

Notaio MARCO FORCELLA
VIA GIOVANNI ANTONELLI, 15
00197 ROMA - Tel. 06.80690422

Repertorio n.10965 Raccolta n.4344
in carta libera ai sensi del D.P.R. 29/9/73 n. 601
CONTRATTO DI MUTUO FONDIARIO
ai sensi dell'art. 38 e seguenti del Decreto Le-
gislativo 1/9/1993 n. 385

REPUBBLICA ITALIANA

L'anno duemilaquattro. Il giorno di martedì venti
del mese di luglio

(20 luglio 2004)

In Roma, Via Benedetto Croce n. 10.

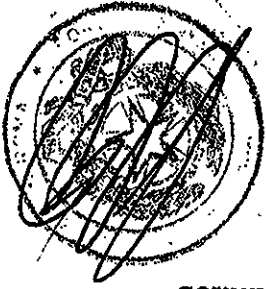
Avanti a me Dr. MARCO FORCELLA Notaio in Roma, i-
scritto al Collegio Notarile dei Distretti riuniti
di Roma, Velletri e Civitavecchia,

si sono costituiti:

- la "BANCA POPOLARE DI ANCONA S.p.A.", con sede in
Ancona, Corso Stamira n. 14, capitale sociale Euro
63.083.113,02 interamente versato, numero di i-
scrizione del Registro delle Imprese di Ancona,
Codice Fiscale e Partita IVA 00078240421, appar-
tenente al Gruppo Creditizio Banca Popolare di
Bergamo - Credito Varesino iscritto al n. 5428.8
dell'Albo dei Gruppi Creditizi, che in appresso per
brevità sarà denominata "BANCA", qui rappresentata
dal signor Alberto Santoni, nato a Jesi (AN) il 6
giugno 1953, nella qualità di Dirigente in forza di
atto di conferimento di poteri di rappresentanza in
data 17 dicembre 2002 rep.n. 54334/10309 a rogito
del Notaio Marcello Pane di Jesi, registrato a Jesi
il 18 dicembre 2002 al n. 1505, che, in copia au-
tentica, trovasi allegato sotto la lettera "A" al
precedente atto a mio rogito in data 18 marzo 2003.
rep.n. 9824;

- e il signor BIANCAVILLA FERDINANDO, nato a Roma il
28 agosto 1946, domiciliato per la carica ove ap-
presso, il quale interviene al presente atto quale
Presidente del Consiglio Direttivo e legale rap-
presentante del "CONSORZIO DRAGONA" Consorzio In-
dustriale Artigianale per il Comprensorio di Acilia,
con sede legale in Roma, Viale Libano n. 62, i-
scritta al R.E.A. presso la C.C.I.A.A. di Roma al n.
956241, numero di iscrizione del Registro delle
Imprese di Roma, Codice Fiscale e Partita IVA
05398291004, che si dichiara munito dei necessari
poteri in forza della delibera del Consiglio Di-
rettivo del 5 settembre 2003, nel contesto di questo
atto verrà denominato "MUTUATARIO".

Detti comparenti, della cui identità personale,
qualifica e poteri io Notaio sono certo, avendo i
requisiti di legge, rinunziano espressamente di



comune accordo tra loro e col mio consenso all'assistenza dei testimoni.

Premesso

- che il Mutuatario ha inoltrato alla "Banca" una richiesta di mutuo fondiario garantito da ipoteca sull'immobile descritto in calce al presente atto;
- che la "Banca", sulla base della situazione economica e patrimoniale dichiarata dal Mutuatario e sulla scorta della valutazione attribuita agli immobili oggetto della garanzia ipotecaria ha deliberato di accordare il mutuo fondiario richiesto per l'importo di Euro 1.100.000,00 (unmilione centomila virgola zero centesimi), sussistendo i requisiti e le condizioni previste dall'art. 38 del Testo Unico delle leggi in materia bancaria e creditizia, emanato con il decreto legislativo 1 settembre 1993 n. 385, di seguito per brevità denominato "T.U.";
- che il Mutuatario dichiara di non aver mai esercitato né intende esercitare il diritto all'informativa precontrattuale;
- che in ottemperanza alla Delibera C.I.C.R. 4/3/2003, è unito al presente atto il relativo Documento di Sintesi;

stipulano e convengono:

ART. 1

(Importo e disciplina del mutuo - Modalità di erogazione)

La Banca concede a titolo di mutuo, ai sensi dell'art. 38 del T.U., al Mutuatario che accetta, la somma di Euro 1.100.000,00 (unmilione centomila virgola zero centesimi) da erogarsi nei termini e modalità di seguito precisati, in relazione ed in proporzione al valore attuale dell'immobile oggetto dell'ipoteca ed a quello dei futuri stati di avanzamento dei lavori da eseguirsi su detto immobile, idoneamente documentati e comprovati, restando comunque riservata alla Banca la facoltà di verificare tali stati di avanzamento dei lavori mediante incaricati di propria fiducia:

A) Come prima erogazione, in relazione al valore attuale dell'immobile, il Mutuatario riceve, alla sottoscrizione del presente contratto, la somma di Euro 300.000,00 (trecentomila virgola zero centesimi) mediante accredito sul conto corrente n. 10630 intrattenuto presso la Filiale di Roma 3 della Banca medesima, al netto dell'imposta sostitutiva di cui al D.P.R. 29 settembre 1973 n. 601 e delle commissioni di istruttoria così come indicate nel successivo art. 5, avendo già ricevuto da parte del

Mutuatario autorizzazione al loro addebito.

Il Mutuatario dichiara di ricevere dalla Banca la somma di Euro 300.000,00 (trecentomila virgola zero centesimi) rilasciandone ampia quietanza con il presente atto.

Il Mutuatario riconsegna alla Banca la suddetta somma di prima erogazione, al netto dell'imposta sostitutiva di cui al D.P.R. 29 settembre 1973 n. 601 e delle commissioni di istruttoria, costituendola in un conto intestato al Mutuatario stesso, aperto allo scopo presso la Banca medesima quale deposito cauzionale infruttifero, nel quale rimarrà vincolata sino a quando siano state prodotte alla Banca prove documentali in ordine dell'avveramento delle seguenti condizioni:

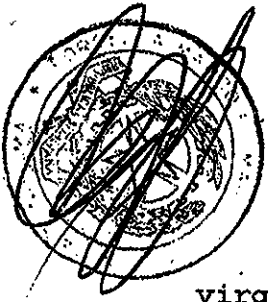
- a) regolare iscrizione dell'ipoteca di cui al successivo art. 6 ed assenza di precedenti trascrizioni pregiudizievoli e/o iscrizioni, fatta eccezione per quelle eventualmente indicate nel predetto art. 6;
- b) pieno e libero godimento dei propri diritti in capo al Mutuatario ed agli eventuali Garanti, accertato sino a data posteriore di dieci giorni rispetto a quella di pubblicazione delle formalità ipotecarie di cui al precedente punto a);
- c) avvenuta prestazione di tutte le garanzie secondo le modalità richieste dalla Banca ed esecuzione di tutti gli adempimenti a suo tempo indicati dalla Banca nella lettera di approvazione del mutuo o in eventuali lettere successive.

Allorquando si saranno verificati gli adempimenti e le condizioni temporali di cui sopra, la Banca viene fin da ora autorizzata dal Mutuatario ad accreditare sul conto corrente numero 10630 intrattenuto presso la Filiale di Roma 3 della Banca medesima la somma come sopra depositata e le somme rivenienti da ogni altra singola erogazione.

Su tale somma matureranno gli interessi nella misura di cui al successivo art. 3, con decorrenza dalla data della valuta di quest'ultimo accredito.

Resta altresì fin d'ora inteso che nel caso in cui, invece, non dovessero verificarsi entro il termine di scadenza dell'ultima rata di preammortamento di cui al successivo art. 2, salvo eventuale proroga concessa dalla Banca, le condizioni e gli adempimenti di cui sopra, il contratto di mutuo diverrà privo di efficacia e si risolverà automaticamente, ferma restando per la Banca la facoltà di utilizzare il deposito suddetto per l'estinzione del mutuo.

B) La somma di Euro 800.000,00 (ottocentomila



virgola zero centesimi) sarà erogata successivamente in una o più soluzioni, in relazione ed in proporzione al valore dei singoli stati di avanzamento dei lavori, comunque entro il predetto termine di scadenza dell'ultima rata di preammortamento, salvo eventuale proroga concessa dalla Banca, e sempre che si siano verificati, gli adempimenti di cui al precedente punto A) e che non siano avvenuti fatti, quali ad esempio costituzione di vincoli o servitù a carico dell'immobile oggetto di ipoteca, ovvero variazione di destinazione d'uso, che abbiano limitato la commerciabilità dell'immobile stesso ovvero diminuito il suo costo/valore rispetto a quanto stimato in precedenza dalla Banca.

Per "preammortamento" deve intendersi il periodo concesso al Mutuatario per l'esecuzione delle opere edili in programma e per il conseguente accesso alle erogazioni della somma mutuata, restando inteso che, qualora entro il suddetto periodo di preammortamento il mutuo non venisse erogato totalmente, l'importo originario dello stesso si considererà definitivamente ridotto all'ammontare erogato, anche agli effetti dell'ammortamento.

Le parti stabiliscono che il costo di costruzione/ristrutturazione dell'immobile stesso verrà rilevato dalla Banca a suo insindacabile giudizio mediante apposite perizie eseguite da un tecnico di fiducia della Banca stessa.

Le parti acconsentono e pattuiscono fin da ora che contestualmente ad ogni erogazione come sopra prevista venga sottoscritto uno specifico atto di quietanza nella forma di atto pubblico da annotarsi a margine dell'iscrizione ipotecaria conseguente al presente contratto.

Le parti si danno atto che il presente mutuo fondiario è regolato, oltre che dalle pattuizioni contenute nel presente atto, dalle "NORME GENERALI" che, firmate dalle parti, si allegano al presente atto sotto la lettera "A", per formarne parte integrante, nonché dalle disposizioni legislative, vigenti e future, queste ultime in quanto applicabili, in materia di credito fondiario.

Le parti dichiarano di approvare specificamente, anche ai sensi dell'art. 1341, comma 2, del cod. civ. tutte le pattuizioni e le condizioni contenute nei seguenti articoli delle "NORME GENERALI" allegate all'atto stesso:

- 5) Risoluzione del contratto e decadenza dal beneficio del termine;
- 7) Modifica delle condizioni economiche;

- 8) Interessi di mora; _____
10) Deroga all'art. 2869 cod.civ.. _____
12) Foro competente. _____

ART. 1/BIS

Il presente mutuo è concesso al Mutuatario allo scopo di rendere possibile con il suo ricavato il completamento dell'insediamento industriale offerto in garanzia, meglio descritto in calce al presente atto ed in corso di costruzione su area in diritto di superficie per anni 30 acquistata dal Comune di Roma dallo stesso Mutuatario con atto a mio rogito in data 28 ottobre 2002 rep.n. 9427, trascritto a Roma I il 29 ottobre 2002 al n. 74935 di formalità.

ART. 2

(Termini e modalità di rimborso)

La somma capitale mutuata dovrà essere restituita da parte del Mutuatario, che al riguardo espressamente si impegna, entro 192 (centonovantadue) mesi da oggi, maggiorata degli interessi maturandi, mediante:

- n. 2 (due) rate semestrali posticipate di preammortamento, con le quali saranno corrisposti alla Banca i soli interessi sulle somme erogate dal giorno dell'erogazione alla scadenza del periodo di preammortamento;

- n. 30 (trenta) rate semestrali posticipate di ammortamento, comprensive di capitale ed interessi. Ciascuna rata di ammortamento di cui sopra sarà determinata secondo il metodo di ammortamento "alla francese" (rate costanti comprensive di quote di capitale crescente e di quote di interessi decrescenti).

Al tasso d'interesse iniziale, pattuito nel successivo articolo, ed in applicazione del suddetto metodo di ammortamento "alla francese", calcolato sulla somma totale del mutuo, ciascuna rata di ammortamento ammonta attualmente ad Euro 42.277,30 (quarantaduemiladuecentosettantasette virgola trenta centesimi).

Tutte le rate di cui sopra scadranno ogni semestre nello stesso giorno di calendario in cui è stipulato il presente contratto. Qualora il contratto sia stipulato nell'ultimo giorno del mese, le rate di cui sopra scadranno sempre il giorno della fine di ogni mese di scadenza delle rate stesse anche se non coincidente con il giorno della stipula.

ART. 3

(Tasso d'interesse)

Sull'intera somma capitale matureranno interessi il cui tasso viene qui pattuito nella misura del 3,450%.



(tre virgola quattrocotocinquanta per cento) annuo nominale, soggetto a variazione secondo le modalità di seguito riportate. In particolare la misura del tasso verrà rideterminata, ad ogni data di revisione, nella misura di 1,300 punti percentuali in più della media aritmetica semplice, con arrotondamento ai cinque centesimi superiori, dei valori medi mensili del tasso Euribor a tre mesi, relativa ai tre mesi immediatamente precedenti il mese di dicembre, marzo, giugno e settembre di ogni anno; l'attuale valore del predetto parametro è pari al 2,15% (due virgola quindici per cento).

Il tasso di interesse indicato nel contratto sarà oggetto di revisione due volte all'anno con le seguenti scadenze: l'1 gennaio e l'1 luglio di ogni anno per i mutui stipulati nel primo o nel terzo trimestre solare, l'1 aprile e l'1 ottobre di ogni anno per i mutui stipulati nel secondo o nel quarto trimestre solare, a partire dalla revisione immediatamente successiva alla data di stipula del presente contratto.

Tutte le suddette revisioni avranno effetto sulla rata successiva a quella in corso alla data di ciascuna revisione del tasso.

Le modificazioni della misura del tasso di interesse in base a quanto sopra disposto incideranno esclusivamente sulla misura degli interessi, fermo restando, invece il piano di ammortamento in linea capitale stabilito inizialmente e l'importo relativo alla quota di rimborso dell'eventuale assicurazione infortuni.

ART. 4

(Recesso del Mutuatario - Rimborsi anticipati del capitale)

E' concesso al Mutuatario il diritto di recedere dal contratto. In tal caso la liquidazione del rapporto, derivante dallo scioglimento anticipato del contratto, avverrà alle condizioni economiche in vigore alla data del suo verificarsi e comporterà la corresponsione a favore della Banca di una somma, a titolo di compenso, come previsto dall'art. 40, comma 1 "T.U.", pari all'1% del capitale restituito anticipatamente, con un importo minimo di Euro 51,65 (cinquantuno virgola sessantacinque centesimi).

Si precisa che detto compenso è onnicomprensivo e che nessun altro onere verrà richiesto dalla Banca al Mutuatario, ferme restando le eventuali spese notarili per la cancellazione dell'ipoteca.

E' altresì concessa al Mutuatario la facoltà di effettuare rimborsi parziali e anticipati del ca-

pitale, anche in momenti diversi rispetto alle scadenze delle singole rate, ma comunque non prima del pagamento dell'ultima rata dell'eventuale periodo di preammortamento o a condizione che il finanziamento sia stato totalmente erogato o che il Mutuatario rinunci ad ulteriori erogazioni, corrispondendo anche in tali casi a favore della Banca una somma, a titolo di compenso omnicomprensivo, nella misura e alle condizioni sopra specificate per il caso di recesso.

Tali rimborsi parziali anticipati comporteranno la riduzione dell'importo delle rate successive, fermo restando il numero e le scadenze delle stesse, salvo quanto previsto dall'art. 3 delle "NORME GENERALI".

A titolo di esempio:

- considerando un capitale anticipatamente rimborsato pari a Euro 1.000,00=, l'applicazione della formula sarà la seguente:

Euro 1.000,00 x 1,00% = Euro 10,00.

Trattandosi di importo inferiore al minimo contrattualmente previsto, in questo caso sarà comunque applicata una commissione pari all'importo minimo citato e cioè a dire Euro 51,65.

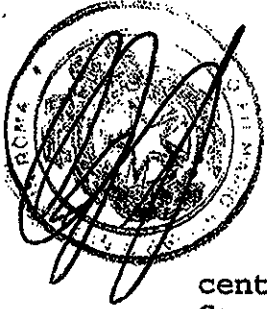
ART. 5

(Spese, imposte ed altri oneri)

Le parti si danno atto che, in dipendenza del qui stipulato contratto di mutuo e, in particolare, in base a quanto previsto dagli artt. 6 e 7 delle "NORME GENERALI", ed in relazione alle vicende del rapporto contrattuale, sino alla sua conclusione, nonché delle garanzie che lo assistono, il Mutuatario deve provvedere all'immediato pagamento di tutte le spese e le commissioni connesse e specificamente:

- delle spese tecnico legali pari ad Euro 0,00=;
- della commissione di istruttoria pari ad Euro 1.549,37=;
- delle spese per ogni invio di comunicazioni pari ad Euro 0,00=;
- della commissione di incasso rata pari a Euro 1,50=;
- delle spese per rilascio conteggio su ipotesi di estinzione anticipata pari a Euro 25,82=.

Il costo totale della presente operazione a carico del Mutuatario, determinato dagli interessi di cui al precedente Art. 3 e dalle spese di assicurazione contro gli infortuni, dalle commissioni di istruttoria e dalle eventuali commissioni di incasso rata, è rappresentato dall'ISC (Indicatore Sintetico di Costo) pari a 3,48% (tre virgola quarantotto per



cento).

Sono altresì a carico del Mutuatario:

- le imposte connesse e conseguenti alla presente operazione e specificamente l'imposta sostitutiva, da corrispondere all'Erario a norma degli artt. 17 e 18 del D.P.R. 29 settembre 1973 n. 601, nella misura attuale dello 0,25% calcolata sull'ammontare delle somme erogate;

- le eventuali spese di annotamento per il rinnovo dell'ipoteca, per lo svincolo, la cancellazione o la riduzione della stessa, le commissioni per variazioni del piano di ammortamento, per il frazionamento, accollo, subentro e/o variazioni dell'intestazione del mutuo, le commissioni per ogni certificazione, attestazione e dichiarazione, nella misura in vigore al momento della richiesta.

Resta inoltre fin da ora inteso che ogni nuovo mutuatario accollante, nel caso in cui sia una persona fisica o una società di persone; sarà beneficiario di una copertura assicurativa contro gli infortuni, le cui condizioni sono riportate nel Manuale Informazioni alla Clientela - Fogli Informativi a disposizione della Clientela presso gli sportelli della Banca; il relativo premio assicurativo sarà commisurato all'importo di ciascuna quota di mutuo e verrà corrisposto ratealmente dallo stesso nuovo mutuatario accollante in aggiunta alle rate di rimborso.

ART. 6

(Concessione di ipoteca e disciplina della stessa)
A garanzia dell'esatto e puntuale adempimento delle obbligazioni a carico del Mutuatario derivanti dal presente Mutuo e in particolare a garanzia del pagamento:

- dell'importo capitale del mutuo fino alla concorrenza di Euro 1.100.000,00 (unmilione centomila virgola zero centesimi);

- di un triennio di interessi nella misura contrattuale, di eventuali interessi di mora nella misura stabilita nell'art. 8 delle "NORME GENERALI", delle spese di qualunque genere sia giudiziali sia extragiudiziali che la Banca dovesse sostenere per il realizzo e la conservazione del proprio credito e delle garanzie che lo assistono e per qualsiasi altra somma dovuta a termini del presente contratto, il tutto determinato presuntivamente in Euro 550.000,00 (cinquecentocinquantamila virgola zero centesimi);

e così complessivamente, ai fini della iscrizione ipotecaria, per la somma di Euro 1.650.000,00

(unmilionesecicentocinquantamila virgola zero centesimi) da parte del "CONSORZIO DRAGONA" Consorzio Industriale Artigianale per il Comprensorio di Acilia,

viene concessa

alla "Banca", che accetta a mezzo del suddetto suo rappresentante e che elegge domicilio, agli effetti dell'art. 39, comma 1, del citato "T.U.", presso la propria Sede sociale,

IPOTECA

sugli immobili descritti in calce al presente atto, nonchè su tutte le pertinenze, accessioni, eventuali nuove costruzioni, ampliamenti e su tutto quanto sia comunque ritenuto gravabile ai sensi di legge, garantendo che detti immobili appartengono ad esso Consorzio in piena proprietà suferficiaria e disponibilità e sono liberi da iscrizioni di ipoteche, da trascrizioni pregiudizievoli, da riserve e privilegi, da vincoli e gravami in genere.

La somma iscritta si intende aumentata di diritto a norma dell'art. 39, comma 3, del "T.U." sino a concorrenza dell'intero importo effettivamente dovuto per effetto dell'applicazione delle clausole d'indicizzazione degli interessi previste nel presente contratto.

L'ipoteca sarà regolata, oltre che dal presente articolo, dalle specifiche disposizioni contenute nell'art. 4 delle "NORME GENERALI", nonchè dalle applicabili disposizioni legislative in materia.

La parte concedente ipoteca assume l'obbligo di assicurare i fabbricati contro i rischi dell'incendio fino alla concorrenza del loro valore reale, con vincolo a favore della Banca affinchè non si faccia luogo, in caso di sinistro, a liquidazione di danni ed a versamento di indennità senza la presenza od il consenso scritto della Banca.

ART. 7

(Agevolazioni tributarie e tariffe notarili)

Si chiede che al presente contratto, nonchè, agli atti e formalità conseguenti, vengano applicate le agevolazioni fiscali di cui al D.P.R. 29.9.1973 n. 601, nonchè le agevolazioni tariffarie notarili (onorari ridotti alla metà) e di formalità degli atti previste dall'art. 39, comma 7, del più volte richiamato "T.U.". Si chiede altresì che il Notaio trasmetta alla Banca copia in forma esecutiva del contratto medesimo.

DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE DA ASSOGGETTARE AD IPOTECA
Diritto di superficie sull'appezzamento di terreno sito in Roma, località Acilia-Dragona, Via Enrico



Ortolani civico provvisorio numero 152 (centocinquantadue), della superficie di metriquadrati 6.300 (seimilatrecento) circa, zona di P.R.G. "L2", già compresa nel piano particolareggiato 11/L, con sovrastante capannone industriale in corso di costruzione su due livelli fuori terra, il tutto confinante con i lotti industriali indicati con i numeri 26, 14, 15 e 16, Via Enrico Ortolani e Via Giorgio Hinna, salvo altri; riportato nel N.C.T. di Roma alla Sezione B, foglio 1074, particella 1519 di Ha 0.62.87.

I comparenti mi dispensano dalla lettura dell'allegato.

Richiesto io Notaio ho redatto il presente atto, scritto a macchina da persona di mia fiducia e di mia mano in parte, e da me letto ai comparenti che lo approvano.

Consta di fogli cinque per facciate venti fin qui. ___

Firmato: _____

SANTONI ALBERTO

BIANCAVILLA FERDINANDO.

MARCO FORCELLA Notaio Sigillo

All. "A" n° 10965/4344

NORME GENERALI
del contratto di **MUTUO FONDIARIO** concesso dalla
BANCA POPOLARE DI ANCONA

ART. 1 SOLIDARIETÀ ED INDIVISIBILITÀ DEGLI OBBLIGHI

Tutte le obbligazioni a carico del Mutuatario e del Garante derivanti dal contratto di mutuo e relativi allegati, ivi comprese le presenti Norme Generali, sono solidali ed indivisibili anche nei confronti dei successori ed aventi causa.

ART. 2 OBBLIGHI SPECIFICI DEL MUTUATARIO

Paragrafo I

Il Mutuatario si obbliga a:

- a) comunicare immediatamente alla Banca eventuali variazioni del proprio domicilio fiscale o della propria residenza o sede legale, nonché del proprio codice fiscale;
- b) comunicare immediatamente alla Banca ogni evento dal quale possano derivare variazioni nella consistenza patrimoniale propria o dei garanti;
- c) comunicare alla Banca l'assunzione di altri finanziamenti;
- d) portare a compimento senza variazioni o ritardi, e comunque entro la scadenza dell'ultima rata di preammortamento o di altro termine derivante da proroga eventualmente concessa dalla Banca, i lavori di costruzione o di ristrutturazione dell'immobile concesso in garanzia o altro specifico programma di investimento, nel caso di mutuo concesso in funzione della realizzazione dei citati lavori o dell'attuazione di detto diverso programma. I lavori di costruzione o di ristrutturazione dell'immobile dato in garanzia dovranno essere eseguiti nel rispetto della normativa in materia, dei provvedimenti di concessione, di autorizzazione od altro, emessi dalle competenti autorità amministrative. In difetto la Banca potrà richiedere la risoluzione del contratto;
- e) accettare, sino alla completa estinzione del finanziamento, indagini tecniche ed amministrative nonché controlli da parte della Banca (e, se richiesto, da parte degli enti concedenti contributi e/o che assicurano la provvista o concedono garanzia) sia direttamente sia per il tramite di consulenti esterni alla Banca stessa. Il Mutuatario si impegna altresì a fornire alla Banca tutti i documenti, situazioni contabili, informazioni e chiarimenti che gli verranno richiesti, nonché a far pervenire annualmente, se richiesti, i bilanci e le relative relazioni ed a compiere ogni atto, compresa la stipulazione di atti aggiuntivi diretti a disciplinare l'erogazione dei contributi, eventualmente richiesto dai predetti enti;
- f) stipulare eventuali atti o patti aggiuntivi od eseguire ogni formalità richiesta dalla Banca necessari od opportuni in relazione al mutuo per la ricognizione, migliore identificazione o accertamento dei beni costituiti in garanzia, sia a conferma delle garanzie reali prestate, sia a rettifica di errori od omissioni, autorizzando sin d'ora le conseguenti annotazioni, trascrizioni, iscrizioni e/o inserzioni.

Paragrafo II

Il Mutuatario, qualora Impresa, si obbliga inoltre a:

- a) comunicare immediatamente alla Banca eventuali modifiche della propria forma sociale ed eventuali variazioni del capitale sociale, nonché ogni cambiamento o evento di carattere tecnico, amministrativo o giuridico, ancorché notorio, che possa modificare sostanzialmente in senso negativo o pregiudicare l'attuale propria struttura, la propria situazione e consistenza patrimoniale, finanziaria, economica e giuridica;
- b) comunicare immediatamente alla Banca ogni evento di qualsiasi natura, ancorché notorio, che abbia alterato o possa alterare la situazione giuridica, la consistenza ed il valore delle garanzie prestate;
- c) a tenere a disposizione della Banca e dei competenti Enti concedenti eventuali contributi, ovvero che assicurano la provvista o concedono garanzia, la documentazione relativa alla realizzazione dell'eventuale programma di investimenti oggetto del mutuo.

ART. 3 VARIAZIONI DEL PIANO DI AMMORTAMENTO

La Banca ed il Mutuatario potranno concordare variazioni del piano di ammortamento previsto dal contratto di mutuo.

ART. 4 DISPOSIZIONI RELATIVE ALL'IPOTECA - SUDDIVISIONE DEL MUTUO E FRAZIONAMENTO DELL'IPOTECA

I concedenti consentono che l'ipoteca venga iscritta a richiesta di chiunque e si impegnano a conservare gli immobili ipotecati in buono stato di manutenzione e conservazione. Il Mutuatario e i concedenti ipoteca si obbligano a comunicare immediatamente alla Banca ogni mutamento che, anche senza colpa o fatto proprio, avvenisse negli immobili compresi i casi di demolizione, anche solo parziale e sia pure ai fini della loro ristrutturazione e/o ricostruzione.

La Banca potrà fare ispezionare gli Immobili ipotecati da persona di sua fiducia, alla quale il Mutuatario e l'eventuale concedente ipoteca, se richiesti, dovranno prestare l'assistenza ed i mezzi necessari per l'adempimento dell'incarico. Gli stessi obblighi si applicano, in quanto compatibili, ai beni oggetto di privilegio o pegno.

In caso di ipoteca iscritta su edificio o complesso condominiale, il Mutuatario può richiedere, a condizione che l'edificio o il complesso sia ultimato, la suddivisione del mutuo in quote proporzionali all'importo residuo del mutuo stesso ed il correlativo frazionamento dell'ipoteca sopra singole ed esattamente identificate, anche agli effetti catastali, porzioni dell'immobile concesso in ipoteca, nel rispetto delle norme urbanistiche nonché dei criteri adottati dalla Banca anche in funzione della valutazione delle singole porzioni immobiliari da frazionare, con il conseguente accollo pro-quota del debito residuo a fronte del mutuo da parte degli acquirenti delle singole porzioni immobiliari.

La Banca ed il Mutuatario concordano che la suddivisione in quote del capitale mutuato verrà eseguita su tutte le unità immobiliari in proporzione al valore delle stesse. Sarà in facoltà della Banca accogliere richieste di suddivisione in quote del capitale mutuato, il conseguente frazionamento dell'ipoteca, non in linea con la suddivisione in quote sopraindicata; in questo caso la Banca potrà subordinare l'accoglimento di tale richiesta all'espletamento di una positiva analisi delle condizioni economiche e patrimoniali dell'accollante.

Il Mutuatario è tenuto a comunicare alla Banca l'avvenuto trasferimento a terzi della proprietà dell'immobile con accollo del mutuo, allegando copia autentica dei relativi titoli idonei a tutti gli effetti di legge; in mancanza di detta comunicazione, e della documentazione necessaria alla Banca per l'accensione del rapporto in capo all'accollante, l'invio degli avvisi di pagamento ed il conseguente rilascio della quietanza non potranno essere effettuati ad un soggetto diverso dal Mutuatario.

Resta ferma la facoltà della Banca, ai sensi dell'art. 1273, comma 1 cod. civ., di aderire all'accollo; in ogni caso l'adesione della Banca all'accollo non produce liberazione del debitore originario, salvo specifica dichiarazione scritta della Banca in tal senso, così come previsto dall'art. 1273, comma 2 cod. civ.. L'invio degli avvisi di pagamento o di altra certificazione dell'accollante non costituisce liberazione del debitore originario.

ART. 5 RISOLUZIONE DEL CONTRATTO E DECADENZA DAL BENEFICIO DEL TERMINE

Paragrafo I

Il verificarsi di ognuna delle seguenti ipotesi determinerà la decadenza del Mutuatario dal beneficio del termine ai sensi dell'art. 1186 cod. civ., nonché la risoluzione di diritto del presente contratto:

- a) il mancato pagamento anche di una sola rata di rimborso del finanziamento come previsto dall'art. 1819 cod. civ. o il ritardato pagamento delle rate di rimborso come previsto dall'art. 40, comma 2 del Decreto Legislativo 1.9.1993 n. 385, e delle relative disposizioni di attuazione;
 - b) qualora, verificandosi un'oggettiva diminuzione di valore o comunque della capacità cauzionale dell'immobile ipotecato per effetto di un generale o locale deprezzamento della proprietà immobiliare o per altra causa, compresi eventi umani o naturali riconducibili anche a caso fortuito, oppure verificandosi svalutazioni dell'euro rispetto alla diversa valuta nella quale sia eventualmente espresso il finanziamento, il Mutuatario non adempia all'obbligo, che assume, di fornire entro trenta giorni dalla richiesta scritta della Banca un congruo supplemento di ipoteca o altra garanzia idonea, in modo tale da ripristinare l'originario rapporto tra l'importo del credito ed il valore delle garanzie;
 - c) rilevazione a carico del Mutuatario o dei Garanti di eventi che possano arrecare pregiudizio alla sicurezza del credito quali, a titolo esemplificativo, protesti, sequestri, pignoramenti, iscrizioni ipotecarie;
 - d) verificarsi di un deterioramento della situazione giuridica, patrimoniale, economica e finanziaria tale da mettere in pericolo il soddisfacimento delle ragioni di credito della Banca, anche a seguito di operazioni societarie di fusione o incorporazione o di mutamenti nella compagine sociale;
 - e) rilevazione a carico del Mutuatario o dei Garanti dell'apertura di procedure concorsuali, ivi compresa l'amministrazione controllata, ovvero della presentazione di domande di ammissione alle procedure suddette;
 - f) la presentazione da parte del Mutuatario o dei Garanti di proposte di cessione dei beni ai creditori o di ristrutturazione o di moratoria globale dei debiti o di concordato stragiudiziale in genere;
 - g) sussistenza sugli immobili di debiti sottaciuti per imposte, tributi o prestazioni aventi prelazioni sul credito della Banca ovvero l'esistenza di altri vincoli diminutivi della garanzia.
- Nelle ipotesi di cui al presente paragrafo la Banca avrà il diritto di richiedere l'immediato rimborso dell'intero suo credito per capitale, interessi ed accessori.

Paragrafo II

Il verificarsi di ognuna delle seguenti ipotesi determinerà la risoluzione di diritto del presente contratto ai sensi degli artt. 1456 e 1353 del cod. civ.:

- a) destinazione totale o parziale del finanziamento a scopo diverso, se esplicitamente previsto, da quello indicato nel contratto stesso;
 - b) il verificarsi del mancato o ritardato pagamento, anche in parte, di una qualsiasi somma dovuta in relazione al presente finanziamento e/o degli interessi e relativi accessori, anche in conformità a quanto previsto dall'art. 40, comma 2 del Decreto Legislativo 1.9.1993 n. 385, e delle relative disposizioni di attuazione;
 - c) il caso in cui la documentazione prodotta e le comunicazioni fatte alla Banca risultino non veritiere;
 - d) la messa in liquidazione della società o la cessazione dell'attività;
 - e) l'inosservanza anche di uno solo dei seguenti obblighi stabiliti nelle presenti **NORME GENERALI**: art. 2, paragrafo I, lettere d), e) e f), ed art. 4, commi 1 e 2, nonché degli obblighi eventualmente stabiliti nell'art. 1 del contratto di mutuo.
- Nelle ipotesi di cui al presente paragrafo la Banca avrà facoltà di risolvere il presente contratto dandone comunicazione scritta, anche a mezzo di telegramma o telefax. Per il pagamento di quanto dovuto sarà dato al Mutuatario un termine non inferiore a giorni quindici.

ART. 6 RIMBORSO DI SPESE ED ONERI

Il Mutuatario si impegna espressamente a rimborsare alla Banca ogni somma che la stessa abbia a versare a chiunque in dipendenza del contratto di mutuo ed anche di eventuali emanande disposizioni di legge.

ART. 7 MODIFICA DELLE CONDIZIONI ECONOMICHE

Il Mutuatario prende atto che tutte le condizioni economiche applicate ed applicabili al rapporto potranno formare oggetto di modifica da parte della Banca, con l'osservanza, in caso di variazioni in senso sfavorevole al Mutuatario stesso, delle prescrizioni di cui all'art. 118 del Decreto Legislativo 1.9.1993 n. 385, e delle relative disposizioni di attuazione.

ART. 8 INTERESSI DI MORA

Ferma la facoltà per la Banca di avvalersi della clausola risolutiva espressa prevista al precedente art. 5, nel caso di ritardato o mancato pagamento anche di una sola rata e comunque su ogni somma contrattualmente dovuta dal Mutuatario, anche in conseguenza di risoluzione o decadenza dal beneficio del termine, matureranno a carico del Mutuatario stesso, a decorrere dalla data di scadenza e fino al momento del pagamento, gli interessi di mora nella misura annua pari al tasso applicato al mutuo, maggiorato di due punti percentuali fermo restando che la misura di tali interessi, nel momento in cui essi sono promessi o comunque convenuti, non potrà mai essere superiore al limite fissato ai sensi dell'art. 2, comma 4, della legge 7/3/1996, n. 108, dovendosi intendere, in caso di teorico superamento di detto limite, che la loro misura sia pari al limite medesimo. Su questi interessi non è consentita la capitalizzazione periodica.

ART. 9 NORME DELLA FIDEIUSSIONE

La fideiussione eventualmente prestata nel contratto di mutuo è regolata dalle seguenti condizioni: a) La fideiussione garantisce tutto quanto dovuto dal Mutuatario alla Banca per capitale, interessi anche se moratori ed ogni altro accessorio, nonché per ogni spesa anche se di carattere giudiziario ed ogni onere tributario, derivanti dal mutuo. b) Il Fideiussore s'impegna altresì a rimborsare alla Banca le somme che dalla Banca fossero state incassate in pagamento di obbligazioni garantite e che dovessero essere restituite a seguito di annullamento, inefficacia o revoca dei pagamenti stessi, o per qualsiasi altro motivo. La presente fideiussione conserva piena ed integra validità anche nel caso in cui la Banca ritenesse di aderire al concordato giudiziale o stragiudiziale od alla cessione dei beni proposta dal Mutuatario. c) Le obbligazioni derivanti dalla fideiussione sono solidali ed indivisibili anche nei confronti dei successori o aventi causa. d) Il Fideiussore non può recedere nel corso della durata del mutuo dalla propria garanzia, che rimane efficace fino al completo adempimento delle obbligazioni garantite. e) La fideiussione garantirà anche le obbligazioni derivanti da eventuali rinnovi o proroghe totali o parziali del mutuo, salvo che il Fideiussore non abbia comunicato per iscritto alla Banca, almeno 15 giorni prima della scadenza originaria o prorogata, che non intende garantire le obbligazioni derivanti da eventuali rinnovi o proroghe. f) I diritti derivanti alla Banca dalla fideiussione restano integri fino a totale estinzione di ogni suo credito verso il Mutuatario, senza che essa sia tenuta ad escutere il Mutuatario o il Fideiussore medesimi o qualsiasi altro coobbligato o garante entro i termini previsti dall'art. 1957 cod. civ., che si intende derogato. g) Il Fideiussore è tenuto a pagare immediatamente alla Banca a semplice richiesta scritta, anche in caso di opposizione del Mutuatario, quanto dovuto per capitale, interessi, spese, tasse ed ogni altro accessorio. In caso di suo ritardo nel pagamento, il Fideiussore è tenuto a pagare alla Banca gli interessi moratori nella stessa misura e alle stesse condizioni previste a carico del Mutuatario. L'eventuale decadenza del Mutuatario dal beneficio del termine si intenderà automaticamente estesa al Fideiussore. h) Nell'ipotesi in cui le obbligazioni garantite siano dichiarate invalide, la fideiussione si intende sin d'ora estesa a garanzia dell'obbligo di restituzione delle somme comunque erogate. i) Quando vi sono più Fideiussori, ciascuno di essi risponde per l'intero ammontare del debito, anche se le garanzie sono state prestate con un unico atto e l'obbligazione di alcuno dei Garanti è venuta a cessare o ha subito modificazioni per qualsiasi causa e anche per remissione o transazione da parte della Banca. l) Qualsiasi dichiarazione, comunicazione o notifica, è effettuata dalla Banca al Fideiussore con pieno effetto all'indirizzo indicato all'atto della costituzione del rapporto o fatto conoscere successivamente per iscritto. m) Il Fideiussore autorizza espressamente la Banca a segnalare la presente fideiussione, se richiesta, alla società di revisione incaricata dal Mutuatario del controllo contabile e della certificazione dei suoi bilanci.

ART. 10 PRESENZA DI PIÙ GARANZIE

La fideiussione e la garanzia ipotecaria hanno pieno effetto indipendentemente da qualsiasi garanzia, personale o reale, o altro diritto esistente o che sorgesse in seguito a favore della Banca in assistenza ai debiti garantiti, e conserveranno pieno effetto anche qualora tali garanzie e/o diritti dovessero diminuire o venire a cessare, anche per fatto del creditore, e ciò in espressa deroga agli articoli 1955 e 2869 del cod. civ..

Qualora il Fideiussore avesse in precedenza prestato da solo o unitamente a terzi soggetti altra fideiussione nell'interesse del Mutuatario, la presente fideiussione non sostituisce né annulla quella precedentemente prestata, la quale pertanto conserverà piena validità dovendosi intendere che la presente fideiussione viene rilasciata in aumento e cumulo di quella precedente senza alcun effetto novativo.

ART. 11 CESSIONE DEL CREDITO

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 Mutuatario del trasferimento del credito equivale a notifica ai sensi dell'art. 1264 cod. civ..

ART. 12 LEGGE DI REGOLAMENTO E FORO COMPETENTE

I rapporti disciplinati dal presente contratto sono regolati dal diritto italiano. Salvo il caso in cui il Mutuatario rivesta la qualifica di consumatore ai sensi dell'art. 1469 bis cod. civ., per ogni controversia che possa sorgere in dipendenza del presente contratto, competente è il Foro di ANCONA.

Aut. Santoro
13/04/1996



REGISTRATO ALL'UFFICIO
DELLE ENTRATE ROMA A.

IL 26/2/09
N. 15760/521

IL DIRETTORE
Fto IIIle



Certifico io sottoscritto Dott. MARCO FORCELLA Notaio in
Roma, che la presente copia è conforme all'originale depositata
nel miei rogiti.

Costa di 13 facciate e si rilascia per gli internet
Roma, il 26 Febbraio 2009

