

**Se i caratteri di questo documento sono troppo piccoli potete consultare la versione ad alta visibilità disponibile al sito [www.euvis.it](http://www.euvis.it) nella sezione Privacy e trasparenza**



**J.P.Morgan**

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

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

### **Prestito Vitalizio Ipotecario a tasso fisso**

**Data di decorrenza: 1 luglio 2010 - Foglio numero: PVF 111 JPM**

### **Informazioni sulla Parte Finanziatrice**

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

### **Informazioni sull'Intermediario**

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

### **Che cos'è il prestito vitalizio ipotecario: caratteristiche e rischi tipici dell'operazione**

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

**Importo finanziabile:** l'importo minimo è di € 32.000 fino ad un massimo del 52,5% del valore di perizia dell'immobile dato in garanzia, in funzione dell'età della Parte Finanziata, e comunque con un massimo pari ad Euro 400.000 salvo approvazioni in deroga concesse dalla banca finanziatrice.

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

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

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

**Ipoteca:** L'ipoteca viene iscritta per un importo fino ad un massimo del 350% del valore di perizia dell'immobile ipotecato. L'ipoteca ha durata di 20 anni e la Parte Finanziatrice provvederà a rinnovare l'ipoteca almeno due mesi prima della scadenza del 20° anno per i finanziamenti ancora in essere. In caso di inadempimento dell'obbligazione garantita dall'ipoteca iscritta sull'immobile, il creditore può attivare la procedura esecutiva e soddisfare il proprio credito sul ricavato dalla vendita coatta dell'immobile in questione.

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

### **Le condizioni economiche massime applicabili all'operazione**

**Tasso Nominale Annuo (T.A.N.) massimo e periodicità di calcolo degli interessi:** Tasso fisso applicato per tutta la durata del finanziamento calcolato come segue: tasso IRS lettera a 20 anni (rilevazione indicativa alla data di decorrenza del presente foglio: 3,4 %) maggiorato di spread minimo del 3,00 %, e massimo del 4,00 %, salvo quanto consentito dalla legge. Gli interessi sono calcolati annualmente in via posticipata ed in capitalizzazione composta.

**Tasso Effettivo Globale Medio (TEGM):** Il cliente può consultare il TEGM previsto dall'articolo 2 della legge 108/96 (cosiddetto "tasso antiusura") in vigore alla data della domanda di finanziamento sugli appositi cartelli presso le sedi dell'Intermediario.

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

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

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

**Tasso Annuo Effettivo Globale (TAEG):** pari al tasso fisso applicato al finanziamento ricalcolato per tenere conto delle spese accessorie che possono incidere con una maggiorazione fino ad un massimo dell'1,00%.

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

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

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

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

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

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

## Le principali clausole contrattuali che regolano l'operazione

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

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

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

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

**Estinzione anticipata:** La Parte Finanziata ha facoltà di estinguere volontariamente ed integralmente il finanziamento in qualsiasi momento, dando un preavviso di 30 giorni e pagando la relativa penale, quando dovuta.

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

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

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

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

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

**Obblighi della Parte Finanziata e/o della Parte Datrice di Ipoteca:** La Parte Finanziata e la Parte Datrice di Ipoteca hanno i seguenti obblighi relativi all'Immobile per tutta la durata del contratto: (i) accettare indagini tecniche ed amministrative sull'Immobile, nonché controlli ed ispezioni sullo stesso da parte della Parte Finanziatrice; (ii) mantenere in buono stato, con la diligenza del buon padre di famiglia, l'Immobile Ipotecato a garanzia del Finanziamento; (iii) astenersi dall'esercitare attività imprenditoriale nell'Immobile e mantenere la destinazione dello stesso ad uso di civile abitazione; (iv) non intraprendere alcuna azione pregiudizievole per la validità, l'efficacia e la esecutività dell'Ipoteca o dei diritti della parte Finanziatrice; (v) promuovere o iniziare, a proprie spese, previa comunicazione alla Parte Finanziatrice qualsivoglia azione, causa, vertenza, controversia e/o procedimento volto a mantenere la proprietà

sull'Immobile, il proprio diritto di abitazione su di esso ed il relativo valore; (vi) adempiere a proprie spese e puntualmente a tutti gli oneri previsti per legge o regolamento o provvedimento delle autorità in relazione all'Immobile; (vii) comunicare a mezzo di raccomandata A.R. alla parte Finanziatrice, o ad eventuale altro soggetto da questa indicato, l'eventuale variazione della propria residenza o del proprio domicilio; (viii) stipulare ed eseguire tutti gli ulteriori documenti ed atti, ed intraprendere tutte le ulteriori azioni che la Parte Finanziatrice dovesse motivatamente richiedere per iscritto al fine di assicurare e mantenere l'efficacia dell'Ipoteca e/o consentire l'esercizio dei diritti relativi all'Immobile, anche in relazione alla rettifica di errori ed omissioni; (ix) rilasciare libero da persone e da cose l'Immobile nel caso in cui lo stesso sia venduto in sede di esecuzione forzata promossa dalla Parte Finanziatrice ovvero a seguito di vendita dell'Immobile a mezzo del Mandato nei limiti consentiti dalla legge fatta eccezione per il caso in cui la Parte Finanziata sia stata nominata custode o sia stata autorizzata a continuare ad abitare l'Immobile pignorato ai sensi degli articoli 559 e 560 C.p.c.

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

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

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

## **Reclami**

Il cliente può presentare reclamo all'intermediario, anche per lettera raccomandata A/R o per via telematica ai seguenti indirizzi:

- JPMorgan Chase Bank N.A. – Ufficio reclami - Via Adalberto Catena 4, 20121 Milano

con copia conoscenza a:

- Euvis S.p.A. – Ufficio Reclami - Viale Vittorio Veneto 16/A, 20124 Milano

Indirizzo di posta elettronica: ufficio.reclami@euvis.it

La procedura è gratuita per il cliente salve le sue spese di corrispondenza all'Ufficio Reclami. Ogni cliente può rivolgersi all'Ufficio reclami entro 2 anni da quando l'operazione contestata è stata eseguita. L'Ufficio Reclami deve rispondere entro 30 giorni. Se non è soddisfatto o non ha ricevuto risposta, prima di ricorrere al giudice il cliente può rivolgersi a:

- Arbitro Bancario Finanziario (ABF).

Per sapere come rivolgersi all'arbitro si può consultare il sito [www.arbitrobancariofinanziario.it](http://www.arbitrobancariofinanziario.it), chiedere presso le filiali di Banca d'Italia, oppure chiedere all'Intermediario.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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