

FOGLIO COMPARATIVO SUI MUTUI OFFERTI DALLA BANCA PER L'ACQUISTO DELL'ABITAZIONE PRINCIPALE

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 FriulAdria iscritto all'Albo dei Gruppi Bancari al n. 6230.7

Codice ABI: 05336.3 - Iscrizione Registro delle Imprese di Pordenone n. 01369030935

Aderente al Fondo Interbancario di Tutela dei Depositi.

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

Caratteristiche del contratto e rischi tipici

Il mutuo casa è un finanziamento a medio lungo termine finalizzato all'acquisto, alla costruzione e alla ristrutturazione di un immobile adibito ad uso di civile abitazione. A garanzia del capitale mutuato viene iscritta ipoteca sull'immobile oggetto del finanziamento. Il debitore rimborsa il mutuo attraverso il pagamento periodico di rate di ammortamento comprensive di capitale e interessi calcolati al tasso indicato nel contratto. Il mutuo ipotecario viene altresì definito "fondiario" quando l'importo del finanziamento non supera l'80% del valore dell'immobile offerto in garanzia.

Principali tipologie di mutui casa

Il mutuo a tasso variabile

Per questa tipologia di mutuo, il rimborso della somma mutuata avviene tramite la corresponsione di rate periodiche - costituite da capitale e interessi - variabili nell'importo, in funzione dell'andamento del parametro di indicizzazione utilizzato (ad esempio l'euribor oppure il c.d. "tasso BCE"). Al parametro di indicizzazione può essere applicata una maggiorazione o riduzione (c.d. "spread") per la determinazione del tasso complessivo applicato, tasso complessivo che è determinato pertanto dal valore del parametro più o meno lo spread contrattualizzato. Il tasso variabile in corso di durata determina l'impossibilità per il mutuatario di conoscere l'importo delle singole rate di ammortamento del mutuo, rate che potrebbero aumentare o diminuire in funzione dell'andamento del parametro di indicizzazione in corso di durata. Attraverso la stipula di un mutuo a tasso variabile il mutuatario si assume quindi il rischio connesso alla variazione del parametro di riferimento, variazione che potrebbe tradursi in un maggior onere (fase di tassi crescenti) o un beneficio (fase di tassi decrescenti) in rapporto all'andamento dei tassi di mercato.

Il mutuo a tasso fisso

Per questa tipologia di mutuo, il tasso viene stabilito alla stipula e rimane invariato per tutta la durata contrattualmente stabilita. Il cliente, attraverso la pattuizione di un tasso fisso, ha la certezza sull'importo della rata periodica che dovrà corrispondere per tutta la durata del mutuo. La certezza del tasso e della rata comportano peraltro il rischio, per il mutuatario, di non poter beneficiare di eventuali riduzioni dei tassi di mercato. Parallelamente, in caso di variazioni al rialzo di tassi di mercato, la rata del mutuo a tasso fisso non subirà aumenti.

Il mutuo a tasso misto

Questa tipologia di mutuo prevede che, nel corso di durata, possano alternarsi periodi nei quali il tasso di interesse è fisso e periodi nei quali il tasso di interesse è variabile, in funzione dell'andamento di un parametro di riferimento (tasso Euribor, tasso BCE, ecc.).

La periodicità di variazione e i parametri di riferimento per la determinazione vengono definiti in fase di stipula. La variazione, alle date contrattualmente stabilite, può essere predefinita oppure prevista come facoltà di esercizio da parte del mutuatario.

Anche in questo caso, come nel mutuo a tasso variabile, la presenza di una componente aleatoria dovuta al parametro di indicizzazione utilizzato nei periodi a tasso variabile oppure dall'eventuale parametro utilizzato per individuare il tasso nei periodi a tasso fisso (normalmente individuato nell'IRS – Interest Rate Swap) comporta il rischio per il cliente dovuto all'indeterminatezza del tasso e dell'importo delle rate futuri.

Il mutuo a tasso variabile con rata costante e durata variabile

Si tratta di particolare tipologia di mutuo a tasso variabile dove viene fissato alla stipula il parametro di indicizzazione, il relativo spread, la durata ed anche l'importo della rata costante. In fase di tassi crescenti, la rata costante viene mantenuta attraverso l'allungamento della durata del mutuo fino al massimo stabilito contrattualmente.

I rischi connessi al finanziamento sono legati a due fattori: il primo è costituito dal rischio di tasso connesso alla variabilità del parametro di riferimento; il secondo è costituito dalla variabilità della durata, durata che potrà subire aumenti o diminuzioni rispetto a quella "iniziale" per effetto della variabilità del predetto parametro di riferimento.

Il mutuo a tasso variabile con tasso massimo predefinito

Si tratta di particolare tipologia di mutuo a tasso variabile dove viene fissato alla stipula il valore del tasso massimo applicabile in corso di durata. Il mutuatario, sottoscrivendo questa tipologia di mutuo, assume il rischio dell'aumento delle rate periodiche in relazione a variazioni al rialzo del parametro di indicizzazione previsto, con il beneficio della fissazione di un limite oltre il quale il tasso complessivo non potrà salire e mantenendo comunque la possibilità di poter beneficiare di eventuali riduzioni dei tassi di mercato in corso di durata.

Altri elementi particolarmente rilevanti da tenere in considerazione nella sottoscrizione di un mutuo

- **la durata del finanziamento:** l'ammontare complessivo degli interessi passivi a carico del mutuatario è strettamente correlato alla durata del contratto
- **le eventuali spese accessorie:** sono le spese eventualmente applicate dalla banca mutuante (quali le spese incasso rata, le spese per l'invio delle comunicazioni periodiche al mutuatario) che possono incidere sull'ammontare dell'esborso periodico a carico del mutuatario
- **gli eventuali interessi per il periodo di preammortamento:** determinati nel caso vi fosse uno scostamento temporale tra la data di erogazione del mutuo e l'inizio dell'ammortamento
- **l'ammontare "sostenibile":** è necessario che il mutuatario identifichi, per quanto possibile, l'ammontare della rata "sostenibile" (in funzione di durata e tasso) in base alle attuali disponibilità ed alla capacità di risparmio. Per i mutui a tasso variabile è necessario tenere in oltre conto della possibilità di aumento delle rate in funzione della crescita dei tassi di interesse (per quanto gli andamenti dei mercati finanziari nel medio lungo periodo siano impossibili da prevedere)
- **eventuali progetti futuri** che potrebbero incidere sulla capacità di risparmio e/o sui flussi finanziari in uscita

I mutui con finalità Portabilità tramite Surroga sono mutui fondiari, ai sensi del Decreto Legislativo 1° novembre 1993 n. 385, in part. art. 38 e seguenti, in ottemperanza del disposto dell'art. 8 "Portabilità del mutuo; Surrogazione" del D.L. 31.1.2007 n. 7 convertito in Legge 2.4.2007 n. 40, come modificato dall'art. 2 comma 450 della Legge n. 244 del 24.12.2007.

Tali mutui sono concessi solo a persone fisiche, che agiscono per scopi estranei all'attività professionale o imprenditoriale eventualmente svolta, e sono finalizzati al rimborso di un mutuo fondiario ottenuto in precedenza da altra Banca creditrice dove il debitore può surrogare la Banca mutuante nei diritti ipotecari del Creditore Originario.

Se il mutuatario esercita la facoltà conferitagli dall'art. 8 del D.L. 31. 1.07 n.7 (convertito con L. 2.4.2007 n.40, come modificato dall'art. 2, comma 450 della L. n. 244 del 24.12.2007), la Banca non può pretendere alcuna commissione per l'anticipata estinzione del finanziamento, né oneri di altra natura.

Caratteristiche principali dei mutui casa offerti da Banca Popolare FriulAdria

Per eventuali approfondimenti i relativi Fogli Informativi citati nella presente comunicazione sono a disposizione presso tutte le nostre Filiali oppure sul sito internet www.friuladria.it – sezione “trasparenza”

Mutuo Ipotecario Fondiario CASA a tasso variabile	
Denominazione	FriulAdria Casa Mutuo Fondiario a tasso variabile
Durata	Minimo 19 mesi, massimo 360 mesi (30 anni)
Tasso Interesse (parametro + spread)	1) Per mutui con durata fino a 20 anni: euribor 360 a sei mesi, media del mese precedente, aumentato di uno spread massimo di 1,85 punti 2) Per mutui con durata superiore a 20 anni e fino a 30 anni: euribor 360 a sei mesi, media del mese precedente, aumentato di uno spread massimo di 2,00 punti
Ammontare del tasso per le stipule di settembre 2010	1) durata fino a 20 anni: 2,998% 2) durata oltre i 20 anni: 3,148%
Ammortamento	Piano di ammortamento francese
Frequenza rata	Mensile, trimestrale, semestrale
Ulteriori Altre caratteristiche e condizioni economiche	Confronta Foglio informativo 2.3.21

Mutuo Ipotecario Fondiario CASA a Tasso fisso	
Denominazione	FriulAdria Casa Mutuo Fondiario a tasso fisso
Durata	Minima 19 mesi, massima 360 mesi (30 anni)
Tasso Interesse (parametro + spread)	durata da 19 mesi a 5 anni: tasso IRS 5 anni durata da 6 a 10 anni: tasso IRS 10 anni durata da 11 a 15 anni: tasso IRS 15 anni durata da 16 a 20 anni: tasso IRS 20 anni durata da 21 a 25 anni: tasso IRS 25 anni durata da 26 a 30 anni: tasso IRS 30 anni Il tasso IRS lettera applicato è quello pubblicato da Il Sole 24 Ore o altro quotidiano specializzato l'ultimo giorno lavorativo del mese precedente la data di stipula. Per durate fino a 20 anni il valore dell'IRS viene maggiorato di massimo 2 punti. Per durate superiori la maggiorazione massima è pari a 2,05 punti.
Ammontare del tasso per le stipule di settembre 2010	Durata fino a 5 anni: 3,750% - Durata fino a 10 anni: 4,370% Durata fino a 15 anni: 4,650% - Durata fino a 20 anni: 4,750% Durata fino a 25 anni: 4,760% - Durata fino a 30 anni: 4,680%
Ammortamento	Piano di ammortamento francese
Frequenza rata	Mensile, trimestrale, semestrale
Altre caratteristiche e condizioni economiche	Confronta Foglio Informativo 2.3.20

Mutuo Ipotecario Fondiario indicizzato al Tasso BCE (*)	
Denominazione	Mutuo Vedo Chiaro Tasso Variabile indicizzato al Tasso BCE
Durata (anni)	Minimo 5, massimo 30
Tasso Interesse (parametro + spread)	1) Per mutui con durata fino a 10 anni: tasso BCE + massimo 2,00 punti 2) Per mutui con durata oltre 10 anni: tasso BCE + massimo 2,25 punti
Ammontare del tasso per le stipule dal 13 maggio 2009	1) 3,000% 2) 3,250%
ammortamento	Piano di ammortamento francese

Frequenza rata	Mensile
Altre caratteristiche e condizioni economiche	Confronta foglio informativo 2.3.16
Note	(*)Il tasso BCE è il tasso di partecipazione alle operazioni di rifinanziamento principali dell'Eurosistema tempo per tempo vigente. Il mutuo BCE è concedibile solo per acquisto prima casa di abitazione

Mutuo Ipotecario Fondiario a Tasso Misto	
Denominazione	Gran Mutuo Cambio Scelta
Durata	Minimo 10 anni, massimo 30
Tasso Interesse (parametro + spread)	<p><u>TASSO VARIABILE per i primi due anni</u></p> <p>1) per durata fino a 20 anni: Euribor un mese su base 360 media mensile mese precedente la data di stipula, maggiorato di uno spread massimo di 2,10 punti</p> <p>2) per durata oltre 20 anni e fino a 30: Euribor un mese su base 360 media mensile mese precedente la data di stipula, maggiorato di uno spread massimo di 2,30 punti</p> <p>Nel caso di sottoscrizione di una delle polizze di protezione del credito C.A.C.I., lo spread massimo sopra indicato viene ridotto a 1,80 per durata fino a 20 anni e 2,00 oltre.</p> <p><u>Ogni biennio successivo al primo il cliente ha facoltà di scegliere la prosecuzione a tasso variabile o il passaggio a tasso fisso.</u></p> <p><u>TASSO FISSO (opzione esercitabile per ogni bienio successivo al primo)</u></p> <p>IRS (Interest Rate Swap) lettera 2 anni pubblicato da Il Sole 24 Ore o altro quotidiano specializzato pubblicato l'ultimo giorno lavorativo del mese precedente la data di esercizio opzione, maggiorato di uno spread massimo di 2,10 punti per durata fino a 20 anni e di 2,30 punti per durata superiore.</p>
Ammontare del tasso per le stipule di settembre 2010	<p><u>TASSO VARIABILE:</u></p> <p>1) durata fino a 20 anni: 2,742% 2) durata oltre 20 anni: 2,942%</p> <p><u>TASSO FISSO:</u></p> <p>1) durata fino a 20 anni: 3,360% 2) durata oltre 20 anni: 3,560%</p>
ammortamento	Piano di ammortamento francese
Frequenza rata	Mensile con scadenza ad ogni fine mese
Altre caratteristiche e condizioni economiche	Confronta Foglio Informativo 2.3.22

Mutuo Ipotecario Fondiario a Tasso Misto	
Denominazione	Gran Mutuo Rata Flessibile
Durata	Minima 19 mesi, massima 480 mesi (40 anni)
Tasso Interesse (parametro + spread)	<p><u>TASSO VARIABILE con opzione per il tasso fisso</u></p> <p>1) per durata fino a 20 anni: Euribor un mese su base 360 media mensile mese precedente la data di stipula, maggiorato di uno spread massimo di 1,60 punti</p> <p>2) per durata da 21 anni a 30: Euribor un mese su base 360 media mensile mese precedente la data di stipula, maggiorato di uno spread massimo di 1,80 punti</p> <p>3) per durata da 31 anni a 40: Euribor un mese su base 360 media mensile mese precedente la data di stipula, maggiorato di uno spread massimo di 2,00 punti</p> <p>Il Cliente ha la possibilità di optare, durante la vita residua del mutuo e comunque per una sola volta, per il tasso fisso pari al parametro I.R.S. lettera in euro – di durata determinata in base alla durata residua del mutuo secondo gli scaglioni come da tabella sottostante – maggiorato dei seguenti spread:</p>

	<table border="1"> <thead> <tr> <th>Durata</th> <th>IRS di riferim.</th> <th>Spread</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Da 19 mesi a 5 anni</td> <td>5 anni</td> <td>+ 1,80</td> </tr> <tr> <td>Da 6 a 10 anni</td> <td>10 anni</td> <td>+ 1,80</td> </tr> <tr> <td>Da 11 a 15 anni</td> <td>15 anni</td> <td>+ 1,80</td> </tr> <tr> <td>Da 16 a 20 anni</td> <td>20 anni</td> <td>+ 1,80</td> </tr> <tr> <td>Da 21 a 25 anni</td> <td>20 anni</td> <td>+ 2,00</td> </tr> <tr> <td>Da 26 a 30 anni</td> <td>20 anni</td> <td>+ 2,00</td> </tr> <tr> <td>Da 31 a 40 anni</td> <td>20 anni</td> <td>+ 2,20</td> </tr> </tbody> </table> <p>TASSO FISSO Parametro di riferimento (I.R.S. lettera in euro – di durata determinata in base alla durata del mutuo secondo gli scaglioni come da tabella sottostante) più spread:</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>Durata</th> <th>IRS di riferim.</th> <th>Spread</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Da 19 mesi a 5 anni</td> <td>5 anni</td> <td>+ 1,80</td> </tr> <tr> <td>Da 6 a 10 anni</td> <td>10 anni</td> <td>+ 1,80</td> </tr> <tr> <td>Da 11 a 15 anni</td> <td>15 anni</td> <td>+ 1,80</td> </tr> <tr> <td>Da 16 a 20 anni</td> <td>20 anni</td> <td>+ 1,80</td> </tr> <tr> <td>Da 21 a 25 anni</td> <td>20 anni</td> <td>+ 2,00</td> </tr> <tr> <td>Da 26 a 30 anni</td> <td>20 anni</td> <td>+ 2,00</td> </tr> <tr> <td>Da 31 a 40 anni</td> <td>20 anni</td> <td>+ 2,20</td> </tr> </tbody> </table>	Durata	IRS di riferim.	Spread	Da 19 mesi a 5 anni	5 anni	+ 1,80	Da 6 a 10 anni	10 anni	+ 1,80	Da 11 a 15 anni	15 anni	+ 1,80	Da 16 a 20 anni	20 anni	+ 1,80	Da 21 a 25 anni	20 anni	+ 2,00	Da 26 a 30 anni	20 anni	+ 2,00	Da 31 a 40 anni	20 anni	+ 2,20	Durata	IRS di riferim.	Spread	Da 19 mesi a 5 anni	5 anni	+ 1,80	Da 6 a 10 anni	10 anni	+ 1,80	Da 11 a 15 anni	15 anni	+ 1,80	Da 16 a 20 anni	20 anni	+ 1,80	Da 21 a 25 anni	20 anni	+ 2,00	Da 26 a 30 anni	20 anni	+ 2,00	Da 31 a 40 anni	20 anni	+ 2,20
Durata	IRS di riferim.	Spread																																															
Da 19 mesi a 5 anni	5 anni	+ 1,80																																															
Da 6 a 10 anni	10 anni	+ 1,80																																															
Da 11 a 15 anni	15 anni	+ 1,80																																															
Da 16 a 20 anni	20 anni	+ 1,80																																															
Da 21 a 25 anni	20 anni	+ 2,00																																															
Da 26 a 30 anni	20 anni	+ 2,00																																															
Da 31 a 40 anni	20 anni	+ 2,20																																															
Durata	IRS di riferim.	Spread																																															
Da 19 mesi a 5 anni	5 anni	+ 1,80																																															
Da 6 a 10 anni	10 anni	+ 1,80																																															
Da 11 a 15 anni	15 anni	+ 1,80																																															
Da 16 a 20 anni	20 anni	+ 1,80																																															
Da 21 a 25 anni	20 anni	+ 2,00																																															
Da 26 a 30 anni	20 anni	+ 2,00																																															
Da 31 a 40 anni	20 anni	+ 2,20																																															
Ammontare del tasso per le stipule di settembre 2010	<p>TASSO VARIABILE: 1) durata fino a 20 anni: 2,242% 2) durata da 21 a 30 anni: 2,442% 3) durata da 31 a 40 anni: 2,642%</p> <p>TASSO FISSO: Durata fino a 5 anni: 3,550% - Durata fino a 10 anni: 4,170% Durata fino a 15 anni: 4,450% - Durata fino a 20 anni: 4,550% Durata fino a 30 anni: 4,750% - Durata fino a 40 anni: 4,950%</p>																																																
ammortamento	Piano di ammortamento francese																																																
Frequenza rata	Mensile con scadenza ad ogni fine mese																																																
Altre caratteristiche e condizioni economiche	Confronta Foglio Informativo 2.3.23																																																

Mutuo Ipotecario Fondiario CASA a tasso variabile	
Denominazione	Gran Mutuo Chiaro e Certo
Durata	Minima 10 anni, massima 30 anni
Tasso Interesse (parametro + spread)	<p>TASSO VARIABILE Euribor 360 a 3 mesi pubblicato alle date del 15/3, 15/6, 15/9, 15/12, o se festive quella di pubblicazione immediatamente successiva, su "Il Sole 24 Ore" o altro quotidiano specializzato, ed applicato con decorrenza ultimo giorno del mese di pubblicazione e per il periodo di un trimestre solare (tre rate mensili o una rata trimestrale) successivo a quello di pubblicazione, maggiorato dei seguenti spread: Da 10 a 20 anni + 2,30 Da 21 a 30 anni + 2,50</p> <p>Nel caso di sottoscrizione di una delle polizze di protezione del credito C.A.C.I., lo spread massimo sopra indicato viene ridotto a 2,10 per durata fino a 20 anni e 2,30 oltre.</p>
Ammontare del tasso per le stipule di settembre 2010	<p>TASSO VARIABILE: 1) durata fino a 20 anni: 3,019% 2) durata da 21 a 30 anni: 3,219%</p>
Ammortamento	Piano di ammortamento francese

Frequenza rata	- Mensile, con scadenza a fine mese - Trimestrale, con scadenza a fine trimestre solare
Altre caratteristiche e condizioni economiche	Confronta Foglio Informativo 2.3.24

CALCOLO ESEMPLIFICATIVO DELL'IMPORTO DELLA RATA

N.B.: nel caso di mutui a tasso variabile, il tasso di interesse applicato ed il TAEG sono riportati in via meramente esemplificativa, assumendo un valore del tasso immutato rispetto a quello iniziale per tutta la durata del contratto.

Tipologia mutuo	Tasso di interesse applicato	TAEG *	Durata del finanziamento (anni)	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
Tasso variabile	2,998%	3,271%	10	965,52	1.042,10	892,55
	2,998%		15	690,49	777,93	609,34
	2,998%		20	554,50	650,02	467,90
	3,148%		25	481,94	585,26	390,02
Tasso fisso	4,37%	4,696	10	1.030,13	-	-
	4,65%		15	772,68	-	-
	4,75%		20	646,22	-	-
	4,76%		25	570,69	-	-
Mutuo BCE	3,00%	3,270%	5	1.796,87	1.851,84	1.742,92
	3,00%		10	965,61	1.042,19	892,64
	3,25%		15	702,67	791,09	620,55
	3,25%		20	567,20	664,01	479,28
	3,25%		25	487,32	591,27	394,72
	3,25%		30	435,21	545,52	338,52
Gran Mutuo Cambio Scelta	2,742%	2,978%	10	953,74	1.029,69	881,42
	2,742%		15	678,24	764,70	598,09
	2,742%		20	541,77	635,98	456,52
	2,942%		25	471,20	573,22	380,63
	2,942%		30	418,48	526,56	324,22
Gran Mutuo Chiaro & Certo	3,019%	3,180%	10	966,48	1.043,12	893,47
	3,019%		20	555,55	651,18	468,84
	3,219%		30	433,51	543,60	337,07
Gran Mutuo Rata Flessibile tasso variabile	2,242%	2,350%	10	931,01	1.005,71	859,92
	2,242%		15	654,71	739,23	576,51
	2,242%		20	517,42	609,04	434,81
	2,442%		25	445,70	544,54	358,43
	2,442%		30	392,11	496,47	301,80
	2,642%		35	365,15	476,27	270,28
	2,642%		40	337,66	453,65	240,04
Gran mutuo Rata Flessibile tasso fisso	4,17%	4,336%	10	1.020,55	-	-
	4,45%		15	762,44	-	-
	4,55%		20	635,35	-	-
	4,75%		25	570,12	-	-
	4,75%		30	521,65	-	-
	4,95%		35	501,50	-	-
	4,95%		40	478,89	-	-

(*) calcolato su importo 100.000 euro e durata 10 anni, salvo per mutuo chiaro e certo dove la durata è fissa in 25 anni.