

MUTUO IPOTECARIO PROGETTO AGRICOLTURA

INFORMAZIONI SULLA BANCA

Banca Popolare FriulAdria S.p.A.

Sede legale: Piazza XX Settembre 2, 33170 Pordenone

Iscritta all'Albo delle Banche al n. 5391 - Società soggetta all'attività di direzione e coordinamento di Cassa di Risparmio di Parma e Piacenza S.p.A. ed appartenente al Gruppo Bancario Cariparma Crédit Agricole iscritto all'Albo dei Gruppi Bancari al n. 6230.7

Codice ABI: 5336.3

Iscrizione Registro delle Imprese di Pordenone, Codice Fiscale e Partita IVA: n. 01369030935

Aderente al Fondo Interbancario di Tutela dei Depositi.

Aderente al Fondo Nazionale di Garanzia.

Numero verde: 800 881 588 – dall'estero: 0039 0521 954950 - Fax: 0039 0434 233642

Sito Internet: www.friuladria.it – Indirizzo di posta elettronica: banca@friuladria.it

SOGGETTO CHE CURA L'OFFERTA FUORI SEDE

(da compilare a cura del soggetto che entra in relazione con il Cliente per effettuare attività di promozione e collocamento del prodotto in luogo diverso da filiali e uffici della banca)

cognome e nome / denominazione _____

sede _____

telefono _____ indirizzo di posta elettronica _____

iscritto all'Albo _____ al numero _____

operante in qualità di _____ della Società _____

CHE COSA E' IL MUTUO IPOTECARIO PROGETTO AGRICOLTURA

CARATTERISTICHE

Il mutuo ipotecario ordinario collegato al "Progetto Agricoltura" è un finanziamento a medio lungo termine, destinato agli operatori del settore agricolo, finalizzato all'acquisto ex novo della proprietà, al subentro dell'azienda di famiglia da parte di imprese costituite da giovani, all'acquisto delle "quote latte", all'ammodernamento aziendale e quale supporto finanziario alle aziende che beneficiano di contributi nell'ambito di piani di sviluppo rurali regionali.

L'immobile offerto in garanzia viene vincolato a favore della banca tramite l'iscrizione di un'ipoteca a garanzia del rimborso del finanziamento stesso. Il debitore rimborserà il mutuo mediante pagamento periodico di rate comprensive di capitale ed interessi.

In caso di estinzione anticipata (o di rimborso parziale anticipato) del finanziamento può essere richiesto – se previsto in contratto – un compenso onnicomprensivo.

Il cliente potrà inoltre abbinare al finanziamento un prodotto a scelta fra:

- Polizza "Vita", che copre il debito residuo in caso di decesso del Key Man (persona fisica assicurata che riveste un ruolo determinante all'interno dell'azienda);
- Polizza "Multirischi", che copre sia il caso di decesso del Key Man (persona fisica assicurata che riveste un ruolo determinante all'interno dell'azienda), sia i principali eventi che ne pregiudicano la capacità lavorativa, quali invalidità totale permanente da infortunio, inabilità temporanea totale da Infortuni e ricovero per grande intervento chirurgico.

RISCHI

Tra i principali rischi, vanno tenuti presenti:

- possibilità di variazione del tasso di interesse nel caso di mutui a tasso variabile, in aumento rispetto al tasso di partenza con conseguente aumento dell'importo delle rate;
- impossibilità di beneficiare delle eventuali fluttuazioni dei tassi al ribasso qualora il prestito sia a tasso fisso;
- variazione in senso sfavorevole delle condizioni economiche, ove contrattualmente previsto.

Per saperne di più:

La **Guida pratica al mutuo**, che aiuta a orientarsi nella scelta, è disponibile sul sito www.bancaditalia.it, presso tutte le filiali e sul sito della Banca (www.friuladria.it)

PRINCIPALI CONDIZIONI ECONOMICHE

QUANTO PUO' COSTARE IL MUTUO

Tasso Annuo Effettivo Globale (TAEG)

Esempio: TAEG relativo a mutuo di euro 100.000, di durata pari a 10 anni, con rimborso mensile

TAEG	Imprenditoria agricola giovanile e femminile	Acquisto quote latte	Piano di sviluppo rurale	Spese miglioramento		Consolidamento passività pregresse	Mutuo ipotecario a SAL	
	6,743%	6,743%	6,743%	Tasso variabile	Tasso fisso		Tasso variabile	Tasso fisso
	6,743%	6,743%	6,743%	6,743%	7,575%	6,916%	6,723%	7,575%

Periodo di validità dei TAEG sopra indicati: dal 01/02/2012 al 29/02/2012.

Oltre al TAEG vanno considerati altri costi, quali le spese e le imposte per la stipula del contratto e l'iscrizione dell'ipoteca, nonché le spese di assicurazione dell'immobile ipotecato.

	VOCI	COSTI
CONDIZIONI GENERALI	Importo massimo finanziabile	100% dell'investimento effettuato fino a: - Mutuo Imprenditoria giovanile (18/40 anni massimo 65 anni) e femminile: 80% del valore di perizia del bene dato a garanzia. - Mutuo acquisto quote latte: 100% della spesa sostenuta, comunque non superiore al 60% del valore cauzionale del bene concesso in ipoteca. - Mutuo per investimenti generici: 60% del valore cauzionale del bene concesso in ipoteca. - L'IVA è finanziabile solo per le aziende agricole in regime fiscale IVA speciale. Finanziamento passività pregresse: importo parametrato al merito creditizio del cliente e comunque non oltre il 60% del valore cauzionale del terreno o del bene offerto in garanzia
	Garanzia	Ipoteca anche di grado successivo al 1°, con iscrizione ipotecaria pari al 150% del valore finanziato, oltre ad altre garanzie reali/personali, se ritenute necessarie
	Durata	Da 5 a 30 anni, compreso il facoltativo periodo di preammortamento fino ad un massimo di 24 mesi, previsto per gli specifici prodotti
TASSI	Tasso di interesse nominale annuo	Imprenditoria agricola giovanile e femminile <u>Periodo facoltativo di preammortamento, massimo 24 mesi</u> EURIBOR 360 6 mesi media mese precedente pubblicato su "Il Sole 24 ore" o altro quotidiano specializzato, con aggiornamento trimestrale (1/1, 1/4, 1/7 e 1/10) maggiorato di 3 punti <u>Ammortamento</u> EURIBOR 360 6 mesi media mese precedente pubblicato su "Il Sole 24 ore" o altro quotidiano specializzato, con aggiornamento trimestrale (1/1, 1/4, 1/7 e 1/10) maggiorato dei seguenti spread: - durata da 5 a 10 anni: +4,70 punti - durata da 11 a 20 anni: +4,85 punti - durata da 21 a 30 anni: +5,00 punti

VOCI	COSTI
	<p>Acquisto quote latte</p> <p><u>Ammortamento</u> EURIBOR 360 6 mesi lettera media mese precedente pubblicato su "Il Sole 24 ore" o altro quotidiano specializzato, con aggiornamento trimestrale (1/1, 1/4, 1/7 e 1/10) maggiorato dei seguenti spread: - durata da 5 a 10 anni: +4,70 punti - durata da 11 a 20 anni: +4,85 punti - durata da 21 a 30 anni: +5,00 punti</p> <hr/> <p>Piano di sviluppo rurale</p> <p><u>Periodo facoltativo di preammortamento, massimo 24 mesi</u> EURIBOR 360 6 mesi media mese precedente pubblicato su "Il Sole 24 ore" o altro quotidiano specializzato, con aggiornamento trimestrale (1/1, 1/4, 1/7 e 1/10) maggiorato dei seguenti spread: - durata da 5 a 10 anni: +4,70 punti - durata da 11 a 20 anni: +4,85 punti - durata da 21 a 30 anni: +5,00 punti</p> <p><u>Ammortamento</u> EURIBOR 360 6 mesi media mese precedente pubblicato su "Il Sole 24 ore" o altro quotidiano specializzato, con aggiornamento trimestrale (1/1, 1/4, 1/7 e 1/10) maggiorato dei seguenti spread: - durata da 5 a 10 anni: +4,70 punti - durata da 11 a 20 anni: +4,85 punti - durata da 21 a 30 anni: +5,00 punti</p>

VOCI	COSTI
	<p>Spese di miglioramento strutturale e produttivo dell'azienda agricola, acquisto terreno agricolo, costruzione e/o ristrutturazione di fabbricati rurali.</p> <p><u>Periodo facoltativo di preammortamento, massimo 12 mesi, compreso nella durata del finanziamento</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • Tasso variabile EURIBOR 360 6 mesi media mese precedente pubblicato su "Il Sole 24 ore" o altro quotidiano specializzato, con aggiornamento trimestrale (1/1, 1/4, 1/7 e 1/10) maggiorato dei seguenti spread: <ul style="list-style-type: none"> - durata da 5 a 10 anni: +4,70 punti - durata da 11 a 20 anni: +4,85 punti - durata da 21 a 30 anni: +5,00 punti • Tasso fisso IRS lettera in euro, di durata pari alla durata del mutuo, pubblicato su "Il Sole 24 ore" o altro quotidiano specializzato, l'ultimo giorno lavorativo del mese precedente la data di stipula, maggiorato dei seguenti spread: <ul style="list-style-type: none"> - durata fino a 10 anni: IRS 10 anni +4,70 punti - durata da 11 a 20 anni: IRS 20 anni + 4,85 punti - durata da 21 a 30 anni: IRS 30 anni + 5,00 punti <p><u>Ammortamento</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • Tasso variabile EURIBOR 360 6 mesi media mese precedente pubblicato su "Il Sole 24 ore" o altro quotidiano specializzato, con aggiornamento trimestrale (1/1, 1/4, 1/7 e 1/10) maggiorato dei seguenti spread: <ul style="list-style-type: none"> - durata fino a 10 anni: +4,70 punti - durata da 11 a 20 anni: +4,85 punti - durata da 21 a 30 anni: + 5,00 punti • Tasso fisso IRS lettera in euro, di durata pari alla durata del mutuo, pubblicato su "Il Sole 24 ore" o altro quotidiano specializzato, l'ultimo giorno lavorativo del mese precedente la data di stipula, maggiorato dei seguenti spread: <ul style="list-style-type: none"> - durata fino a 10 anni: IRS 10 anni +4,70 punti - durata da 11 a 20 anni: IRS 20 anni + 4,85 punti - durata da 21 a 30 anni: IRS 30 anni +5,00 punti <p>Consolidamento passività pregresse (durata massima 20 anni)</p> <p><u>Ammortamento</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • Tasso variabile EURIBOR 360 6 mesi media mese precedente pubblicato su "Il Sole 24 ore" o altro quotidiano specializzato, con aggiornamento trimestrale (1/1, 1/4, 1/7 e 1/10) maggiorato di 4,85 punti <p>Mutuo ipotecario a SAL</p> <p><u>Periodo di utilizzo</u> : Euribor a 6 mesi +</p> <ul style="list-style-type: none"> - 4,70 per durate fino a 10 anni - 4,85 per durate da 11 a 20 anni <p><u>Periodo di ammortamento:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • tasso variabile – Euribor a 6 mesi + 4,70 (fino a 10 anni); Euribor 6 mesi + 4,85 (da 11 a 20 anni) • tasso fisso – IRS a 10 anni + 4,70 (fino a 10 anni), IRS a 20 anni + 4,85 (da 11 a 20 anni)

	VOCI	COSTI
	Parametri di indicizzazione/ riferimento	<p>- Imprenditoria agricola giovanile e femminile</p> <p>- Acquisto quote latte</p> <p>- Piano di sviluppo rurale</p> <p>- Spese di miglioramento strutturale e produttivo dell'azienda agricola, acquisto terreno agricolo, costruzione e/o ristrutturazione di fabbricati rurali</p> <p>- Consolidamento passività pregresse</p> <p>- Mutuo ipotecario a SAL EURIBOR 360 6 mesi media mese precedente pubblicato su "Il Sole 24 ore" o altro quotidiano specializzato, con aggiornamento trimestrale (1/1, 1/ 4, 1/7 e 1/10)</p> <p>Investimenti generici in caso di mutuo a tasso fisso IRS lettera in euro, di durata pari alla durata del mutuo, pubblicato su "Il Sole 24 ore" o altro quotidiano specializzato, l'ultimo giorno lavorativo del mese precedente la data di stipula</p>
	Spread	<p>Imprenditoria agricola giovanile e femminile</p> <p><u>Periodo facoltativo di preammortamento, massimo 24 mesi</u> + 3,00 punti</p> <p><u>Ammortamento</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • durata da 5 a 10 anni: +4,70 punti • durata da 11 a 20 anni: +4,85 punti • durata da 21 a 30 anni: +5,00 punti <p>Acquisto quote latte</p> <p><u>Ammortamento</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • durata da 5 a 10 anni: +4,70 punti • durata da 11 a 20 anni: +4,85 punti • durata da 21 a 30 anni: +5,00 punti <p>Piano di sviluppo rurale</p> <p><u>Periodo facoltativo di preammortamento, massimo 24 mesi</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • durata da 5 a 10 anni: +4,70 punti • durata da 11 a 20 anni: +4,85 punti • durata da 21 a 30 anni: +5,00 punti <p><u>Ammortamento</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • durata da 5 a 10 anni: +4,70 punti • durata da 11 a 20 anni: +4,85 punti • durata da 21 a 30 anni: +5,00 punti

	VOCI	COSTI
		<p>Spese di miglioramento strutturale e produttivo dell'azienda agricola, acquisto terreno agricolo, costruzione e/o ristrutturazione di fabbricati rurali.</p> <p><u>Periodo facoltativo di preammortamento, massimo 12 mesi, compreso nella durata del finanziamento</u> <i>In caso di mutuo a tasso variabile</i></p> <ul style="list-style-type: none"> • durata da 5 a 10 anni: +4,70 punti • durata da 11 a 20 anni: +4,85 punti • durata da 21 a 30 anni: +5,00 punti <p><i>In caso di mutuo a tasso fisso</i></p> <ul style="list-style-type: none"> • durata da 5 a 10 anni: +4,70 punti • durata da 11 a 20 anni: +4,85 punti • durata da 21 a 30 anni: +5,00 punti <p><u>Ammortamento</u> <i>In caso di mutuo a tasso variabile</i></p> <ul style="list-style-type: none"> • durata da 5 a 10 anni: +4,70 punti • durata da 11 a 20 anni: +4,85 punti • durata da 21 a 30 anni: +5,00 punti <p><i>In caso di mutuo a tasso fisso</i></p> <ul style="list-style-type: none"> • durata da 5 a 10 anni: +4,70 punti • durata da 11 a 20 anni: +4,85 punti • durata da 21 a 30 anni: +5,00 punti <p>Consolidamento passività pregresse</p> <p><u>Ammortamento</u> + 4,85 punti</p> <p>Mutuo ipotecario a SAL <u>Periodo di utilizzo :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • durata fino a 10 anni: +4,70 punti • durata da 11 a 20 anni: +4,85 punti <p><u>Periodo di ammortamento:</u> <i>In caso di mutuo a tasso variabile</i></p> <ul style="list-style-type: none"> • fino a 10 anni: +4,70 punti • durata da 11 a 20 anni: +4,85 punti <p><i>In caso di mutuo a tasso fisso</i></p> <ul style="list-style-type: none"> • fino a 10 anni: +4,70 punti • durata da 11 a 20 anni: +4,85 punti
	Tasso di interesse di preammortamento	<p>Imprenditoria agricola giovanile e femminile EURIBOR 360 6 mesi media mese precedente pubblicato su "Il Sole 24 ore" o altro quotidiano specializzato, con aggiornamento trimestrale (1/1, 1/4, 1/7 e 1/10) maggiorato di 3,00 punti</p> <p>Piano di sviluppo rurale EURIBOR 360 6 mesi lettera media mese precedente pubblicato su "Il Sole 24 ore" o altro quotidiano specializzato, con aggiornamento trimestrale (1/1, 1/4, 1/7 e 1/10) maggiorato dei seguenti spread:</p> <ul style="list-style-type: none"> • durata da 5 a 10 anni: +4,70 punti • durata da 11 a 20 anni: +4,85 punti • durata da 21 a 30 anni: +5,00 punti

		VOCI	COSTI	
			Investimenti generici <i>In caso di mutuo a tasso variabile</i> EURIBOR 360 6 mesi media mese precedente pubblicato su "Il Sole 24 ore" o altro quotidiano specializzato, con aggiornamento trimestrale (1/1, 1/4, 1/7 e 1/10) maggiorato dei seguenti spread: <ul style="list-style-type: none"> • durata da 5 a 10 anni: +4,70 punti • durata da 11 a 20 anni: +4,85 punti • durata da 21 a 30 anni: +5,00 punti <i>In caso di mutuo a tasso fisso</i> IRS lettera in euro, di durata pari alla durata del mutuo, pubblicato su "Il Sole 24 ore" o altro quotidiano specializzato, l'ultimo giorno lavorativo del mese precedente la data di stipula, maggiorato dei seguenti spread: <ul style="list-style-type: none"> • durata da 5 a 10 anni: +4,70 punti • durata da 11 a 20 anni: +4,85 punti • durata da 21 a 30 anni: +5,00 punti 	
		Tasso di mora	Tasso effettivo globale medio - pubblicato trimestralmente dal Ministero dell'Economia e delle Finanze ai sensi della legge 108/96 per la categoria "Mutui con garanzia ipotecaria" aumentato del 50% ed arrotondato allo 0,05 inferiore (attualmente pari al 7,000% per Mutui a Tasso fisso, al 5,100% per Mutui a Tasso Variabile) e comunque allo 0,05 inferiore rispetto al tasso di soglia di riferimento così come determinato ai sensi della stessa legge 108/96. Il tasso di mora varia con cadenza trimestrale (1/1, 1/4, 1/7, 1/10) in conformità all'aggiornamento del tasso effettivo globale annuo	
		Divisore fisso per il calcolo degli interessi	Interessi di ammortamento: il calcolo degli interessi è effettuato con riferimento all'anno commerciale (gg. commerciali - determinati considerando ciascun mese intero composto da 30 gg. /360) Interessi di mora: il calcolo degli interessi è effettuato con riferimento all'anno civile (gg. effettivi/365)	
SPESE	SPESE PER LA STIPULA DEL CONTRATTO	Istruttoria	Imprenditoria agricola giovanile e femminile 0,80% dell'importo erogato, con un minimo di € 150,00	
			Spese di miglioramento strutturale e produttivo dell'azienda agricola, acquisto terreno agricolo, costruzione e/o ristrutturazione di fabbricati rurali. 0,80% dell'importo erogato, con un minimo di € 150,00	
			Piano di sviluppo rurale 0,80% dell'importo erogato, con un minimo di € 150,00	
			Acquisto quote latte 0,80% dell'importo erogato, con un minimo di € 150,00	
			Consolidamento passività pregresse 0,80% dell'importo erogato, con un minimo di € 150,00	
			Mutuo ipotecario a SAL 0,80% dell'importo erogato, con un minimo di € 150,00 trattenute in un'unica soluzione in occasione della prima erogazione	
			Incasso rata € 1,50	
	SPESE PER LA GESTIONE DEL RAPPORTO	Avviso scadenza rata	€ 2,60	
			(solo qualora il pagamento delle rate non sia domiciliato in conto corrente)	
		Invio comunicazioni	Spese per stampa ed invio del rendiconto periodico	€ 0,85 per ogni documento
			Spese per stampa ed invio documento di sintesi periodico	€ 0,85 per ogni documento
			Periodicità di invio	Annuale
			Spese per stampa ed invio documento di sintesi di variazione	Gratuito
Comunicazioni in via telematica	€ 0,00			

		VOCI	COSTI
		Accollo mutuo	€ 350,00
		Restrizione / riduzione ipoteca	€ 250,00
		Postergazione ipoteca	€ 150,00
		Trasferimento ipoteca	€ 200,00
		Frazionamento	€ 180,00 per ogni lotto creato, con un minimo complessivo pari a € 645,00
		Modifica atto originario	€ 250,00 (Tali spese non sono percepite nel caso di mutuo finalizzato all'acquisto, ristrutturazione da parte di persona fisica, di un'immobile destinato ad abitazione principale o all'esercizio della propria attività economica.)
		Rinnovazione ipoteca	€ 50,00
		Cancellazione ipoteca	€ 155,00 (tali spese non sono percepite in caso di cancellazione di ipoteca disposta dalla banca ai sensi dell'art 40 bis del TUB)
PIANO DI AMMORTAMENTO	Tipo di ammortamento	Piano di ammortamento francese	
	Tipologia di rata	Imprenditoria agricola giovanile e femminile Spese di miglioramento Piano di sviluppo rurale Acquisto quote latte Consolidamento passività pregresse Mutui a SAL Variabile, in base all'andamento del parametro di riferimento. Spese di miglioramento Mutui a SAL Costante	
	Modalità di rimborso	Rate mensili, trimestrali, semestrali ed annuali	

ULTIME RILEVAZIONI DEI PARAMETRI DI RIFERIMENTO

DATA	PARAMETRO	VALORE
31/01/2012	EURIBOR 360 3 mesi media di gennaio 2012	1,244%
30/12/2011	EURIBOR 360 3 mesi media di dicembre 2011	1,437%
31/01/2012	EURIBOR 360 6 mesi media di gennaio 2012	1,523%
30/12/2011	EURIBOR 360 6 mesi media di dicembre 2011	1,679%
31/01/2012	I.R.S. a 10 anni lettera in euro	2,300%
30/12/2011	I.R.S. a 10 anni lettera in euro	2,410%
31/01/2012	I.R.S. a 20 anni lettera in euro	2,690%
30/12/2011	I.R.S. a 20 anni lettera in euro	2,710%
31/01/2012	I.R.S. a 30 anni lettera in euro	2,590%
30/12/2011	I.R.S. a 30 anni lettera in euro	2,570%

Prima della conclusione del contratto è consigliabile prendere visione del piano di ammortamento personalizzato allegato al documento di sintesi.

CALCOLO ESEMPLIFICATIVO DELL'IMPORTO DELLA RATA (L'importo della rata è da considerarsi al netto delle spese di incasso rata e di eventuali assicurazioni)

Tipologia mutuo	Tasso di interesse applicato	Durata del finanziamento	Importo della rata mensile per € 100,000,00 di capitale	Se il tasso di interesse aumenta del 2% dopo 2 anni (*)	Se il tasso di interesse diminuisce del 2% dopo 2 anni (*)
	%	(anni)	€	€	€
Imprenditoria agricola giovanile e femminile	6,223	10	1.121,44	1.206,07	1.040,44
	6,373	20	738,12	850,23	634,25
	6,523	30	633,58	859,73	642,32
Spese di miglioramento (tasso variabile)	6,223	10	1.121,44	1.206,07	1.040,44
	6,373	20	738,12	850,23	634,25
	6,523	30	633,58	859,73	642,32

Tipologia mutuo	Tasso di interesse applicato	Durata del finanziamento	Importo della rata mensile per € 100,000,00 di capitale	Se il tasso di interesse aumenta del 2% dopo 2 anni (*)	Se il tasso di interesse diminuisce del 2% dopo 2 anni (*)
	%	(anni)	€	€	€
Spese di miglioramento (tasso fisso)	7,000	10	1.161,08	-	-
	7,540	20	808,04	-	-
	7,590	30	705,39	-	-
Piano di sviluppo rurale	6,223	10	1.121,44	1.206,07	1.040,44
	6,373	20	738,12	850,23	634,25
	6,523	30	633,58	859,73	642,32
Acquisto quote latte	6,223	10	1.121,44	1.206,07	1.040,44
	6,373	20	738,12	850,23	634,25
	6,523	30	633,58	859,73	642,32
Consolidamento passività pregresse	6,373	10	1.129,03	1.214,04	1.047,66
	6,373	20	738,12	850,23	634,25
	6,373	30	623,74	754,16	504,38
Mutui a SAL (tasso variabile)	6,223	10	1.121,44	1.206,07	1.040,44
	6,373	20	738,12	850,23	634,25
Mutui a SAL (tasso fisso)	7,000	10	1.161,08	-	-
	7,540	20	808,04	-	-

(*) Solo per i mutui che hanno una componente variabile al momento della stipula.

Il **Tasso Effettivo Globale Medio (TEGM)**, previsto dall'art. 2 L.108/96 (c.d. "legge antiusura"), relativo ai prodotti di cui al presente Documento di Sintesi, può essere consultato sull'apposito cartello affisso nei locali della Banca e sul sito internet www.friuladria.it.

In particolare il TEGM di riferimento è quello relativo alla categoria "Mutui con garanzia ipotecaria".

SERVIZI ACCESSORI

Sono di seguito presentati i servizi accessori collegabili ai mutui ipotecari ordinari.

Per scegliere il prodotto più adatto alle specifiche esigenze si consiglia di richiedere in filiale i documenti di trasparenza stabiliti dalle normative di settore.

Polizza Vita Business di CACI – Crédit Agricole Creditor Insurance, che copre il debito residuo in caso di decesso del Key Man (persona fisica assicurata che riveste un ruolo determinante all'interno dell'azienda); il premio unico anticipato dovuto alla Compagnia varia in relazione alla durata e all'importo del finanziamento.

- **Polizza Multirischi Business di CACI – Crédit Agricole Creditor Insurance**, che copre sia il caso di decesso del Key Man (persona fisica assicurata che riveste un ruolo determinante all'interno dell'azienda), sia i principali eventi che ne pregiudicano la capacità lavorativa, quali invalidità totale permanente da infortunio, inabilità temporanea totale da Infortuni e ricovero per grande intervento chirurgico; il premio unico anticipato dovuto alla Compagnia varia in relazione alla durata e all'importo del finanziamento.

CAP – Copertura Rischi finanziari

Copertura finanziaria che garantisce l'applicazione di un tasso massimo a fronte dell'eventuale scelta di un mutuo a tasso variabile.

ALTRE SPESE DA SOSTENERE

Al momento della stipula del mutuo il Cliente deve sostenere costi relativi a servizi prestati da soggetti terzi:

Spese di perizia e notarili	A totale carico del mutuatario, che le regolerà direttamente con il perito prescelto. In caso di surroga, a totale carico della Banca
Assicurazione obbligatoria contro incendio, scoppio (nel caso in cui il Cliente sottoscriva la polizza assicurativa di REALE MUTUA ASSICURAZIONI offerta dalla Banca)	Premio unico anticipato calcolato convenzionalmente sul valore di ricostruzione a nuovo indicato nella perizia dell'immobile in base alla durata del finanziamento e al Ramo Economico di appartenenza del mutuatario. Il premio è a totale carico del mutuatario. Per dettagli sulle caratteristiche della polizza sono disponibili in filiale i

	Fascicoli Informativi.
Imposta sostitutiva	<p>Nella misura del 2% se il finanziamento è contratto per l'acquisto, la costruzione, la ristrutturazione di immobili ad uso abitativo, e relative pertinenze, per i quali non ricorrono le condizioni di cui alla nota II.bis dell'articolo 1 della tariffa, parte prima, annessa al Testo Unico delle disposizioni concernenti l'imposta di registro approvato con DPR 26.4.1986, n. 131, assumendo, quindi, a proprio carico l'onere relativo al trattamento tributario del finanziamento, di cui al D.P.R. 601/1973.</p> <p>Nella misura dello 0,25% se il finanziamento non è contratto per l'acquisto, la costruzione, la ristrutturazione di immobili ad uso abitativo, e relative pertinenze, per i quali non ricorrono le condizioni di cui alla nota II.bis dell'articolo 1 della tariffa, parte prima, annessa al Testo Unico delle disposizioni concernenti l'imposta di registro approvato con DPR 26.4.1986, n. 131, assumendo, quindi, a proprio carico l'onere relativo al trattamento tributario del finanziamento, di cui al D.P.R. 601/1973.</p> <p>In caso di surroga €0,00</p>
Imposte per iscrizione ipoteca	<p>Imposta relativa all'iscrizione dell'ipoteca nei registri immobiliari.</p> <p>In caso di surroga €0,00</p>

TEMPI DI EROGAZIONE

Durata dell'istruttoria

Massimo 90 giorni dalla presentazione, da parte del Cliente, di tutta la documentazione.

Disponibilità dell'importo

Contestuale alla stipula, purché il Cliente abbia già sottoscritto l'assicurazione obbligatoria contro incendio e scoppio.

In caso contrario, l'importo del finanziamento viene reso disponibile successivamente alla stipula, all'atto della presentazione della suddetta polizza assicurativa da parte del Cliente.

ALTRE CONDIZIONI ECONOMICHE

Commissione per rilascio copia del contratto idonea per la stipula

€ 2,50

Spese rinuncia perfezionamento

€ 200,00

Spese dichiarazioni varie (tra cui duplicazione certificazione interessi pagati)

€ 10,00

Valuta di accredito dell'importo erogato

Giorno della stipula.

Compenso per estinzione anticipata totale o parziale

E' previsto un compenso onnicomprensivo pari al 2% del debito residuo per i soli contratti di mutuo ipotecario stipulati per finalità diverse dall'acquisto o dalla ristrutturazione di immobili adibiti ad abitazione o allo svolgimento di attività economica o professionale.

ESTINZIONE ANTICIPATA, PORTABILITA' E RECLAMI
--

ESTINZIONE ANTICIPATA

E' facoltà della Parte mutuataria, ai sensi dell'art. 40, comma 1, del D.Lgs. 1° settembre 1993, n. 385 (nel seguito, "T.U.B."), di restituire anticipatamente in tutto o in parte il capitale mutuato, pagando al contempo alla Banca la quota di interessi maturata alla data dell'estinzione anticipata e il relativo compenso onnicomprensivo nella misura stabilita dal contratto e dai relativi allegati.

Ogni restituzione parziale del capitale mutuato avrà per effetto la variazione delle rate successive, mantenendo invariata la durata inizialmente pattuita.

Ai sensi dell'art. 120 ter del TUB, il compenso omnicomprensivo non sarà dovuto nel caso di estinzione anticipata, anche parziale, nell'ipotesi in cui il finanziamento sia stato stipulato da una persona fisica per l'acquisto o la ristrutturazione di unità immobiliari adibite ad abitazione, ovvero allo svolgimento della propria attività economica o professionale.

Nel caso in cui la Parte mutuataria richieda l'estinzione anticipata totale del rapporto, quest'ultimo sarà chiuso nel termine massimo di sessanta giorni a far data dal saldo integrale di quanto dovuto alla Banca in forza del contratto di mutuo.

PORTABILITA' DEL MUTUO

Ai sensi dell'art 120 quater del T.U.B nel caso in cui la Parte Mutuataria eserciti la facoltà di surrogazione di cui all'art 1202 del codice civile, non deve sostenere alcun costo, neanche in forma indiretta, per l'esecuzione delle formalità connesse alle operazioni di surrogazione (ad esempio spese, commissioni oneri o penali).

La surrogazione comporta il trasferimento del contratto, alle condizioni stipulate tra la Parte Mutuataria e la Banca/intermediario subentrante.

RECLAMI. STRUMENTI ALTERNATIVI DI RISOLUZIONE DELLE CONTROVERSIE

Per eventuali contestazioni in relazione ai rapporti intrattenuti con la Banca, la Parte mutuataria potrà presentare reclamo in forma scritta all'Ufficio Reclami della medesima Banca, in Piazza XX Settembre 2, 33170 Pordenone – indirizzo di posta elettronica: reclami@friuladria.it. La Banca dovrà rispondere entro 30 giorni dal ricevimento del reclamo. Se il Cliente 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, chiedere presso le Filiali della Banca d'Italia, oppure chiedere all'intermediario;
- Conciliatore Bancario, anche in assenza di preventivo reclamo. Per sapere come rivolgersi al Conciliatore si può consultare il sito www.conciliatorebancario.it

La Parte mutuataria avrà in ogni caso la facoltà di avvalersi in ogni momento dei mezzi di tutela giurisdizionale previsti dalla legge o dal contratto.

LEGENDA

Accollo

Contratto tra un debitore e una terza persona che si impegna a pagare il debito al creditore. Nel caso del mutuo, chi acquista un immobile gravato da ipoteca si impegna a pagare all'intermediario, cioè "si accolla", il debito residuo.

Consumatore

La persona fisica che agisce per scopi estranei all'attività imprenditoriale, commerciale, artigianale professionale eventualmente svolta.

Euribor (Euro Interbank Offered Rate)

Tasso interbancario definito a livello europeo, che può essere utilizzato come riferimento per i mutui a tasso variabile.

Eurirs (Euro Interest Rate Swap) o Irs

Tasso interbancario definito a livello europeo che può essere utilizzato come riferimento per i mutui a tasso fisso.

Importo massimo finanziabile

Importo massimo del prestito concedibile, espresso in percentuale del valore cauzionale dell'immobile, con un tetto massimo fisso.

Imposta sostitutiva

Imposta pari allo 0,25% (prima casa) o al 2% (seconda casa) della somma erogata in caso di acquisto, costruzione, ristrutturazione dell'immobile.

Interessi di mora

Interessi per il periodo di ritardato pagamento delle rate.

Ipoteca

Garanzia su un bene, normalmente un immobile. Se il debitore non può più pagare il suo debito, il creditore può ottenere l'espropriazione del bene e farlo vendere.

Istruttoria

Pratiche e formalità necessarie all'erogazione del mutuo.

Parametro di indicizzazione (per i mutui a tasso variabile) / Parametro di riferimento (per i mutui a tasso fisso)

Parametro di mercato o di politica monetaria preso a riferimento per determinare il tasso di interesse.

Perizia

Relazione di un tecnico che attesta il valore dell'immobile da ipotecare.

Piano di ammortamento

Piano di rimborso del mutuo con l'indicazione della composizione delle singole rate (quota capitale e quota interessi), calcolato al tasso definito nel contratto.

Piano di ammortamento "francese"

La rata prevede una quota capitale crescente e una quota interessi decrescente. All'inizio si pagano soprattutto interessi; a mano a mano che il capitale viene restituito, l'ammontare degli interessi diminuisce e la quota di capitale aumenta.

Preammortamento

Periodo iniziale del mutuo nel quale le rate le rate pagate sono costituite dalla sola quota interessi.

Quota capitale

Quota della rata costituita dall'importo del finanziamento restituito.

Quota interessi

Quota della rata costituita dagli interessi maturati.

Rata

Pagamento che il Cliente effettua periodicamente, secondo cadenze stabilite nel contratto (mensili, trimestrali, semestrali, annuali), per restituire la somma presa a prestito. La rata è generalmente composta da una quota capitale, cioè il rimborso della somma prestata, e da una quota interessi, costituita dagli interessi dovuti per il mutuo.

Rata costante

La somma tra quota capitale e quota interessi rimane uguale per tutta la durata del mutuo.

Rata variabile

Rata la cui quota interessi varia in relazione all'andamento di un parametro di indicizzazione.

Spese di perizia

Rimborso spese a fronte dell'accertamento, eseguito da un tecnico, del valore dell'immobile offerto in garanzia.

Spese di istruttoria

Rimborso spese a fronte delle attività svolte dalla banca per l'analisi di concedibilità del mutuo.

Spese incasso rata

Rimborso spese a fronte dell'attività svolta dalla banca per l'incasso delle singole rate del piano di ammortamento.

Spese di avviso scadenza rata

Onere a carico del cliente a fronte delle spese sostenute dalla banca per la spedizione dell'avviso di pagamento di ogni singola rata in scadenza.

Spread

Maggiorazione applicata ai parametri di riferimento o di indicizzazione.

Tasso Annuo Effettivo Globale (TAEG)

Indica il costo totale del mutuo su base annua ed è espresso in percentuale sull'ammontare del finanziamento concesso. Comprende il tasso di interesse e altre voci di spesa, ad esempio spese di istruttoria della pratica e di riscossione della rata. Alcune spese non sono comprese, per esempio quelle notarili.

Tasso di interesse di preammortamento

Il tasso degli interessi dovuti sulla somma finanziata per il periodo che va dalla data di stipula del finanziamento alla data di scadenza della prima rata.

Tasso di interesse nominale annuo

Rapporto percentuale, calcolato su base annua, tra l'interesse (quale compenso del capitale prestato) e il capitale prestato.

Tasso di mora

Maggiorazione del tasso di interesse applicata in caso di ritardo nel pagamento delle rate.

Tasso Effettivo Globale Medio (TEGM)

Tasso di interesse pubblicato ogni tre mesi dal Ministero dell'Economia e delle Finanze come previsto dalla legge sull'usura. Per verificare se un tasso di interesse è usurario, quindi vietato, bisogna individuare, tra tutti quelli pubblicati, il TEGM della categoria corrispondente, aumentarlo di un quarto ed aggiungere un margine di ulteriori quattro punti percentuali (la differenza tra il tasso così ottenuto ed il TEGM non può comunque essere superiore a otto punti percentuali), e accertare che quanto richiesto dalla banca non sia superiore.

Valuta di accredito

Data, corrispondente al giorno di erogazione del prestito, in cui l'importo viene reso disponibile sul conto corrente del cliente.