

## MUTUO IPOTECARIO ORDINARIO A TASSO VARIABILE

### 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: 800 565 800 – dall'estero: 0039 0434 233111 - Fax: 0039 0434 522056

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 ORDINARIO A TASSO VARIABILE

#### **CARATTERISTICHE**

Il mutuo ipotecario ordinario è un finanziamento a medio lungo termine, destinato sia alle aziende sia ai privati, finalizzato all'acquisto/ristrutturazione di un immobile ad uso abitativo o strumentale all'attività dell'azienda, il quale 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 omnicomprensivo.

Il mutuatario potrà inoltre abbinare al mutuo un prodotto a scelta fra:

- Polizza "Vita", che copre il debito residuo in caso di decesso dell'assicurato;
- Polizza "Multirischi", che copre sia il caso di decesso dell'assicurato, sia i principali eventi che ne pregiudicano la capacità reddituale, quali invalidità totale permanente da infortunio, malattia grave o perdita di impiego o inabilità temporanea al lavoro (tra loro in alternativa in base all'attività lavorativa svolta dall'assicurato).

#### **RISCHI**

Tra i principali rischi, vanno tenuti presenti:

- possibilità di variazione del tasso di interesse, in aumento rispetto al tasso di partenza, con conseguente aumento dell'importo delle rate;

*Comunicazione redatta ai sensi delle vigenti disposizioni in materia di trasparenza delle operazioni dei servizi bancari e finanziari, correttezza delle relazioni tra intermediari e clienti.*

- 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](http://www.bancaditalia.it), presso tutte le Filiali e sul sito della Banca ([www.friuladria.it](http://www.friuladria.it)).

## PRINCIPALI CONDIZIONI ECONOMICHE

### QUANTO PUÒ COSTARE IL MUTUO

#### Tasso Annuo Effettivo Globale (TAEG)

Esempio: TAEG relativo a mutuo di € 100.000,00, di durata pari a 10 anni, con rimborso mensile.

	TASSO VARIABILE
T.A.N.	3,465%
importo rata	987,22 €
spese incluse nel TAEG (*)	1.100,00 €
<b>TAEG</b>	<b>3,751%</b>

(\*) Nel TAEG sono incluse le seguenti spese: istruttoria, incasso rate e stipula fuori sede.

Periodo di validità dei TAEG sopra indicati: dal 01/03/2010 al 31/03/2010.

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
<b>CONDIZIONI GENERALI</b>	Importo massimo finanziabile	80% del valore cauzionale dell'immobile
	Garanzia	Ipoteca anche di grado successivo al primo con iscrizione ipotecaria pari al 150% del valore finanziato.
	Durata	Da 5 anni a 30 anni, con possibilità di scadenze intermedie, comprensiva dell'eventuale periodo di preammortamento.

<b>TASSI</b>		Tasso variabile: parametro di indicizzazione (EURIBOR 360 a sei mesi, media mese precedente la data di stipula) più spread:						
	Tasso di interesse nominale annuo	<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th style="text-align: center;">Durata</th> <th style="text-align: center;">Spread</th> <th style="text-align: center;">T.A.N.</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td style="text-align: center;">Da 5 anni a 30 anni</td> <td style="text-align: center;">+ 2,50</td> <td style="text-align: center;">3,465%</td> </tr> </tbody> </table> <p><i>Avvertenza: i tassi sopra indicati sono relativi alla data di ultimo aggiornamento del presente Foglio Informativo.</i></p>	Durata	Spread	T.A.N.	Da 5 anni a 30 anni	+ 2,50	3,465%
	Durata	Spread	T.A.N.					
	Da 5 anni a 30 anni	+ 2,50	3,465%					
	Parametri di indicizzazione / riferimento	Indicizzato a EURIBOR 360 a sei mesi media mese precedente la data di stipula, pubblicato su "Il Sole 24 Ore" o altro quotidiano specializzato, con aggiornamento trimestrale (1/1 - 1/4 - 1/7 - 1/10).						
	Spread	<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th style="text-align: center;">Durata</th> <th style="text-align: center;">Spread</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td style="text-align: center;">da 5 a 30 anni</td> <td style="text-align: center;">+ 2,50</td> </tr> </tbody> </table>	Durata	Spread	da 5 a 30 anni	+ 2,50		
Durata	Spread							
da 5 a 30 anni	+ 2,50							
Tasso di interesse di preammortamento	Il tasso di interesse per l'eventuale periodo di preammortamento è calcolato secondo il medesimo criterio adottato per la determinazione del Tasso Nominale Annuo.							
Tasso di mora	<p>Pari al tasso effettivo globale medio degli interessi corrispettivi – pubblicato trimestralmente (e con validità dal 1° gennaio al 31 marzo, dal 1° aprile al 30 giugno, dal 1° luglio al 30 settembre, dal 1° ottobre al 31 dicembre) dal Ministero dell'Economia e delle Finanze ai sensi della Legge n. 108/96 per la Categoria "Mutui a tasso variabile" – aumentato del 50% ed arrotondato allo 0,05 inferiore.</p> <p>Attualmente pari al 4,35% nominale annuo.</p> <p>Il tasso di mora così determinato segue l'andamento del suddetto parametro.</p>							
Divisore fisso per il calcolo degli interessi	<p><b>Interessi di ammortamento e di preammortamento:</b> il calcolo degli interessi è effettuato con riferimento all'anno commerciale (gg. commerciali - determinati considerando ciascun mese intero composto da 30 gg. /360)</p> <p><b>Interessi di mora:</b> il calcolo degli interessi è effettuato con riferimento all'anno civile (gg. effettivi/365)</p>							
<b>SPESE</b>	<b>SPESE PER LA LA STIPULA DEL CONTRATTO</b>	Istruttoria	0,80% sull'importo concesso con un minimo di 250,00 €					
		Stipula fuori sede	- 50,00 € in caso di studio notarile situato entro 50 Km dalla Filiale - 120,00 € in caso di studio notarile situato oltre 50 Km dalla Filiale					
	<b>SPESE PER LA GESTIONE DEL RAPPORTO</b>	Incasso rata	1,50 €					
		Avviso scadenza rata	2,60 € (qualora il pagamento delle rate non sia domiciliato in conto corrente)					
		Invio comunicazioni	Stampa e invio documento di sintesi 1,80€					
		Accollo mutuo	200,00 €					
Restrizione / riduzione ipoteca	210,00 €							

		Postergazione ipoteca	150,00 €
		Trasferimento ipoteca	150,00 €
		Frazionamento	180,00 € per ogni lotto creato, con un minimo complessivo pari a 645,00 €
		Modifica atto originario	200,00 €
		Rinnovazione ipoteca	30,00 €
		Cancellazione ipoteca	155,00 € (tali spese non sono percepite in caso di cancellazione di ipoteca disposta dalla Banca ai sensi del D.L. 31.1.2007, convertito in Legge 2.4.2007 n. 40)
<b>PIANO DI AMMORTAMENTO</b>		Tipo di ammortamento	Piano di ammortamento francese
		Tipologia di rata	variabile, in base all'andamento del parametro di riferimento.
		Periodicità delle rate	Mensile, trimestrale, semestrale (a scelta del Cliente)

**ULTIME RILEVAZIONI DEI PARAMETRI DI RIFERIMENTO**

DATA	PARAMETRO	TASSO
28/02/2010	EURIBOR 360 sei mesi media di febbraio 2010	0,965
31/01/2010	EURIBOR 360 sei mesi media di gennaio 2010	0,980

**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**

Tipologia mutuo	Tasso di interesse applicato	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
<b>Tasso variabile</b>	3,465%	10	987,22	1.064,97	913,10
	3,465%	15	713,17	802,41	630,21
	3,465%	20	578,16	676,08	489,12
	3,465%	25	498,75	604,04	404,75

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

Il TEGM di riferimento è quello relativo alla categoria "Mutui a tasso variabile".

**SERVIZI ACCESSORI**

Sono di seguito presentati i servizi accessori collegabili al mutuo.  
 Per maggiori dettagli sulle caratteristiche delle polizze sono disponibili in Filiale le Note Informative e le Condizioni Generali di Assicurazione.

<b>Polizza Vita di C.A.C.I. (ex Finaref)</b>	che copre il debito residuo del mutuo in caso di decesso dell'assicurato; il premio unico anticipato dovuto alla Compagnia varia in relazione alla durata e all'importo del finanziamento
<b>Polizza Multirischi di C.A.C.I. (ex Finaref)</b>	che copre sia il caso di decesso dell'assicurato, sia i principali eventi che ne pregiudicano la capacità reddituale, quali invalidità totale permanente da infortunio, malattia grave o perdita di impiego o inabilità temporanea al lavoro (tra loro in alternativa in base all'attività lavorativa svolta dall'assicurato); il premio unico anticipato dovuto alla Compagnia varia in relazione alla durata e all'importo del finanziamento.
<b>CAP – Copertura Rischi finanziari</b>	Copertura finanziaria che garantisce l'applicazione di un tasso massimo a fronte della 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:

<b>Perizia</b>	A totale carico del mutuatario, che le regolerà direttamente con il perito prescelto.
<b>Assicurazione obbligatoria contro incendio e scoppio</b>	Premio da regolare direttamente dal mutuatario per l'importo previsto dalla Compagnia Assicuratrice
<b>Imposta sostitutiva</b>	Imposta pari allo 0,25% della somma erogata. L'imposta sostitutiva è trattenuta all'atto dell'erogazione.
<b>Imposte per iscrizione ipoteca</b>	Imposta relativa all'iscrizione dell'ipoteca nei registri immobiliari.
<b>Spese notarili</b>	A totale carico del mutuatario, che le regolerà direttamente con il notaio prescelto.

**TEMPI DI EROGAZIONE**

<b>Durata dell'istruttoria</b>	Massimo 90 giorni dalla presentazione, da parte del Cliente, di tutta la documentazione.
<b>Disponibilità dell'importo</b>	Contestuale alla stipula e/o alla quietanza.

<b>ALTRE CONDIZIONI ECONOMICHE</b>
------------------------------------

<b>Commissione per rilascio copia del contratto idonea per la stipula</b>	2,50 €
<b>Spese rinuncia perfezionamento</b>	100,00 €
<b>Spese dichiarazioni varie</b>	5,00 €
<b>Valuta di accredito dell'importo erogato</b>	Giorno della stipula e/o quietanza
<b>Somministrazioni</b> (per mutui con erogazione a stato avanzamento lavori – SAL o, comunque, richiesti in più tranche)	100,00 € per ogni atto

<b>ESTINZIONE ANTICIPATA, PORTABILITA' E RECLAMI</b>
------------------------------------------------------

### ESTINZIONE ANTICIPATA

Il Cliente può estinguere anticipatamente in tutto o in parte il mutuo senza dover pagare alcuna penale, compenso od onere aggiuntivo. L'estinzione totale comporta la chiusura del rapporto contrattuale con la restituzione del capitale ancora dovuto - tutto insieme - prima della scadenza del mutuo.

Per i 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, il Cliente può estinguere anticipatamente in tutto o in parte il mutuo pagando unicamente un compenso onnicomprensivo stabilito dal contratto, che non potrà essere superiore al 2% del debito residuo.

Nel caso in cui la Parte mutuataria richieda l'estinzione anticipata totale del rapporto, quest'ultimo sarà chiuso nel termine massimo di 60 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. 8 della Legge n. 40/2007 che ha convertito il D. L. n. 7/2007, nel caso in cui il Cliente, per rimborsare il mutuo, ottenga da un'altra banca/intermediario un nuovo finanziamento a condizioni più favorevoli, non deve sostenere neanche indirettamente alcun costo (ad esempio, commissioni, spese, oneri o penali). Il nuovo contratto mantiene i diritti e le garanzie del vecchio.

### RECLAMI. STRUMENTI ALTERNATIVI DI RISOLUZIONE DELLE CONTROVERSIE

Per eventuali contestazioni in relazione ai rapporti intrattenuti con la Banca, il Cliente 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](mailto: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 può rivolgersi a:

- Arbitro Bancario Finanziario (ABF) Per sapere come rivolgersi all'Arbitro si può consultare il sito [www.arbitrobancariofinanziario.it](http://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](http://www.conciliatorebancario.it)

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

*Comunicazione redatta ai sensi delle vigenti disposizioni in materia di trasparenza delle operazioni dei servizi bancari e finanziari, correttezza delle relazioni tra intermediari e clienti.*

## 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.

### **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.

### **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"**

Il piano di ammortamento più diffuso in Italia. 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.

### **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.

**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 dei mutui, aumentarlo della metà e accertare che quanto richiesto dalla banca/intermediario non sia superiore.