione scritta immediata, e comunque non oltre 30 giorni, a mezzo raccomandata A/R o PEC indirizzata a Centro Finanziamenti ovvero ai mandatarari incaricati dalla stessa come indicati alla Parte Finanziata.

Data [●]

La Parte Finanziata²

² In caso di interdizione o inabilitazione la firma deve essere apposta dal tutore o dal curatore allegando copia della sentenza di interdizione o inabilitazione e del decreto di nomina del tutore o del curatore.

ALLEGATO "D" - DOCUMENTO DI SINTESI RELATIVO AL CONTRATTO DI PRESTITO VITALIZIO IPOTECARIO A TASSO FISSO

CONDIZIONI ECONOMICHE ED ELENCO DELLE SPESE	
Tasso Annuo Effettivo Globale (TAEG)¹	_____ %
TASSI APPLICATI	
Tasso di interesse fisso	_____ % annuo
Tasso Effettivo Globale (TEG)	_____ %
Tasso di mora	Il tasso fisso maggiorato del 2% in ragione d'anno
SPESE PER LA STIPULA DEL CONTRATTO	
Commissioni ed oneri amministrativi di istruttoria	1,20% dell'importo finanziato
Commissioni e provvigioni di intermediazione	Non sono previste provvigioni o commissioni di intermediazione pagate dal cliente
Spese di Perizia iniziale	Comprese tra € 200 e € 1.000, in base alle caratteristiche dell'immobile
Spese notarili	A carico del Cliente; non vengono considerate ai fini della determinazione del TAEG del finanziamento
Intervento in stipula di procuratore (eventuale)	Massimo € 1.000
Parere di un professionista esterno (eventuale)	Nell'ambito dell'istruttoria viene suggerito al cliente di avvalersi del parere e della consulenza di un professionista terzo (es. avvocato, commercialista, consulente finanziario); tale eventuale intervento è a carico del Cliente e non viene considerato ai fini della determinazione del TAEG del finanziamento
SPESE PER LA GESTIONE DEL RAPPORTO	
Commissioni di gestione annuale	Non previste
Sollecito pagamento a scadenza del finanziamento	€ 250 (solo in caso di inadempienza del Cliente)
Invio certificazione interessi (solo su richiesta del Cliente)	€ 15
Rendiconto periodico	€ 1,15 in caso di invio cartaceo - € 0,00 in caso di invio elettronico
Sollecito mancato invio della Comunicazione Annuale	€ 100 (solo in caso di inadempienza del Cliente)
Sopralluogo dopo sollecito mancato invio della Comunicazione Annuale	€ 250 (solo in caso di inadempienza del Cliente)
Ricostruzioni contabili complesse (solo in	€ 100

¹ Il TAEG (Tasso Annuo Globale Effettivo) indica il costo totale del prestito vitalizio ipotecario su base annua ed è espresso in percentuale sull'ammontare del finanziamento concesso. Nel calcolo sono inclusi gli interessi e tutti i costi, comprese le spese accessorie tra le quali, in particolare, le spese di istruttoria del finanziamento e le eventuali provvigioni di intermediazione a carico del Cliente, nonché le imposte ipotecarie e catastali; 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 le spese notarili, gli interessi di mora e gli oneri assimilabili contrattualmente previsti per il caso di inadempimento di un obbligo. Poiché la durata del finanziamento non è nota, il TAEG è calcolato per la Durata teorica attesa del finanziamento ed in conformità con la disciplina normativa e regolamentare applicabile.

caso di richiesta del Cliente)	
Conteggi informativi estinzione anticipata	€ 50 (solo in caso di richiesta del cliente e a seguito di mancata estinzione)
Rilascio Autorizzazione alla vendita dell'immobile	€ 250 (solo in caso di richiesta del Cliente)
Duplicato del contratto in carta semplice	€ 50 (solo in caso di richiesta del Cliente)
Certificazione sussistenza del debito	€ 50 (solo in caso di richiesta del Cliente)
Duplicato quietanza	€ 10 (solo in caso di richiesta del Cliente)
Duplicato piano di ammortamento	€ 10 (solo in caso di richiesta del Cliente)
Rinuncia cliente a prestito già deliberato	€ 0,00
Comunicazione variazione contrattuale	€ 0,00
Cancellazione ipoteca art. 40 bis TUB	€ 0,00 se effettuata dalla Parte Finanziatrice
Cancellazione ipoteca con atto notarile	€ 150 oltre spese notarili a carico del cliente
Rinnovazione / restrizione di ipoteca	€ 150 oltre spese notarili a carico del cliente
Perizia di accertamento post-stipula	A carico della Parte Finanziatrice
Perizia vendita immobile e successivi aggiornamenti	Comprese tra € 200 e € 1.000, in base alle caratteristiche dell'immobile
Intervento procuratore vendita immobile o cancellazione ipoteca	Massimo € 1.000
ALTRE SPESE DA SOSTENERE	
Tasse e imposte ipotecarie e catastali	In base alla vigente normativa fiscale
Esecuzione del mandato a vendere	Esente, con recupero dei costi ed oneri sostenuti
Costi di recupero dei crediti scaduti	A carico del Cliente
Accertamento del danno in caso di sinistro	Recupero dei costi e degli oneri sostenuti (solo in caso di inadempienza del Cliente)
Penali per estinzione anticipata totale o parziale	<ul style="list-style-type: none"> - per rimborsi anticipati effettuati entro i primi tre anni dalla Data di Erogazione del Finanziamento: 8% del montante del finanziamento alla data di estinzione come da conteggio estintivo fornito dalla Parte Finanziatrice - per rimborsi anticipati effettuati tra l'inizio del quarto ed entro la fine del decimo anno dalla Data di Erogazione del Finanziamento: 5% del montante del finanziamento alla data di estinzione come da conteggio estintivo fornito dalla Parte Finanziatrice - per rimborsi anticipati effettuati tra l'inizio dell'undicesimo anno ed entro la fine del quindicesimo anno dalla data di erogazione del finanziamento: 3% del montante del finanziamento alla data di estinzione come da conteggio estintivo fornito dalla Parte Finanziatrice - per rimborsi anticipati effettuati dall'inizio del sedicesimo anno dalla data di erogazione del finanziamento: nessuna penale <p>Le penali di cui sopra non si applicano se la Parte Finanziata:</p> <ul style="list-style-type: none"> - richiede di estinguere anticipatamente durante uno stesso anno di vita del finanziamento (inteso come periodo intercorrente tra due date di capitalizzazione degli interessi), anche in più soluzioni, una porzione del debito residuo complessivamente non superiore al 10% del debito residuo, misurato all'ultima data di capitalizzazione degli interessi del finanziamento; - richiede l'estinzione anticipata del finanziamento a seguito di decesso di uno dei due Mutuatari o trasferimento di uno dei mutuatari in una casa di cura ("Long Term Care"); - richiede alla Parte Finanziatrice un nuovo finanziamento tramite Prestito Ipotecario Vitalizio contestualmente all'estinzione del finanziamento in essere; - comunica la propria volontà di disdetta del Contratto alla scadenza di un periodo di rinnovo così come definito nel Contratto di Finanziamento.
SERVIZI ACCESSORI	
Premio assicurativo a carico del Cliente	È fatto obbligo al Cliente, per ottenere il finanziamento, di disporre come contraente e beneficiario,

	<p>di una polizza assicurativa di mercato, a copertura dei rischi c.d. "incendio, scoppio e fulmine" e a tutela dell'immobile offerto in garanzia.</p> <p>Tale polizza, sottoscritta con una Compagnia Assicurativa primaria, dovrà garantire un importo pari almeno al valore di ricostruzione a nuovo dell'immobile offerto in garanzia, secondo le indicazioni della Parte Finanziatrice.</p> <p>Il Cliente è tenuto a disporre di tale polizza per tutta la durata del finanziamento.</p>
Premio assicurativo a carico della Società	<p>Centro Finanziamenti S.p.A., a tutela del credito, sottoscrive una polizza a inclusione per la copertura dei rischi c.d. "incendio, scoppio e fulmine" e la tutela dell'immobile offerto in garanzia. Il costo di tale polizza (ca. 40 €/anno) è un costo industriale per Centro Finanziamenti e viene incluso nel TAN applicato al finanziamento, al pari delle altre spese sostenute da Centro Finanziamenti S.p.A.; tale pratica consente alla Società di ottenere sul mercato condizioni di <i>funding</i> migliori e di minimizzare i costi operativi derivanti dalla verifica delle singole polizze sottoscritte dai Clienti, che si riflettono di conseguenza nella possibilità di offrire condizioni di tasso (TAN) migliori alla propria clientela.</p>
<p><i>Ogni imposta e/o tassa, anche se non incluse nell'elenco delle spese, rimane a carico del Cliente, ad esclusione di quanto diversamente previsto dalla legge o dal contratto.</i></p>	