

**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**

**FOGLIO INFORMATIVO**

**Aggiornato al: 1 ottobre 2011 - Foglio numero: PVF 115 JPM – Q4 2011**

**NORME PER LA TRASPARENZA DELLE OPERAZIONI E DEI SERVIZI BANCARI E FINANZIARI**

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

**Prestito Vitalizio Ipotecario a tasso fisso**

**Informazioni sulla Banca 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 incaricato dell'offerta del Prestito Vitalizio Ipotecario a tasso fisso**

EUVIS S.p.A. - Sede legale ed amministrativa: Viale Vittorio Veneto 16/A, 20124 Milano.  
 Iscritta all'elenco generale ex art. 106 del TUB tenuto dalla Banca d'Italia 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 Banca 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.

**Mandato a vendere:** Il Datore di ipoteca conferisce alla Banca 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 e/o alla data di rimborso dello stesso, 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 Banca 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 Banca Finanziatrice. La Polizza viene sottoscritta in sede di stipula per il tramite dell'Intermediario incaricato dell'offerta del Prestito Vitalizio Ipotecario a tasso fisso abilitato dalla Società Assicuratrice. La Società Assicuratrice può riconoscere all'Intermediario un compenso. Si rinvia ai seguenti strumenti di trasparenza stabiliti dalla normativa di riferimento: (i) comunicazione informativa sugli obblighi di comportamento cui sono tenuti gli intermediari assicurativi; (ii) dichiarazioni da cui risultino i dati essenziali degli intermediari e delle loro attività; (iii) documentazione precontrattuale e contrattuale prevista dalle vigenti norme in materia assicurativa.

## PRINCIPALI CONDIZIONI ECONOMICHE

### Quanto può costare il Prestito Vitalizio Ipotecario a tasso fisso

#### Tasso Annuo Effettivo Globale (TAEG)

Per il calcolo del TAEG si fa riferimento ad un caso esemplificativo con le seguenti caratteristiche: richiedente maschio di 78 anni, immobile di 150 mq con valore periziato pari a 300.000 euro, finanziamento di importo pari a 100.000, tasso fisso pari al 8,46%. In base a tali parametri il Tasso Annuo Effettivo Globale (TAEG) è pari a **8,61%**.

#### TASSI APPLICATI

**Tasso Fisso 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: 2,96% maggiorato di spread, e massimo del 5,50%, 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 (ovvero il tasso di riferimento necessario per il calcolo del cosiddetto "tasso antiusura") in vigore alla data della domanda di finanziamento sugli appositi cartelli affissi presso le sedi e le dipendenze aperte al pubblico dell'Intermediario incaricato dell'offerta e della Banca Finanziatrice;

**Tasso di mora:** il Tasso Fisso maggiorato di 3 punti percentuali in ragione d'anno.

#### SPESE PER LA STIPULA DEL CONTRATTO

**Commissioni ed oneri amministrativi di istruttoria:** fino ad un massimo di Euro 600,00.

**Commissioni e provvigioni di intermediazione:** non dovute;

**Spese di Perizia:** € 260;

**Spese notarili:** a carico del Cliente e vengono corrisposte da quest'ultimo direttamente al notaio;

#### SPESE PER LA GESTIONE DEL RAPPORTO

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

**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.

#### ALTRE SPESE DA SOSTENERE

**Tasse e imposte ipotecarie e catastali:** in base alla vigente normativa fiscale;

**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;

**Costi di recupero dei crediti scaduti:** a carico del Cliente;

**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.

#### SERVIZI ACCESSORI

**Premio assicurativo:** per la copertura assicurativa contro il rischio di incendio ed eventi catastrofali il premio relativo al primo anno di copertura, fino a Euro 5 al mq, viene dedotto dall'importo del finanziamento mentre i premi annuali per gli anni successivi, fino a Euro 1 al mq, vengono capitalizzati sull'importo dovuto per il finanziamento ad ogni data di scadenza del Periodo di interessi.

**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.

### 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. Dall'importo erogato e costituito in deposito cauzionale infruttifero presso il notaio verrà detratta la somma occorrente per estinguere integralmente eventuali ulteriori prestiti contratti precedentemente dalla Parte Finanziata.

**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.

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

- (i) inviare annualmente alla Banca 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 Banca 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 cointestati;
- (iii) fornire prontamente e regolarmente tutte le informazioni richieste ai sensi del contratto ovvero richieste successivamente dalla Banca Finanziatrice – o, in caso di cessione del contratto o dei crediti, dal cessionario – o suoi mandatarî in forza dello stesso;
- (iv) comunicare alla Banca 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 Banca Finanziatrice;

(v) comunicare prontamente alla Banca 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 Banca 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 ricavato della vendita. Resta inteso che, ove il netto ricavato fosse inferiore alle ragioni creditorie derivanti dal presente contratto, il debito eventualmente eccedente il netto ricavato 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 Banca Finanziatrice ipoteca sull'immobile adibito a residenza abituale della Parte Finanziata. L'Ipoteca ha durata di 20 anni e la Banca 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 Banca Finanziatrice.

**Divieto di suddivisione del finanziamento, di frazionamento dell'ipoteca e di accollo:** Il finanziamento e l'ipoteca non possono essere suddivisi in quote da accantonarsi su singole porzioni e la Banca Finanziatrice non sarà disponibile ad aderire ad un eventuale accollo 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 dei Datori di Ipoteca:** La Parte Finanziata e i Datori 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 Banca 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 imprenditoriali 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 l'esecutività dell'Ipoteca o dei diritti della Banca Finanziatrice; (v) promuovere o iniziare, a proprie spese, previa comunicazione alla Banca 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 Banca 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 Banca 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 Banca Finanziatrice ovvero a seguito di vendita dell'Immobile a mezzo del Mandato a vendere 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 Banca Finanziatrice.

**Risoluzione del contratto:** La Banca 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 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.

**Rimborso del finanziamento per scadenza del termine:** alla morte della Parte Finanziata od alla dichiarazione della sua assenza ai sensi dell'art. 49 c.c. si considererà scaduto il termine per l'adempimento fissato a favore della Parte Finanziata e il finanziamento si intenderà dovuto a tale data. Il finanziamento dovrà essere rimborsato entro dieci mesi dalla data in cui si è verificata la morte della Parte Finanziata o la dichiarazione della sua assenza.

**Modifica unilaterale delle condizioni contrattuali:** alla Banca Finanziatrice è riconosciuta la facoltà di modificare unilateralmente le condizioni previste dal Contratto, fatta eccezione per le clausole aventi ad oggetto i tassi di interesse, qualora sussista un giustificato motivo.

Le modifiche unilaterali delle condizioni previste dal Contratto saranno comunicate alla Parte Finanziata in forma scritta con un preavviso di due mesi.

Le modifiche si intenderanno approvate laddove la Parte Finanziata non eserciti la facoltà di recesso dal Contratto entro la data prevista per l'applicazione della stessa. Il recesso non sarà soggetto a spese ed in sede di estinzione del rapporto la Parte Finanziata avrà diritto all'applicazione delle condizioni precedentemente praticate.

Le variazioni per le quali non verranno osservate le modalità sopra specificate saranno inefficaci, se sfavorevoli alla Parte Finanziata.

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

**Tempi di erogazione, durata dell'istruttoria e disponibilità dell'importo:** Il tempo massimo che intercorre tra la presentazione della documentazione completa per lo svolgimento dell'istruttoria e la stipula del contratto è di 90 giorni dal ricevimento di tutti i documenti ritenuti necessari all'istruttoria secondo le richieste e le indicazioni della Banca Finanziatrice. L'erogazione del finanziamento avviene contestualmente alla stipula.

## 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., succursale italiana – Ufficio reclami - Via Adalberto Catena 4, 20121 Milano  
 Indirizzo di posta elettronica: [jpmcbna@legalmail.it](mailto:jpmcbna@legalmail.it)

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](mailto:ufficio.reclami@euvis.it)

La procedura è gratuita per il Cliente salvo le sue spese di corrispondenza all'Ufficio Reclami. L'Ufficio Reclami della Banca Finanziatrice deve rispondere entro 30 giorni.

Dopo aver presentato un reclamo, se non è soddisfatto dell'esito o non ha ricevuto risposta entro il termine previsto, prima di ricorrere al Giudice il Cliente può:

- rivolgersi all'Arbitro Bancario e Finanziario (ABF), se il fatto contestato è successivo al 01.01.2007, nel limite di € 100.000,00 se la richiesta ha per oggetto la corresponsione di una somma di denaro, oppure senza limiti d'importo in tutti gli altri casi. Per sapere come rivolgersi all'Arbitro Bancario e Finanziario ed avere ulteriori informazioni si può consultare il sito [www.arbitrobancariofinanziario.it](http://www.arbitrobancariofinanziario.it), chiedere presso le Filiali della Banca d'Italia, oppure chiedere all'Intermediario incaricato dell'offerta e/o alla Banca Finanziatrice. Il ricorso all'ABF esonera il cliente dall'esperire il procedimento di mediazione obbligatorio di cui al Decreto Legislativo 4 marzo 2010, n. 28, propedeutico all'instaurazione della controversia di fronte all'Autorità Giudiziaria;
- singolarmente o in forma congiunta con la Banca Finanziatrice, anche in assenza di preventivo reclamo, attivare una procedura di conciliazione finalizzata al tentativo di trovare un accordo, obbligatoria ai fini dell'instaurazione del procedimento di fronte all'Autorità Giudiziaria, ai sensi del sopra citato decreto legislativo. Questo tentativo sarà esperito dal Conciliatore BancarioFinanziario – Associazione per la soluzione delle controversie bancarie, finanziarie e societarie – ADR, Iscritto al n. 3 del Registro tenuto dal Ministero di Giustizia. Il Regolamento del Conciliatore BancarioFinanziario è consultabile sul sito [www.conciliatorebancario.it](http://www.conciliatorebancario.it) o può essere richiesto all'Intermediario incaricato dell'offerta o alla Banca Finanziatrice. 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;
- anche in assenza di preventivo reclamo, rivolgersi ad un diverso organismo di mediazione, iscritto nel Registro tenuto dal Ministero della Giustizia ai sensi del Decreto Legislativo 4 marzo 2010, n. 28 e specializzato in materia bancaria e finanziaria. L'elenco degli organismi di mediazione è disponibile sul sito [www.giustizia.it](http://www.giustizia.it).

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

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

**Banca Finanziatrice:** è JPMorgan Chase Bank, N.A., succursale di Milano.

Intermediario incaricato dell'offerta: è EUVIS S.p.A., cioè il soggetto che offre il prestito vitalizio ipotecario erogato dalla Banca Finanziatrice

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

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

**Importo erogato:** è la somma di denaro effettivamente messa a disposizione del Cliente ed equivale all'importo finanziato (inclusivo di somme utilizzate per estinguere prestiti contratti precedentemente dalla Parte Finanziata) 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 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 testato a coppie, maggiorata dei tempi concessi per il rimborso del finanziamento. È il parametro utilizzato per il calcolo del TAEG.

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

**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.

**Ipoteca:** il 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), come previste per legge.

**Premio Assicurativo:** 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 Banca 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:** è il Tasso Annuo Effettivo Globale ed 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 inadempimento 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.

TEGM: è il Tasso Effettivo Globale Medio rilevato e pubblicato trimestralmente dal Ministero dell'Economia e delle Finanze e pubblicati dalla Banca d'Italia per ogni tipologia di finanziamento, come previsto dalla legge sull'usura. Per verificare se il tasso di interesse applicato dalla Banca Finanziatrice è usurario, bisogna individuare, tra tutti quelli pubblicati, il TEGM relativo agli "Altri finanziamenti alle famiglie ed alle imprese" e accertare che quanto richiesto dalla Banca Finanziatrice non sia superiore a tale tasso maggiorato del 25% con l'aggiunta di ulteriori 4 punti percentuali. La differenza tra il limite ed il tasso medio non può superare gli 8 punti percentuali.

### **Dati e qualifica soggetto incaricato dell'offerta fuori sede / a distanza**

<b>DISTRIBUTORE CONVENZIONATO</b>		
Nome e Cognome / Ragione	Sede (indirizzo)	Telefono – E mail
Iscrizione ad Albo/Elenchi	N. Delibera iscrizione Albo /	Qualifica