

**Foglio Informativo**Norme per la trasparenza delle operazioni e dei servizi bancari  
(D.LGS. 385 del 1/9/93 - Delibera C.I.C.R. del 4/3/2003)

12.1 GARANZIE RICEVUTE - IPOTECA

**GARANZIE RICEVUTE - IPOTECA****INFORMAZIONI SULLA BANCA****MPS CAPITAL SERVICES BANCA PER LE IMPRESE S.p.A.**

Sede legale: Via Pancaldo, 4 - 50127 Firenze

Direzione Generale: Via Panciatichi, 48 - 50127 Firenze

Tel. 055 24981 - Fax 055 242750 - Email [infocenter@mpscapitalservices.it](mailto:infocenter@mpscapitalservices.it)Sito internet: [www.mpscapitalservices.it](http://www.mpscapitalservices.it)

Iscritta all'Albo delle Banche della Banca d'Italia al n. 4770 - Codice Gruppo (ABI) 1030.6 - Codice Banca (CAB) 10643

C.F., P.IVA e numero di iscrizione al Registro delle Imprese presso la C.C.I.A.A. di Firenze: 00816350482

Aderente al Fondo interbancario di tutela dei depositi ed al Fondo Nazionale di Garanzia - Capitale sociale: Euro 276.434.746,28 - Riserve (al 31.12.2009): Euro 792.350.848,10 - Società soggetta all'attività di direzione e coordinamento di Banca Monte dei Paschi di Siena S.p.A.

**Da compilare esclusivamente nel caso di OFFERTA FUORI SEDE**

Soggetto che procede all'offerta .....

Nome e Cognome del soggetto che consegna il modulo al cliente .....

Indirizzo .....

Telefono ..... e.mail .....

Qualifica (per i soggetti iscritti in albi o elenchi, indicare anche gli estremi)

.....

Nome e cognome e ragione sociale  
del cliente cui il modulo è stato consegnato .....

Data

Firma per avvenuta ricezione

.....

.....

**CHE COS'E' L'IPOTECA**

L'ipoteca è una garanzia reale che attribuisce al beneficiario, in caso di inadempimento dell'obbligazione garantita, il diritto di pignorare il bene ipotecato e soddisfarsi sul prezzo ricavato dalla vendita con preferenza rispetto agli altri creditori.

L'ipoteca è parte essenziale di alcune linee di credito come il credito fondiario o i finanziamenti o mutui a medio-lungo termine ma può essere costituita come garanzia di qualsiasi linea di credito concessa dalla Banca.

L'ipoteca può avere per oggetto beni del debitore o di un terzo e si costituisce mediante iscrizione nei Registri Immobiliari; deve iscriversi - in applicazione del generale principio della specialità della garanzia reale - per un debito quantitativamente determinato.

Possono essere oggetto di ipoteca:

1. i beni immobili con le loro pertinenze;

2. l'usufrutto dei beni stessi;
3. il diritto di superficie;
4. il diritto dell'enfiteuta e quello del concedente sul fondo enfiteutico.

Inoltre possono essere oggetto di ipoteca anche alcune tipologie di beni mobili (iscritti ai pubblici registri quali navi, aeromobili, autoveicoli in genere).

La banca per i crediti ancora esistenti alla scadenza del ventennio, procede al rinnovo delle ipoteche anche nei confronti di eventuali aventi causa.

L'ammontare dell'iscrizione ipotecaria è pari a doppio della somma concessa in mutuo. Ai fini della costituzione di detta garanzia dovrà essere stipulato un atto pubblico.

Gli immobili oggetto di garanzia ipotecaria devono di norma essere assicurati con vincolo della polizza a favore della banca, contro i danni di incendio, scoppio, fulmine, etc.

#### Rischi specifici legati alla tipologia di contratto

Tra i principali rischi va tenuto presente quello di inadempimento dell'obbligazione principale garantita con l'ipoteca; in tal caso la banca può attivare le procedure legali per far vendere, con il preavviso pattuito, il bene dato a garanzia.

### PRINCIPALI CONDIZIONI ECONOMICHE

I costi connessi all'acquisizione e/o al mantenimento in essere della garanzia verranno regolati direttamente dal cliente con il proprio Notaio di fiducia.

	VOCI	COSTI
Altre spese	Rilascio di atti di consenso a restrizioni ipotecarie a seguito di frazionamento	Max. €1.000
	Rinnovo iscrizione ipotecaria (escluse operazioni ai sensi della L.590/65)	0,20% del debito residuo Min. €500

### ALTRE SPESE DA SOSTENERE

Il cliente deve sostenere costi relativi a servizi prestati da soggetti terzi:

	Se acquistati attraverso la banca/intermediario
Perizia tecnica	Min. €750 - Max. €5.000
Spese peritiche per riesami, consenso a restrizione ipotecaria, oltre spese vive ed oneri professionali	Max. €1.000

**Spese notarili:** Il Notaio sarà scelto dal cliente. Le spese saranno concordate fra il cliente ed il notaio.

**Assicurazione su immobili offerti in garanzia:** polizza contro il rischio incendio, scoppio e fulmine. Le spese saranno regolate dal cliente con la compagnia assicurativa da lui scelta.

### CANCELLAZIONE IPOTECARIA E RECLAMI

#### Reclami e Sistemi di risoluzione stragiudiziale delle controversie

Il reclamo è costituito da ogni atto con cui un cliente, che deve essere chiaramente identificabile, contesta in forma scritta (lettera, fax, e-mail) alla banca un suo comportamento o un'omissione.

Gli indirizzi a cui inviare la contestazione scritta sono:

- ✓ posta ordinaria, con busta affrancata e indirizzata a Ufficio Compliance presso MPS Capital Services Banca per le Imprese S.p.A, via Panciatichi n. 48, 50127-Firenze;
- ✓ posta elettronica, all'indirizzo e.mail: [reclami@mpscapitalservices.it](mailto:reclami@mpscapitalservices.it) ;
- ✓ numero fax per invio reclami : 055/240826 - attenzione Ufficio Compliance;
- ✓ consegna diretta presso le strutture della banca .

La Banca deve rispondere al cliente entro 30 giorni dal ricevimento del reclamo.

Inoltre, in relazione all'obbligo sancito dall'art. 5, comma 1, del D.Lgs. 4 Marzo 2010, n. 28, di esperire il procedimento di mediazione prima di fare ricorso all'autorità giudiziaria, è possibile, ai sensi del richiamato art. 5 comma 5, sottoporre le controversie che dovessero sorgere dal contratto ai seguenti organismi, in funzione della loro specializzazione sulla materia bancaria e finanziaria nonché secondo le competenze attribuite a ciascuno dalla legge e/o dal Regolamento di funzionamento:

- Arbitro Bancario Finanziario, sistema di risoluzione delle controversie istituito ai sensi dell'art. 128 - bis del D.Lgs. 385/1993 (Testo Unico Bancario), secondo le modalità indicate nella "Guida Pratica ABF", reperibile sul sito web [www.arbitrobancariofinanziario.it](http://www.arbitrobancariofinanziario.it), presso la sede e i locali aperti al pubblico della Banca oppure sul sito [www.mpscapiatalservices.it](http://www.mpscapiatalservices.it) (Attivabile solo dal cliente);
- Organismo di Conciliazione Bancaria costituito dall'Associazione Conciliatore BancarioFinanziario, secondo le modalità previste nel "Regolamento di procedura per la conciliazione", reperibile sul sito web [www.conciliatorebancario.it](http://www.conciliatorebancario.it), presso la sede e i locali aperti al pubblico della Banca oppure sul sito [www.mpscapiatalservices.it](http://www.mpscapiatalservices.it) (Attivabile sia dalla Banca che dal cliente).

Le parti restano comunque libere, anche dopo la sottoscrizione del contratto, di concordare per iscritto di esperire il procedimento di mediazione anche presso altri organismi, diversi da quelli sopra indicati, iscritti nell'apposito Registro presso il Ministero di Giustizia.

## LEGENDA

<b>Cancellazione dell'ipoteca</b>	Come regola generale l'ipoteca è valida per 20 anni dalla data della sua iscrizione; decorso tale termine si prescrive automaticamente. Qualora l'obbligazione abbia una durata superiore si dovrà provvedere al rinnovo prima della scadenza. Nel caso in cui l'obbligazione sia stata estinta prima della scadenza, per la cancellazione ipotecaria occorre far rimando alle previsioni di legge.
<b>Grado dell'ipoteca</b>	Poiché sullo stesso cespite possono gravare anche più ipoteche, il grado indica di norma l'ordine temporale con cui le ipoteche sono state iscritte e conseguentemente l'ordine di prelazione con cui dovranno essere soddisfatte.
<b>Restrizione di ipoteca</b>	In presenza di mutui già rimborsati in parte, la Banca può concedere la riduzione del numero dei cespiti immobiliari gravati da ipoteca, rispetto al momento del perfezionamento del credito, liberando alcuni di questi.