

Regime fiscale ex artt. 15, 16 del D.P.R. n. 601/73 e successive modificazioni ed integrazioni.

Repertorio n. 17042

Raccolta n. 5208

MUTUO IPOTECARIO
REPUBBLICA ITALIANA

L'anno duemilasei il giorno quindici del mese di dicembre.
(15 dicembre 2006)

In Rubano, nel mio studio in Piazza Adelaide Lonigo n. 8.

Avanti a me Dr. MARCO SILVA, Notaio in Rubano ed iscritto nel Collegio Notarile del Distretto di Padova,

sono comparsi i signori:

- BORTOLI MARISA, nata a Padova il 13 giugno 1963, domiciliata per la carica presso la sede della Banca di cui in seguito, nella sua qualità di Quadro Direttivo della "BANCA DEL CENTROVENETO - CREDITO COOPERATIVO - SOCIETA' COOPERATIVA - LONGARE" con sede legale in Longare (VI), Via Ponte di Costozza n. 12, Codice Fiscale e numero d'iscrizione presso il Registro delle Imprese di Vicenza 01405390244, R.E.A. n. 165636 - iscritta all'Albo delle Banche al n. 4898.30 ai sensi dell'art. 13 del Decreto Legislativo n° 385/93;

autorizzata alla firma in virtù dei poteri a lei conferiti con Procura in data 26 gennaio 2005 N. 19.071 di Rep. e N. 8.689 di Racc. Notaio Mario Misomalo di Vicenza, registrata a Vicenza 2 in data 28 gennaio 2005 al n. 271 Atti Pubblici che, in copia conforme all'originale, si trova allegata sotto la lettera "A" all'atto in data 17 marzo 2005 N. 12.388 di mio Rep. e N. 3.354 di Racc., registrato a Padova-1 in data 23 marzo 2005 al n. 3.030 serie 1T Atti Pubblici; che nel corso di questo atto verrà chiamata "Banca";

- quale parte finanziata:

- MENARA DARIO, nato a Noventa Vicentina (VI) il giorno 1 febbraio 1952, residente a Veggiano (PD), Via Canova n. 18; il quale interviene nel presente atto in nome, per conto e nell'interesse della società a responsabilità limitata denominata "ANCI SA S.R.L.", con sede legale in Rubano (PD), Via A. Rossi n. 35,

Codice Fiscale e numero di iscrizione presso il Registro delle Imprese di Padova: 02440510242; R.E.A. 318309, capitale sociale Euro 90.000,00 (novantamila virgola zero zero) i.v.;

nella sua qualità di Amministratore Delegato e legale rappresentante della società stessa, munito dei poteri necessari alla firma del presente atto in forza del vigente statuto sociale, nonchè autorizzato con deliberazione del Consiglio di Amministrazione in data 4 dicembre 2006 il cui verbale è regolarmente trascritto nel relativo libro verbali conservato agli atti della società;

che nel corso di questo atto verrà chiamata "parte finanziata".

Detti comparenti, della cui identità personale io Notaio sono certo, mi richiedono di ricevere il presente atto me-

Registrato a PADOVA il 22/12/06
N. 1766 S. 1T
Atti Pubbl.
Esatti € IMP. ABB
di cui €
per trascrizione



dianche il quale,

PREMESSO

- che la Banca, esaminata la domanda presentata dalla parte finanziata e la relativa documentazione esibita, ha deliberato di accordare alla stessa un mutuo ipotecario di Euro 1.200.000,00 (unmilione duecentomila virgola zero zero) destinato all'acquisto di un immobile strumentale all'attività della società sotto l'osservanza dei patti in appresso specificati;

- che la parte finanziata non riveste la qualità di consumatore, ai sensi dell'art. 25 della legge 6 febbraio 1996 n. 52;

CONVENGONO E STIPULANO QUANTO SEGUE.

Art. 1 - Oggetto del contratto

1.1 La Banca, come sopra rappresentata, concede a titolo di mutuo ipotecario alla società "ANCI SA S.R.L.", che come sopra rappresentata accetta, la somma di Euro 1.200.000,00 (unmilione duecentomila virgola zero zero), all'interesse determinato ai sensi del successivo art. 5, ai patti e agli obblighi recati dalle norme di legge, dal presente contratto e dal Capitolato di patti e condizioni generali che si allega al presente atto sotto la lettera "A", per formarne parte integrante e sostanziale, e che la parte finanziata dichiara di conoscere bene per averne ricevuto in precedenza copia e di accettarne tutte le condizioni.

1.2 La parte finanziata dichiara di aver ricevuto dalla Banca la predetta somma, rilasciandone ampia quietanza con il presente atto e riconoscendosene pertanto debitrice nei termini di cui ai successivi articoli.

Art. 2 - Deposito cauzionale

2.1 La Banca e la parte finanziata danno atto della riconsegna da parte di quest'ultima della somma mutuata, costituendola in deposito cauzionale infruttifero presso la Banca a garanzia dell'adempimento di tutti gli obblighi posti a carico della medesima parte finanziata dal presente contratto e relativi allegati.

2.2 In particolare, la parte finanziata - fermo restando quanto in seguito precisato relativamente al diritto di prelazione previsto dagli artt. 60 e seguenti D.Lgs. 22 gennaio 2004 n. 42 - si obbliga a fornire alla Banca, entro il termine di 30 (trenta) giorni da oggi la prova che:

a) sono state eseguite le formalità di pubblicazione delle garanzie reali;

b) la situazione di proprietà, di libertà e di disponibilità, relativa ai beni oggetto della garanzia corrisponde a quella dichiarata nel presente atto;

c) sono stati adempiuti gli obblighi assicurativi previsti dal Capitolato;

d) la parte finanziata è regolarmente intervenuta in atto ed è nel pieno e libero godimento dei propri diritti;

e) sono state prestate, secondo le modalità richieste dalla

Banca, tutte le garanzie ed avverate tutte le condizioni a suo tempo indicate dalla Banca nella lettera di comunicazione di concedibilità del mutuo o anche con lettere successive.

2.3 La parte finanziata prende atto che, qualora non abbia esattamente provveduto nei termini indicati, agli adempimenti previsti dal presente articolo, la Banca potrà avvalersi della facoltà di risolvere il contratto ed utilizzare il deposito suddetto per l'estinzione del mutuo.

Art. 3 - Svincolo del deposito

3.1 Lo svincolo delle somme costituite in deposito cauzionale potrà avvenire dopo l'adempimento delle obbligazioni previste nel precedente art. 2, commi 1 e 2, fermo peraltro il disposto di cui all'ultimo comma del medesimo articolo.

Art. 4 - Termini e modalità di rimborso

4.1 La parte finanziata si obbliga a rimborsare il mutuo in anni 20 (venti) mediante il pagamento di n. 240 (duecentoquaranta) rate di ammortamento consecutive mensili posticipate, comprensive di capitale, interessi e spese per pagamento rata, al tasso indicato nel successivo art. 5, la cui prima rata scade il 15 (quindici) gennaio 2007 (duemilasette), dell'importo unitario per ora di Euro 7.724,85 (settemilasettecentoventiquattro virgola ottantacinque), ogni variazione di tasso comporterà anche la variazione dell'originario piano di ammortamento.

Art. 5 - Interessi

5.1 Il tasso di interesse è stabilito nella misura per ora del 4,70% (quattro virgola settanta per cento) nominale annuo variabile posticipato, indicizzato alla media matematica del parametro "Euribor tre mesi lettera" base 365 (trecentosessantacinque) relativo al mese precedente, rilevato da "Il Sole 24 Ore" arrotondato per eccesso al decimale di punto superiore, maggiorato di uno spread di 1,00 (uno virgola zero zero) punti, con conteggio 360 (trecentosessanta) giorni. L'indicatore sintetico del costo è pari al 4,85% (quattro virgola ottantacinque per cento).

5.2 Le parti convengono che il tasso di interesse sia indicizzato sulla base di un meccanismo automatico di revisione che, trimestralmente, prenderà in considerazione la media matematica dell'Euribor tre mesi lettera base 365 (trecentosessantacinque) relativa all'ultimo mese del trimestre solare e le conseguenti variazioni, purché non inferiori al decimo di punto, decorreranno dal giorno quindici del mese successivo. A prescindere da quanto sopra il tasso d'interessi non potrà mai attestarsi ad una soglia inferiore al 3,50% (tre virgola cinquanta per cento).

5.3 Qualora intervengano aumenti o diminuzioni superiori a mezzo punto dell'Euribor tre mesi lettera base 365 (trecentosessantacinque), la variazione del tasso di interesse avverrà anche nel corso del trimestre.

5.4 Nel caso in cui, per cause indipendenti dalla volontà



della Banca, non fosse più possibile determinare e/o rilevare la suddetta quotazione, la Banca individuerà in buona fede un parametro alternativo, seguendo ragionevolmente le indicazioni desumibili dal mercato; in questo caso si conviene che il nuovo tasso indicizzato dovrà essere equivalente, dal punto di vista economico-finanziario, al parametro cessato.

5.5 Gli interessi di mora, dovuti dalla parte finanziata in tutti i casi previsti nel presente atto, saranno calcolati ad un tasso pari a 2,50 (due virgola cinquanta) punti in più del tasso di cui al punto 5.1.

5.6 L'importo complessivamente dovuto alla scadenza di ciascuna rata e non pagato produce interessi, nella misura indicata al comma precedente, dal giorno della scadenza e fino al momento del pagamento a carico della parte finanziata ed a favore della Banca. Su detti interessi non è consentita la capitalizzazione periodica.

Art. 6 - Ipoteca

6.1 A garanzia del capitale mutuato, dei relativi accessori e di tutte le obbligazioni derivanti dal presente contratto, dal documento di sintesi infra allegato e dall'allegato Capitolato, la società "ANCI SA S.R.L.", come sopra rappresentata, concede a favore della Banca che, come sopra rappresentata, accetta, ipoteca da iscriversi presso la Conservatoria competente sopra gli immobili descritti in calce al presente atto.

6.2 La concessione dell'ipoteca è fatta per la somma di Euro 2.400.000,00 (duemilioni quattrocentomila virgola zero zero) la quale comprende e garantisce:

- a) l'importo del capitale mutuato;
- b) gli interessi, anche di preammortamento, come eventualmente determinati nella misura prevista dall'art. 5;
- c) l'ammontare di tutte le rate che rimanessero insolute;
- d) quanto dovuto alla Banca per le spese legali, di giudizio e di collocazione (incluse quelle di cui al primo comma dell'art. 2855 C.C.) nonché le spese stragiudiziali;
- e) i rimborsi di tasse e di imposte e quanto contrattualmente stabilito per ogni caso di restituzione o risoluzione anticipata del mutuo, volontaria o forzata e quant'altro dovuto in dipendenza di legge e del contratto di mutuo.

6.3 La concessione dell'ipoteca viene fatta con la formale assicurazione alla Banca della piena proprietà e completa disponibilità dei beni che ne sono oggetto e della loro libertà da servitù non apparenti e da vincoli ed oneri pregiudizievole, nonché da iscrizioni e privilegi precedenti e da trascrizioni che possano pregiudicare o diminuire la garanzia ipotecaria, fatta eccezione per il vincolo ai sensi della legge 1 giugno 1939 n. 1089 (ora D.Lgs. 22 gennaio 2004 n. 42), di cui al Decreto del Ministro per i Beni Culturali ed Ambientali in data 17 novembre 1993, notificato in data 3 ottobre 1995 e trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immo-

biliari di Padova in data 4 novembre 1996 ai nn. 24706/17486.

6.4 La parte finanziata conferisce mandato irrevocabile alla Banca, anche nel proprio interesse ai sensi dell'art. 1723 - 2° comma del C.C., affinché possa, entro i termini di prescrizione dell'ipoteca a garanzia del finanziamento in premessa, procedere, ai sensi dell'art. 2847 C.C., alla rinnovazione dell'iscrizione dell'ipoteca di cui ai precedenti punti del presente articolo o ad nuova iscrizione ai sensi dell'art. 2848 C.C. purché, l'importo di quest'ultima non sia superiore al rapporto iniziale tra somma mutuata e importo d'iscrizione, dove per somma mutuata s'intende il debito residuo capitale da rimborsare indipendentemente dalle rate scadute.

La parte finanziata si impegna fin d'ora a rifondere la Banca di tutte le spese, oneri fiscali e quant'altro occorresse per il perfezionamento di quanto sopra precisato, entro 15 (quindici) giorni dalla notifica del dettaglio dei costi, a mezzo raccomandata, telegramma, telefax o qualsiasi altro mezzo di comunicazione di cui sia certa la consegna.

Art. 7 - Condizioni e spese

7.1 Ai sensi e per gli effetti del titolo VI, capo I del T.U. (art. 115 e seguenti) si allega al presente atto sotto la lettera "B" per formarne parte integrante e sostanziale, il documento di sintesi dal quale risultano le tariffe relative a tutti gli oneri e condizioni di natura economica imputabili alla parte finanziata in dipendenza del presente atto e nel periodo di durata del finanziamento.

7.2 In caso di anticipata estinzione o di rimborso anticipato parziale del finanziamento richiesti dalla parte finanziata, nel rispetto comunque della durata minima di diciotto mesi ed un giorno prevista per le operazioni di finanziamento a medio e lungo termine ai sensi dell'art. 15 del D.P.R. 601 del 1973, quest'ultima corrisponde alla Banca unicamente il compenso onnicomprensivo di 0,75 (zero virgola settantacinque) punti percentuali calcolato sul capitale restituito anticipatamente, ai sensi dell'art. 40, primo comma, T.U. modificato dall'art. 6 del D.Lgs. 342/99 ed integrato dalla delibera del 9 febbraio 2000 del CICR, secondo la formula esemplificativa indicata nel documento di sintesi di cui al primo comma.

7.3 Le spese e i tributi fiscali, di ogni genere dipendenti ed occasionate dalla domanda di mutuo, e quindi anche quelle di questo atto, suoi antecedenti e conseguenti, comprese quelle notarili e di iscrizione o annotamento ipotecari, sono assunte in proprio dalla parte finanziata in quanto, per patto espresso, nessuna spesa direttamente o indirettamente relativa al mutuo stesso dovrà mai gravare sulla Banca.

Art. 8 - Modifica delle condizioni

8.1 La Banca si riserva la facoltà di modificare le condizioni economiche di cui all'art. 7, comma 1, applicate al presente finanziamento, rispettando, in caso di variazioni sfa-



vorevoli alla parte finanziata, le prescrizioni di cui al vigente art. 118 T.U. e delle relative disposizioni d'attuazione. La parte finanziata approva specificamente - ai sensi dell'art. 117, quinto comma, T.U. tale facoltà della Banca.

Art. 9 - Decadenza

9.1 Fermi restando i casi di risoluzione previsti dall'art. 10 del Capitolato di patti e condizioni generali allegato, il verificarsi di una delle ipotesi di cui all'art. 1186 C.C. costituisce decadenza dal beneficio del termine.

Art. 10 - Oneri fiscali

10.1 Il presente atto e le relative formalità godono del trattamento tributario di cui al D.P.R. 29 settembre 1973 n. 601 e successive modifiche ed integrazioni.

10.2 Qualora il presente finanziamento dovesse andare risolto prima che sia trascorso il periodo minimo di durata stabilito dal più volte citato D.P.R. 29 settembre 1973 n. 601 per fatto imputabile alla parte finanziata, tutte le imposte, tasse, multe, ammende, sovrimposte e sovrattasse, tutto quanto, in sintesi, ne dovesse derivare sarà a carico della parte finanziata.

10.3 L'importo relativo al predetto trattamento tributario verrà trattenuto dalla Banca in occasione dello svincolo del mutuo.

Art. 11 - Elezione di domicilio

11.1 Per l'esecuzione del contratto e per ogni effetto di legge, le parti eleggono domicilio, ai sensi e per gli effetti dell'art. 47 C.C. e dell'art. 30 C.P.C.:

- quanto alla Banca presso la propria sede legale in Longare (VI), Via Ponte di Costozza n. 12;

- quanto alla parte finanziata presso il domicilio dichiarato in atto o successivamente comunicato con lettera raccomandata, telegramma, telex o telefax alla Banca.

Art. 12 - Clausole approvate specificatamente

12.1 La parte finanziata, nonché parte garante, dichiara di approvare specificatamente, ai sensi e per gli effetti degli articoli 1341 e 1342 del C.C., le norme contenute nei seguenti articoli:

art. 2 (deposito cauzionale) commi 1, 2 e 3;

art. 3 (svincolo del deposito) comma 1;

art. 5 (interessi) comma 1;

art. 8 (modifica delle condizioni) comma 1;

art. 9 (decadenza dal beneficio del termine) comma 1.

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI OGGETTO DI IPOTECA

A) Villa seicentesca denominata "Villa Cesarotti Fabris" sita in Comune di Selvazzano Dentro, Via Cesarotti Melchiorre nn. 17/19, eretta su terreno censito al Catasto Terreni del predetto Comune al Foglio 15 con la P.lla N. 81 di are 33.70 E.U., composta da piani terra, ammezzato, primo, secondo, terzo e terrazza al piano quarto, così censita al Catasto Fabbricati:

COMUNE DI SELVAZZANO DENTRO - Foglio 15

P.lla N. 81 sub 2 - Via Cesarotti Melchiorre n. 134 - P. T-4 - Cat. A/8 - Cl. 1 - vani 29 - Sup. cat. mq. 929 - RCE 5.391,81;

fra confini: a nord-est con scoperto comune (P.lla N. 81 sub 1) e con il fabbricato adiacente adibito a deposito, meglio descritto al successivo punto B), a sud-est e a sud-ovest con scoperto comune (P.lla N. 81 sub 1), salvis;

B) il fabbricato adibito a deposito - adiacente alla suddetta villa ed eretto su porzione del medesimo terreno - composto da piani terra e primo, con annessi ripostigli ed ingresso, così censito al Catasto Fabbricati:

COMUNE DI SELVAZZANO DENTRO - Foglio 15

P.lla N. 81 sub 3 - Via Cesarotti Melchiorre n. 134 - P. T-1 - Cat. C/2 - Cl. 2 - mq. 343 - Sup. cat. mq. 405 - RCE 832,58; fra confini: a sud-ovest e nord-ovest con scoperto comune (P.lla N. 81 sub 1) e con villa, a nord-est con scoperto comune (P.lla N. 81 sub 1) e con la P.lla N. 82 del Catasto Terreni, salvis;

Beni immobili pervenuti alla società "ANCI SA S.R.L.", per la quota indivisa di 860,80/1000 (ottocentosessanta virgola ottanta millesimi) di piena comproprietà per l'immobile di cui alla lettera A) e per la piena proprietà per l'immobile di cui alla lettera B); si intendono ricomprese per entrambi gli immobili le relative quote di comproprietà, ai sensi di legge, sul terreno coperto dal rispettivo fabbricato e sul terreno scoperto di pertinenza, terreno coperto e scoperto come sopra censito interamente al C.T. con la P.lla N. 81 del Foglio 15 e con la precisazione che lo scoperto è altresì censito interamente al C.F. al Foglio 15 con la P.lla N. 81 sub 1, in forza di atto di "COMPRAVENDITE" in data odierna N. 17041 di mio Rep., da registrarsi e trasciversi nei termini, con la precisazione che il predetto atto è condizionato sospensivamente al mancato esercizio del diritto di prelazione, disciplinato dall'art. 60 e seguenti del D.Lgs. 22 gennaio 2004 n. 42, essendo i sopra descritti immobili gravati da vincolo ai sensi della legge 1 giugno 1939 n. 1089 (ora D.Lgs. 22 gennaio 2004 n. 42), di cui al Decreto del Ministro per i Beni Culturali ed Ambientali in data 17 novembre 1993, notificato in data 3 ottobre 1995 e trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Padova in data 4 novembre 1996 ai nn. 24706/17486.

Le parti mi esonerano dalla lettura degli allegati, dichiarando di avere esatta conoscenza del loro contenuto.

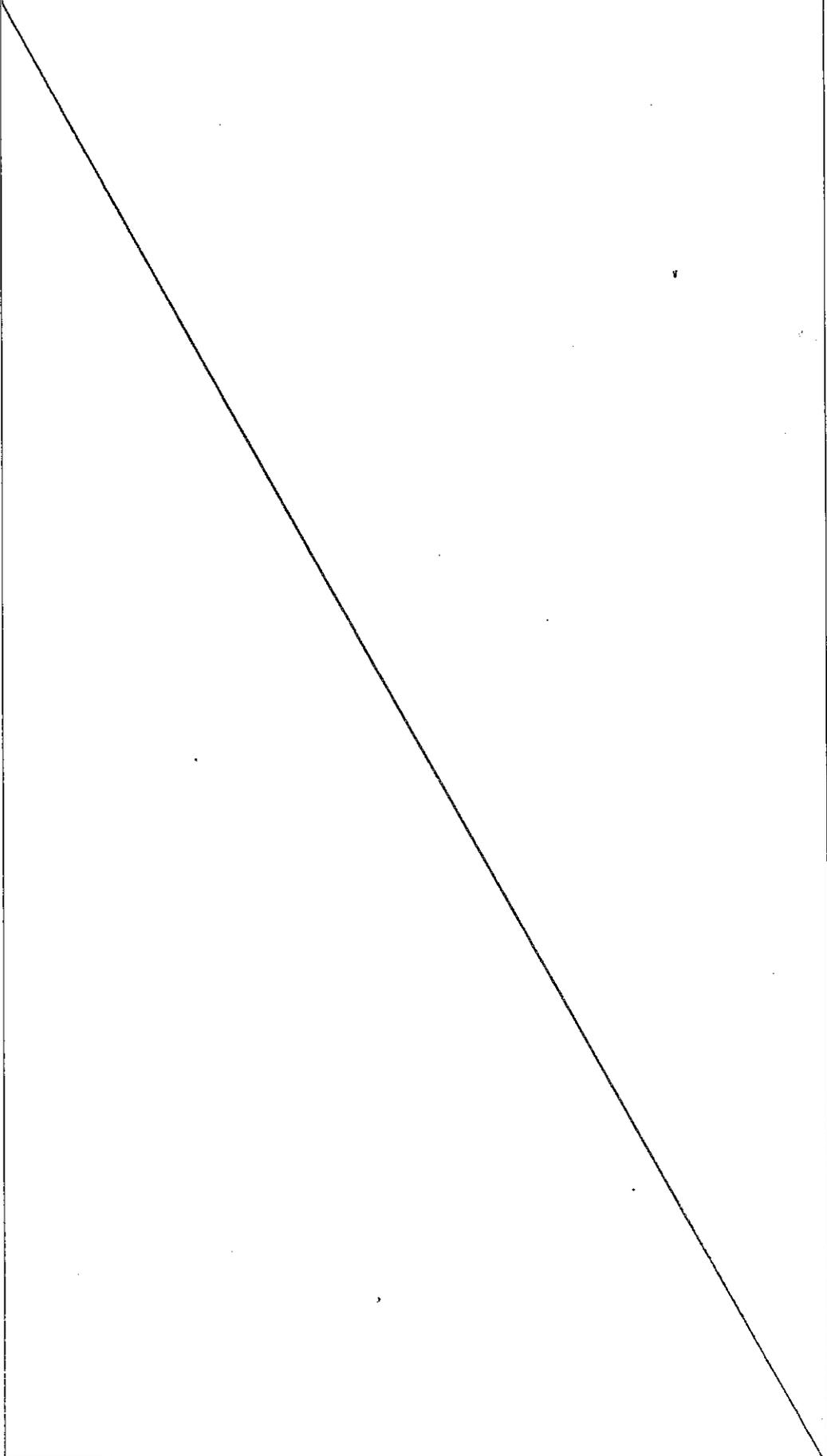
Di ciò richiesto io Notaio ho ricevuto il presente atto che ho letto alle parti le quali lo hanno approvato e confermato.

Scritto prevalentemente a macchina da persona di mia fiducia e completato di mio pugno, consta di quattro fogli scritti per pagine quattordici e quanto contiene la presente.

F.TO BORTOLI MARISA



F.TO DARIO MENARA
F.TO MARCO SILVA NOTAIO (L.S.)



AL

Art.

Nel

◆

◆

◆

Art.

1.

Art. 3

1.

Art. 4

1.

ca

qu

ur

sin

pr

Art. 5

1. E'

a) dan

b) in c

stes

con

c) acc

part

ovv

impe

verra

ogni

even

d) com

e) unita

o tel

stessa

copia

Allegato "A."

CAPITOLATO DI PATTI E CONDIZIONI GENERALI

Art. 1 - DEFINIZIONI

Nel presente capitolato:

- ◆ il termine "finanziamento" viene utilizzato per identificare l'operazione creditizia posta in essere con il contratto al quale il medesimo capitolato viene allegato;
- ◆ il termine "Parte Finanziata" viene utilizzato per identificare il soggetto beneficiario del finanziamento;
- ◆ il termine "Parte Garante" viene utilizzato per identificare il prestatore di garanzie reali sia esso la Parte Finanziata e/o terzi, nonché il terzo prestatore di garanzie personali.

Art. 2 - VERITA' ED AUTENTICITA' DELLE DICHIARAZIONI

1. La Parte Finanziata e la Parte Garante confermano la verità e l'autenticità delle comunicazioni fatte e della documentazione presentata alla Banca ed affermano che successivamente alla presentazione della domanda di finanziamento la propria situazione economica, finanziaria e patrimoniale non ha subito modifiche in senso negativo.

Art. 3 - SOLIDARIETA' ED INDIVISIBILITA' DEGLI OBBLIGHI

1. Tutte le obbligazioni a carico della parte finanziata citate nel contratto di finanziamento e nei relativi allegati, ivi compreso il presente capitolato, sono assunte con il vincolo della solidarietà e indivisibilità nei riguardi dei loro successori e aventi causa, i quali ne restano tutti soggetti assieme alla Parte Finanziata e alla Parte Garante stessa.

Art. 4 - SUDDIVISIONE DEL FINANZIAMENTO E FRAZIONAMENTO

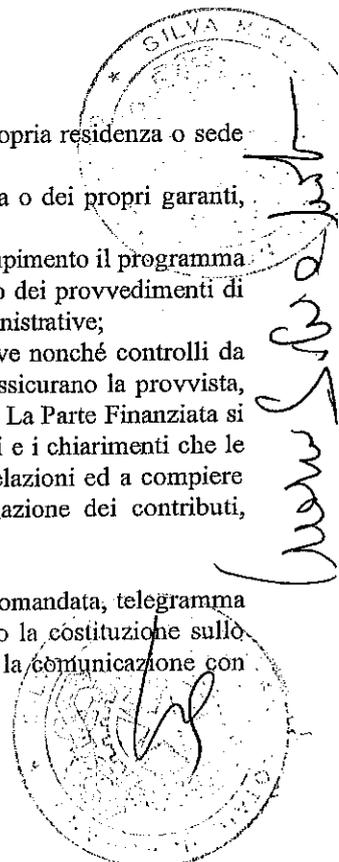
1. In caso di ipoteca concessa su edificio o complesso condominiale, La Parte Finanziata, nonché i suoi eredi o aventi causa, può chiedere la suddivisione del finanziamento stesso e correlativamente il frazionamento dell'ipoteca in quote da accantonarsi sulle singole porzioni o unità dell'immobile ipotecato, nel rispetto delle norme urbanistico/edilizie nonché dei criteri adottati dalla Banca mutuante anche in funzione della valutazione delle singole porzioni immobiliari da frazionare. E' in facoltà della Banca acconsentire alla suddivisione e frazionamento predetti richiesti da soggetti che siano morosi nel pagamento delle rate previste dal contratto di finanziamento.

Art. 5 - OBBLIGHI RELATIVI ALLA PARTE FINANZIATA

1. E' obbligo della Parte Finanziata:
 - a) dare immediata comunicazione alla Banca mediante lettera raccomandata:
 - di ogni variazione che intervenga nel proprio codice e domicilio fiscali nonché della propria residenza o sede legale;
 - di ogni evento dal quale possano derivare variazioni nella consistenza patrimoniale sua o dei propri garanti, come individuata al momento dell'affidamento;
 - b) in caso di finanziamento concernente uno specifico programma di investimenti, portare a compimento il programma stesso senza variazioni né ritardi salvo consenso della Banca, e comunque nel pieno rispetto dei provvedimenti di concessione, autorizzazione e quant'altro occorresse da parte delle competenti Autorità amministrative;
 - c) accettare, fino alla completa estinzione del finanziamento, indagini tecniche e amministrative nonché controlli da parte della Banca (e se richiesto da parte degli Organismi concedenti i contributi e/o che assicurano la provvista, ovvero la garanzia) sia direttamente, sia per il tramite di consulenti esterni alla Banca stessa. La Parte Finanziata si impegna altresì a fornire alla Banca tutti i documenti, le situazioni contabili, le informazioni e i chiarimenti che le verranno richiesti, nonché a far pervenire annualmente, se richiesti, i bilanci e le relative relazioni ed a compiere ogni altro atto, compresa la stipulazione di patti aggiuntivi diretti a disciplinare l'erogazione dei contributi, eventualmente richiesti dai predetto Organismi pubblici;
 - d) comunicare alla Banca l'assunzione di altri finanziamenti;
 - e) unitamente all'eventuale terzo datore di ipoteca, comunicare alla Banca a mezzo lettera raccomandata, telegramma o telefax, l'intervenuto trasferimento a terzi della proprietà dell'immobile ipotecato ovvero la costituzione sullo stesso di un diritto reale di godimento entro cinque giorni dalla data dell'atto, corredando la comunicazione con copia autentica dei relativi titoli;

Bordoli Marina

Luigi Baccarelli



- f) unitamente all'eventuale terzo datore d'ipoteca, rilasciare libero e sgombro da persone e da cose l'immobile ipotecato, anche se direttamente occupato od abitato, ogni qualvolta venga immesso in possesso il custode o l'amministratore giudiziario o il curatore fallimentare o l'acquirente in sede di esecuzione forzata promossa dalla Banca;
- g) stipulare gli eventuali atti o patti aggiuntivi od eseguire ogni formalità richiesti dalla Banca che si rendessero necessari od opportuni in relazione all'operazione di finanziamento per la ricognizione, migliore identificazione o accertamento dei beni costituiti in garanzia, sia conferma della garanzie reali convenute, sia a rettifica di errori od omissioni; la Parte Finanziata autorizza fin d'ora i conseguenti annotamenti, trascrizioni, iscrizioni, inserzioni.
2. La Parte Finanziata, qualora impresa, è tenuta inoltre:
- a) a dare immediata comunicazione alla Banca mediante lettera raccomandata, telegramma o telefax qualora:
- sia coinvolta in operazioni di fusione, scissione, scorporo o conferimento, o cessione o affitto di azienda o rami di essa, liquidazione volontaria;
 - richieda l'ammissione ad una procedura concorsuale;
 - cessi o vari la propria attività principale;
 - l'interesse patrimoniale dovesse passare il tutto o in parte a persone, società o gruppi diversi da quelli indicati nella domanda di finanziamento;
 - trasformi la propria forma giuridica, modifichi la ragione o denominazione sociale;
 - alieni o lochi o comunque conceda in uso a terzi gli immobili, gli impianti, i macchinari oggetto di garanzia reale a favore della Banca o comunque strumentali all'impresa, o parti di essi;
- b) a custodire e a mantenere in stato di efficienza gli impianti, i macchinari e le attrezzature;
- c) a tenere a disposizione della Banca e dei competenti Organismi concedenti eventuali contributi e/o che assicurano la provvista, ovvero concedono garanzia, la documentazione relativa alla realizzazione dell'eventuale programma di investimenti oggetto del finanziamento.

Art. 6 – ADEMPIMENTI RELATIVI AI BENI OGGETTO DELLA GARANZIA

- 1 La Parte Finanziata, l'eventuale datore di ipoteca, loro eredi o aventi causa, devono mantenere in buono stato, con la diligenza del buon padre di famiglia, gli immobili ipotecati a garanzia del mutuo e quindi a fare tutte le riparazioni occorrenti alla loro conservazione e al loro miglioramento, secondo la loro natura; a giustificare, a richiesta, il regolare soddisfacimento di qualsiasi imposta o tassa che possa direttamente o indirettamente avere relazione con il contratto di finanziamento o con l'atto di erogazione ed a non fare cosa alcuna che possa menomare il valore degli immobili ipotecati.
- 2 La stessa Parte Finanziata, l'eventuale terzo datore di ipoteca, loro eredi o aventi causa, sono pure obbligati a dare, senza ritardo, comunicazione alla Banca mutuante di ogni mutamento che, anche senza colpa o fatto proprio, avvenisse negli immobili, compresi i casi di demolizione, anche solo parziale, dei fabbricati ipotecati sia pure ai fini della loro ristrutturazione e/o ricostruzione.
- 3 In dipendenza di quanto sopra è fatto obbligo alla Parte Finanziata e all'eventuale terzo datore di ipoteca, loro eredi e aventi causa di:
- astenersi dal locare in tutto o in parte gli immobili ipotecati con contratti di durata superiore a quella minima prevista dalla legge in relazione alla loro destinazione senza averne riportato prima il consenso scritto della Banca;
 - non cedere, vincolare e riscuotere anticipatamente in tutto o in parte i canoni provenienti dalla locazione degli immobili ipotecati;
 - non apportare modifiche nella destinazione e nella consistenza degli immobili ipotecati senza la preventiva autorizzazione della Banca;
 - non alterare la condizione giuridica degli immobili stessi e particolarmente di non costituire servitù passive, né modificare o aggravare quelle eventualmente preesistenti;
 - dare, non più tardi di cinque giorni dalla manifestazione, partecipazione alla Banca di ogni eventuale turbativa nel possesso o contestazione del diritto di proprietà da parte di terzi in ordine agli immobili ipotecati nonché di ogni mutamento che, per infortunio o per altra causa qualunque, anche non imputabile al mutuatario e all'eventuale datore di ipoteca, loro eredi e aventi causa, avvenisse negli immobili stessi, compresi i casi di espropriazione per pubblica utilità, affinché la Banca sia posta in gradi di tutelare le proprie ragioni.
4. La Banca potrà fare ispezionare gli immobili ipotecati da persona di sua fiducia, alla quale la Parte Finanziata e l'eventuale datore di ipoteca, se richiesti, dovranno prestare l'assistenza, a loro cura, ed i mezzi necessari per l'adempimento dell'incarico.
5. Gli stessi obblighi si applicano, in quanto compatibili, ai beni oggetto di privilegio o pegno.

Art. 7 – DIMINUZIONE DI GARANZIA

1. La Banca potrà chiedere una congrua integrazione della garanzia ipotecaria ovvero altra idonea garanzia e, in mancanza, una parziale restituzione anticipata del mutuo e la Parte Finanziata dovrà provvedervi qualora:
 - a) per effetto di generale o locale deprezzamento della proprietà immobiliare come risultante da parametri obiettivi di mercato o per altra causa qualsiasi, nessuna esclusa od eccettuata, si verificasse in ordine agli immobili ipotecati una diminuzione del valore tale da ridurre il margine di garanzia accertato in sede di concessione del mutuo ovvero la rendita netta degli immobili stessi non fosse più sufficiente a far fronte al servizio delle rate del residuo mutuo;
 - b) venisse accertato che prima della stipulazione del contratto, la Parte Finanziata aveva ricevuto canoni di locazione pluriennali non dichiarati alla Banca;
 - c) venisse accertato che la Parte Finanziata aveva taciuto debiti per imposte, tributi, prestazioni di qualsiasi natura e tasse aventi prelazione sul credito della Banca;
 - d) dopo l'imputazione delle indennità incassate dalla Banca in caso di espropriazione per pubblico interesse o di servitù coattiva, questa reputi che i restanti immobili ipotecati non siano sufficienti a garantire il mutuo residuale.

Art. 8 - ASSICURAZIONE CONTRO I DANNI

1. La Parte Finanziata è tenuta ad assicurare presso primarie compagnie assicurative, per tutta la durata del finanziamento e per i successivi due anni, contro i danni causati da incendio, scoppio e fulmine ed altri eventi assicurabili e per valori reali, i fabbricati, nonché gli eventuali impianti, attrezzature, macchinari e arredamenti aziendali oggetto di garanzia, e comunque le entità di qualsiasi genere, anche se di terzi, restando inteso che tale vincolo, qualora conforme alle modalità richieste, è da intendersi sin da ora accettato dalla Banca per quanto possa occorrere nei confronti di chiunque. La Banca resta autorizzata, qualora la Parte Finanziata non vi provveda, a contrarre come a rinnovare le polizze.
2. La copertura assicurativa sarà vincolata a favore della Banca.
3. La Parte Finanziata si obbliga ad informare del sinistro verificatosi la Banca mediante raccomandata, telegramma o telefax nel termine di 5 giorni dal verificarsi dell'evento; la Banca avrà il diritto di intervenire negli atti di accertamento del danno ovvero di promuoverli.
4. Per i danni non coperti da assicurazione, La Parte Finanziata si obbliga a ripristinare nel primitivo stato l'immobile e/o il/i bene/i danneggiato/i.

Art. 9 - RESTITUZIONE ANTICIPATA DEL FINANZIAMENTO

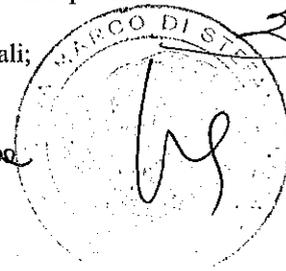
1. E' in facoltà della Parte Finanziata rimborsare il finanziamento anticipatamente, in tutto o in parte, rispetto al termine convenuto, a condizione che la stessa:
 - a) non eserciti l'estinzione prima del decorso di 18 (diciotto) mesi e 1(uno) giorno dall'erogazione corrispondenti alla durata minima delle agevolazioni fiscali previste dall'art. 15 del D.P.R. 601/73;
 - b) abbia già ottenuto lo svincolo integrale del ricavo del finanziamento dall'eventuale deposito cauzionale, ovvero abbia già ottenuto l'integrale erogazione del finanziamento stesso;
 - c) non sia inadempiente nei confronti della Banca riguardo agli obblighi dipendenti dal contratto e dal presente capitolato, ed in particolare per quanto riguarda il pagamento di ogni somma dovuta alla Banca in dipendenza del finanziamento:
 - d) ne faccia richiesta scritta con preavviso di almeno 15 giorni;
 - e) corrisponda alla data preavvisata, oltre al residuo capitale, la quota interessi maturata, la commissione prevista dal contratto di finanziamento e dalle tabelle allo stesso allegate.
2. Ogni restituzione parziale avrà per effetto di diminuire l'importo delle rate successive, fermo restando il numero di esse originariamente pattuito.

Art. 10 - RISOLUZIONE

1. La Banca ha il diritto di risolvere il contratto, ai sensi dell'art. 1456 Cod. Civ., qualora:
 - si verifichi il mancato pagamento di una rata del finanziamento stesso, la presente clausola risolutiva opererà anche se detta rata sia in parte pagata ed anche se la stessa sia composta di soli interessi;
 - la Parte Finanziata non adempia agli eventuali obblighi posti a suo carico dal contratto di finanziamento nell'art. 2, secondo comma, con riferimento agli adempimenti richiesti ai fini dello svincolo del deposito cauzionale ovvero ai fini dell'erogazione;
 - la Parte Finanziata subisca protesti o compia qualsiasi atto che diminuisca la propria consistenza patrimoniale finanziaria od economica ovvero sia assoggettata ad una qualsiasi procedura concorsuale;
 - i beni oggetto di garanzia subiscano procedimenti conservativi o esecutivi o ipoteche giudiziali;
 - la documentazione prodotta e le comunicazioni fatte alla Banca risultino non veritiere;

Bordoli Alessio

Luca Alessio



- risultassero, a peso dei beni concessi in garanzia, altri gravami oltre a quelli enunciati in contratto, ovvero, sempre con riguardo ai beni cauzionali, risultasse che la Parte Finanziata o l'eventuale terzo Parte Garante avessero taciuto debiti per tributi, prestazioni di qualsiasi natura e tasse aventi prelazione sul credito della Banca, ovvero misure sanzionatorie per effetto di opere edilizie, installazione di impianti od altro, eseguite senza le prescritte autorizzazioni;
 - la Parte Finanziata non provveda puntualmente al rimborso di oneri tributari comunque derivanti dal finanziamento o dalla costituzione delle relative garanzie, omeri da intendersi comunque a carico della Parte Finanziata stessa, anche se assolti dalla Banca;
 - La Parte Finanziata e/o i terzi garanti non adempiano puntualmente anche ad uno solo degli obblighi di cui al presente capitolato, art. 5, comma 1, lettere c) e g), ed art. 6, commi 1, 2, 3, lettera c), 4 e 5.
2. Nei casi di decadenza o di risoluzione del contratto, la Banca avrà diritto di esigere l'immediato rimborso del credito per capitale, interessi, anche di mora nella misura indicata all'art. 5 e accessori tutti nella misura prevista dalle tabelle allegate al contratto di finanziamento, nonché di agire, senza bisogno di alcuna preventiva formalità, sia nei confronti della Parte Finanziata che della Parte Garante. Sull'importo relativo a tale credito non è consentita la capitalizzazione periodica. Restano ferme in ogni caso tutte le garanzie prestate dalla Parte Finanziata e dalla Parte Garante, sia se costituite con il presente atto, sia se successivamente acquisite, con conferma di quanto previsto dall'art. 6 del presente capitolato.

Art. 11 – COMPENSAZIONE

1. Fatta salva la compensazione di legge ex art. 1243, comma 1, cod. civ., qualora, sia in relazione al presente finanziamento che a finanziamenti diversi intestati alla Parte Finanziata, la Banca abbia maturato il diritto di dichiarare la Parte Finanziata decaduta da detto beneficio o di ritenere risolto il contratto di finanziamento ex art. 1456 Cod. Civ., nonché nell'ipotesi in cui la Parte Finanziata stessa sia in arretrato con i pagamenti dovuti alla Banca, quest'ultima può compensare la somma ancora da svincolare dall'eventuale deposito cauzionale o le altre somme ancora dovute alla Parte Finanziata con il debito di quest'ultimo, eseguendo l'imputazione come prevista dal successivo art. 12 del presente capitolato, fermo restando che, dell'intervenuta compensazione, la Banca darà prontamente comunicazione alla Parte Finanziata.

Art. 12 – IMPUTAZIONE DEI PAGAMENTI

1. Qualora sussistano più rapporti di debito verso la Banca, il cliente ha diritto di dichiarare – ai sensi e per gli effetti dell'art. 1193, 1° comma, Cod. Civ. – nel momento del pagamento, quale debito intende soddisfare. In mancanza di tale dichiarazione, la Banca può imputare – in deroga all'art. 1193, 2° comma, Cod. Civ. – i pagamenti effettuati dal cliente, o le somme comunque incassate da terzi, ad estinzione o decurtazione di una o più delle obbligazioni assunte dal cliente medesimo, dandone comunicazione a quest'ultimo.

Art. 13 – CESSIONE E DELEGAZIONE DI PAGAMENTO

1. Il credito derivante dal finanziamento è in ogni momento cedibile a terzi da parte della Banca con le eventuali garanzie e privilegi; la semplice comunicazione al debitore del trasferimento del credito equivale a notifica agli effetti dell'art. 1264 Cod. Civ.
2. La Parte Finanziata potrà, con il consenso della Banca, effettuare cessioni o delegazioni del ricavo del finanziamento e delle somme esistenti in deposito presso la Banca in dipendenza del finanziamento stesso.

Art. 14 – ACCOLLO

1. La Parte Finanziata è tenuta a comunicare alla Banca a messo lettera raccomandata, telegramma o telefax l'intervenuto trasferimento a terzi della proprietà dell'immobile con accollo del mutuo entro quindici giorni dalla data dell'atto, corredando la comunicazione con copia autentica dei relativi titoli idonei a tutti gli effetti di legge. In mancanza di detta comunicazione, l'invio degli avvisi di pagamento e il conseguente rilascio della quietanza non potranno essere effettuati a soggetto diverso dall'intestatario del mutuo.
2. Resta comunque ferma e impregiudicata la facoltà della Banca ex art. 1273, primo comma, Cod. Civ. di aderire all'accollo così comunicatole. Salva specifica dichiarazione scritta della Banca ex art. 1273, secondo comma, Cod. Civ. l'accollo non produce liberazione della originaria Parte Finanziata.
3. L'invio degli avvisi di pagamento o di altra certificazione all'accollante non costituisce liberazione del debitore originario.

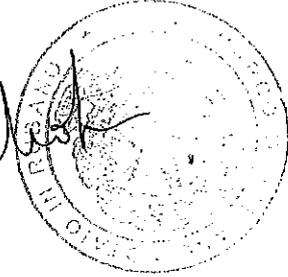
Art. 15 – DOCUMENTAZIONE

1. Tutta la documentazione prodotta o da prodursi a corredo della domanda di mutuo resterà, fino all'estinzione del mutuo stesso, presso la Banca.

Roberto Morsone

Luigi Morsone

Luigi Sobig



vvero,
arante
o della
eguite

ti dal
a Parte

i cui al

so del
revista
malità,
smentita
e dalla
quanto

presente
irritto di
o ex art.
vuti alla
le altre
prevista
ca darà

li effetti
canza di
tuati dal
ligazioni

eventuali
ifica agli

cavo del

o telefax
orni dalla
legge. In
tanza non

di aderire
ma, Cod.

l debitore

Documento di sintesi relativo al contratto di mutuo ipotecario a tasso indicizzato
tra la Banca del Centroveneto - Credito Cooperativo - Società Cooperativa - Longare
e ANCI SA S.R.L.

Condizioni economiche più significative

Tasso di interesse annuo applicato al mutuo: tasso indicizzato Euribor 3 mesi base 365 arrotondato al decimale di punto superiore + 1,00 punti attualmente pari a 4,70%
Tasso annuo per il calcolo degli interessi di mora: 2,5 punti in più del tasso contrattuale in vigore al momento della mora
Periodicità di revisione: trimestrale
Valuta erogazione: giorno della stipula
Spese di istruttoria: € 1.200,00
Spese per erogazioni stati avanzamento lavori: n.n.
Spese perizia: fuori contratto a carico del mutuatario
Spese stipula fuori sede: esente
Spese assicurazione: fuori contratto a carico del mutuatario
Spese per il rilascio assenso cancellazione: € 200,00
Postergazioni, estensioni cancellazioni d'ipoteca: € 200,00
Conteggio per estinzione anticipata: € 25,00
(nel caso in cui successivamente non si proceda all'estinzione)
Accollo del mutuo: € 300,00
Dichiarazione di sussistenza del debito: € 150,00
Spese per mutui abbandonati (già deliberati) € 350,00
Spese per svincolo assicurativo: € 20,00
Riduzione o restrizione dell'iscrizione ipotecaria:
fino a € 25.000 € 250,00
da € 25.000 a € 100.000 € 400,00
oltre € 100.000 € 600,00
Spese per la comunicazione periodica ex art. 119 d.lgs. 385/93: € 7,00
Rimborso spese per consegna informazione precontrattuale: € 5,00
Commissione di incasso rata: € 2,90
Indicatore sintetico di costo (ISC) 4,85%
Per il calcolo degli interessi si fa riferimento all'anno commerciale

Compenso onnicomprensivo per l'estinzione anticipata: 0,75% calcolato sul capitale restituito anticipatamente;

- formula per il calcolo $CORA = QCR \times 0,75\%$
CORA = commissione onnicomprensiva per restituzione anticipata;
QCR = quota capitale rimborsata.
esempio su € 1.000,00 $(1000 \times 0,75 = 7,50)$

Imposta sostitutiva per operazioni a valere sul D.P.R. n° 601/73: € 3.000,00

Sintesi delle clausole contrattuali più significative

Tempi di effettiva messa a disposizione delle somme erogate - Le somme erogate sono temporaneamente poste a garanzia dell'adempimento degli oneri di iscrizione ipotecaria e, ove previsto, della produzione di polizza assicurativa per danni che dovesse subire l'immobile ipotecato. Cessato il vincolo le somme entrano nella piena disponibilità del cliente.

Bordoli Marina

Luca Merano



Rimborso - Il mutuo fondiario deve essere rimborsato - nel corso della durata convenuta - ratealmente, senza necessità di preventiva comunicazione scritta da parte della banca, secondo il piano di ammortamento concordato tra la banca medesima ed il cliente.

Il cliente è tenuto a corrispondere alla banca, sull'importo non pagato alle relative scadenze, l'interesse di mora nella misura annua determinata in contratto, dal giorno della scadenza fino a quello dell'effettivo pagamento.

Ipoteca - A garanzia del totale pagamento di tutto quanto dovuto alla banca in dipendenza del mutuo, viene concessa ipoteca, da parte del cliente o di un terzo, con le caratteristiche previste dal testo unico bancario per il credito fondiario, su immobili liberi da vincoli o pesi pregiudizievole.

Verificandosi una diminuzione della capacità cauzionale degli immobili a causa del generale o locale deprezzamento della proprietà immobiliare o per qualsiasi altra causa, può essere richiesto dalla banca lo scioglimento del contratto oppure, se del caso, una integrazione della garanzia ipotecaria, o altra idonea garanzia.

Assicurazione - Il cliente, l'eventuale terzo datore di ipoteca e i loro aventi causa sono obbligati, per tutta la durata del mutuo fondiario, ad assicurare e mantenere assicurato l'immobile concesso in garanzia contro i danni da incendio, caduta del fulmine e scoppio, presso compagnia di gradimento della banca, per un valore non inferiore a quello di stima della banca medesima. Copia della polizza e della relativa appendice di vincolo a favore della banca devono essere consegnate alla stessa.

Qualora si verifichi taluno degli eventi coperti dall'assicurazione, il cliente, l'eventuale terzo datore di ipoteca e i loro aventi causa devono informarne la banca entro tre giorni. La banca ha diritto di intervenire negli atti di accertamento dei danni o di promuoverli, se li giudica di suo interesse, a spese del cliente.

Le somme che la compagnia di assicurazione è tenuta a versare alla banca per indennità di perdita o di deterioramento sono vincolate a garanzia di tutto quanto dovuto dal cliente in dipendenza del mutuo.

Il cliente, l'eventuale terzo datore di ipoteca e i loro aventi causa devono pagare i premi di assicurazione e comprovare, senza indugio, detto pagamento. In difetto di ciò, la banca può provvedere direttamente con diritto di rivalsa nei confronti dei debitori per capitale, interessi e spese. Inoltre, qualora la banca non si ritenga adeguatamente garantita dalla società assicuratrice, richieda al cliente di sostituirla ed egli non ottemperi all'invito, essa può provvedervi direttamente in nome proprio e a spese del cliente. Lo scioglimento del contratto di assicurazione e l'impossibilità per qualsiasi causa di stipularlo con altra compagnia di gradimento della banca comportano il diritto di questa di sciogliere il contratto di mutuo fondiario e di richiedere l'immediato rimborso di quanto dovuto senza bisogno di formalità.

Rimborso parziale o estinzione anticipata - Previa richiesta scritta alla banca, il cliente può rimborsare parzialmente o estinguere anticipatamente il mutuo fondiario; in questo secondo caso, il cliente corrisponde alla banca un compenso onnicomprensivo calcolato sul capitale anticipatamente corrisposto. Nel caso di rimborso parziale, ogni volta che il cliente restituisce un quinto del capitale mutuato può richiedere, accollandosi le relative spese, una proporzionale riduzione dell'ipoteca iscritta.

Clausola risolutiva espressa e decadenza dal beneficio del termine - In determinate ipotesi (ad es. inadempimento delle formalità ipotecarie nei termini previsti), la banca ha la facoltà di sciogliere il contratto e, conseguentemente, di pretendere l'immediato pagamento di quanto dovuto, senza necessità di alcuna formalità. In particolare, nel mutuo fondiario, detta facoltà le è riconosciuta laddove si verifichi un ritardato pagamento (definito come pagamento effettuato tra il 30° e il 180° giorno dalla scadenza della rata) per almeno sette volte consecutive; parimenti può fare se il cliente non provveda al pagamento anche di una sola rata trascorsi 180 giorni dalla scadenza della stessa.

Suddivisione del mutuo e frazionamento dell'ipoteca - alienazione - Il cliente o i terzi acquirenti del bene ipotecato possono richiedere alla banca la suddivisione del mutuo fondiario in quote con correlativo frazionamento dell'ipoteca. Tuttavia, ogni alienazione del bene o di parti di esso e così pure ogni costituzione di diritti reali di godimento sull'immobile ipotecato o su porzioni di esso devono essere accompagnati dall'accollo della relativa quota di mutuo a carico dei terzi acquirenti; in caso contrario, la banca - che è comunque libera di non aderire all'accollo - può sciogliere il contratto e pretendere il rimborso dell'intero debito residuo in linea capitale ovvero della residua somma mutuata dovuta in conseguenza della suddivisione del mutuo in quote, oltre alle eventuali rate scadute ed agli eventuali interessi di mora dovuti.

Foro competente - Per ogni controversia concernente l'applicazione e l'interpretazione del contratto, il foro competente è determinato nel contratto medesimo ed è generalmente quello nella cui giurisdizione è ubicata

dato
re al

MARCO
Silvia
L. 1980

stituito

neamente
uzione di
e entrano

la sede centrale della banca o la dipendenza-filiale della banca stessa presso la quale è intrattenuto il rapporto.

Laddove il cliente contraiga il mutuo in qualità di *consumatore* il foro competente è quello previsto dalle vigenti disposizioni di legge.

Modifica delle condizioni economiche – La banca ha la facoltà di modificare unilateralmente in senso sfavorevole al cliente i punti di maggiorazione e ogni altro prezzo e condizione economica che regolano il contratto, rispettando le disposizioni relative alla trasparenza.

Documento n. 1 del _____

Borletti Louise

Luca Borletti

Luca Borletti



È copia conforme all'originale, che è in possesso

per gli usi consentiti dalla legge

Rubano, 22/12/06

Luca Borletti

