

Banca Popolare FriulAdria Spa

Trasparenza: Operazioni di Prestito e Finanziamento

FOGLIO INFORMATIVO 2.3.8

aggiornamento al 01/07/2009

Mutui Fondiari ai sensi dell'art. 38 del D.Lgs. 1/9/1993 n. 385 - PRIVATI

- "Vedo Chiaro cambio scelta" con Opzione ogni 3 anni
- "Vedo Chiaro cambio scelta" con Opzione ogni 5 anni

A) INFORMAZIONI SULLA BANCA

Banca Popolare FriulAdria Spa
Sede Sociale in Pordenone, 33170, Piazza XX Settembre 2
Direzione Generale in Pordenone, 33170, Piazza XX Settembre 2
banca@friuladria.it - codice ABI 5336.3
Iscritta all'Albo delle Banche al n. 5391
Società soggetta all'attività di direzione e coordinamento di Cassa di Risparmio di Parma e Piacenza SpA ed appartenente al Gruppo Bancario Cariparma Friuladria iscritto all'Albo dei Gruppi Bancari al n. 6230.7
Iscrizione al Registro delle Imprese di Pordenone al n. 01369030935
Aderente al Fondo Interbancario di Tutela dei Depositi e al Fondo Nazionale di Garanzia
Capitale Sociale: Euro 114.582.885,00

B) CARATTERISTICHE E RISCHI TIPICI DELL'OPERAZIONE O DEL SERVIZIO

Finalità del finanziamento

Trattasi di mutui fondiari ai sensi dell'art. 38 del D.L. 1/9/1993 n. 385, pertanto i finanziamenti non possono superare l'80% del valore dell'immobile per acquisto costruzione e/o ristrutturazione di immobili di qualsiasi tipologia tra quelle ammissibili.

Durata del finanziamento

Da un minimo di 5 ad un massimo di 30 anni in base alla tipologia dell'immobile concesso in garanzia.

Periodicità di rimborso: rate mensili

Piano di ammortamento

Piano "francese", caratterizzato, a parità di condizioni e durata, dall'uguaglianza di tutte le rate, composte da quote capitale crescenti e da quote interessi decrescenti

Modalità di pagamento

- addebito automatico su c/c acceso presso gli sportelli della Banca

Divisore fisso per il calcolo interessi

Anno commerciale di 360 giorni per interessi di preammortamento ordinario e di ammortamento

I mutui con finalità Portabilità tramite Surroga sono mutui fondiari, ai sensi del Decreto Legislativo 1° settembre 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.

Rischi dell'operazione

Si tratta di mutui a tasso potenzialmente misto il cui tasso d'interesse può passare da fisso a variabile (o viceversa) a scadenze fisse a determinate condizioni specificatamente indicate nel contratto di mutuo.

I rischi connessi al finanziamento sono legati alla variabilità dei parametri di riferimento specificatamente indicati in contratto (Euribor e IRS). Inoltre in caso di mancato esercizio gratuito dell'opzione da parte del cliente, il finanziamento sarà regolato a tasso variabile, limitatamente al periodo immediatamente successivo di 3 o 5 anni.

C) CONDIZIONI ECONOMICHE DELL'OPERAZIONE O DEL SERVIZIO

MUTUO "VEDO CHIARO CAMBIO SCELTA" OPZIONE OGNI 3 ANNI

Mutuo a tasso potenzialmente misto in quanto per i primi 3 anni il cliente può scegliere un tasso variabile oppure fisso alle seguenti condizioni:

Durata

= sono ammesse durate di tre anni in tre anni (6,9,12,15,18,21,24, 30) a partire da 6 fino a 30 anni per la destinazione abitativa (ordinario o prima casa), mentre per le altre destinazioni sono ammesse durate da 6 fino a 21 anni.

a) Tasso fisso mensile per i primi 3 anni

1/12 del tasso IRS lettera in euro a 3 anni pubblicato su "Il Sole 24 Ore" o altro quotidiano specializzato, l'ultimo giorno lavorativo del mese precedente la data di stipula, maggiorato dello spread mensile pari a 1/12 di:

da 5 a 20 anni

spread 1,90
punti

Banca Popolare FriulAdria Spa

Trasparenza: Operazioni di Prestito e Finanziamento
FOGLIO INFORMATIVO 2.3.8

aggiornamento al 01/07/2009

Mutui Fondiari ai sensi dell'art. 38 del D.Lgs. 1/9/1993 n. 385 - PRIVATI

- "Vedo Chiaro cambio scelta" con Opzione ogni 3 anni

- "Vedo Chiaro cambio scelta" con Opzione ogni 5 anni

da 21 a 30 anni

spread 2,10
punti

- ultimo valore del parametro

cfr. Foglio
Informativo 2.4.1

b) Tasso variabile mensile per i primi 3 anni

1/12 del tasso EURIBOR (Euro Interbank Offered Rate) a sei mesi su base 360, ponderato per i giorni civili del periodo/180, maggiorato dello spread mensile pari a 1/12 di :

Durata complessiva = da 6 a 20 anni	1,90 punti
= da 21 a 30 anni	2,10 punti

- variabilità tasso

semestrale

- rilevazione EURIBOR a 6 mesi

Quart'ultimo
giorno lavorativo
precedente il
semestre di
applicazione

- ultimo valore del parametro EURIBOR

cfr. Foglio
Informativo 2.4.1

INDICATORE SINTETICO DI COSTO "ISC"

Tasso variabile	Non superiore a 5,05%
Tasso fisso	Non superiore a 6,65%

Successivamente, decorso ogni triennio

1) nel caso di opzione per prosecuzione a tasso fisso (da esercitarsi con richiesta scritta entro 40 giorni lavorativi antecedenti la scadenza del triennio) la determinazione del tasso di interesse che verrà applicato per il triennio successivo sarà così articolata:

1/12 tasso IRS euro a 3 anni
maggiorato dello spread pari a 1/12 di:

durata complessiva	
= da 6 a 20 anni	1,90 punti
= da 21 a 30 anni	2,10 punti

- rilevazione

quart'ultimo
giorno lavorativo
precedente l'inizio
di decorrenza del
nuovo tasso

- ultimo valore del parametro

cfr. Foglio
Informativo 2.4.1

2) Nel caso di prosecuzione a tasso variabile (automatica in assenza di esercizio di opzione) il tasso sarà determinato in funzione degli stessi parametri utilizzati nel caso di scelta di tasso variabile per i primi 3 anni (vedi pagine precedenti)

Se il tasso EURIBOR non fosse disponibile il giorno previsto, verrà utilizzata la rilevazione del terz'ultimo o, in subordine, del penultimo giorno lavorativo.

In caso di indisponibilità del tasso EURIBOR si farà riferimento al tasso di rendimento annuo, al lordo delle ritenute fiscali, dei Buoni del Tesoro semestrali, così come comunicato dalla Banca d'Italia e relativo all'ultima asta tenutasi immediatamente precedente la data di mancata rilevazione del parametro.

MUTUO "VEDO CHIARO CAMBIO SCELTA" OPZIONE OGNI 5 ANNI

Mutuo a tasso potenzialmente misto in quanto per i primi 5 anni il cliente può scegliere un tasso variabile oppure fisso alle seguenti condizioni:

Durata

= sono ammesse durate di cinque anni in cinque anni 10,15, 20,25,30) a partire da 10 fino a 30 anni per la destinazione abitativa (ordinario o prima casa), mentre per le altre destinazioni sono ammesse durate da 10 fino a 20 anni.

a) Tasso fisso mensile per i primi 5 anni

1/12 del tasso IRS lettera in euro a 5 anni pubblicato su "Il Sole 24 Ore" o altro quotidiano specializzato, l'ultimo giorno lavorativo del mese precedente la data di stipula, maggiorato dello spread mensile pari a 1/12 di

da 5 a 20 anni

spread 1,95
punti

da 21 a 30 anni

spread 2,15
punti

- ultimo valore del parametro

cfr. Foglio
Informativo 2.4.1

B) Tasso variabile mensile per i primi 5 anni

Parametri per i primi 5 anni

Banca Popolare FriulAdria Spa

Trasparenza: Operazioni di Prestito e Finanziamento
FOGLIO INFORMATIVO 2.3.8

aggiornamento al 01/07/2009

Mutui Fondiari ai sensi dell'art. 38 del D.Lgs. 1/9/1993 n. 385 - PRIVATI

- "Vedo Chiaro cambio scelta" con Opzione ogni 3 anni
- "Vedo Chiaro cambio scelta" con Opzione ogni 5 anni

1/12 del tasso EURIBOR (Euro Interbank Offered Rate) a sei mesi su base 360, ponderato per i giorni civili del periodo/180 arrotondato allo 0,01 superiore,
maggiorato dello spread pari a 1/12 di:

Durata complessiva = da 6 a 20 anni	1,95 punti
= da 21 a 30 anni	2,15 punti

. variabilità tasso

semestrale

- rilevazione

quart'ultimo
giorno lavorativo
precedente l'inizio
di decorrenza del
nuovo tasso

- ultimo valore del parametro EURIBOR

cfr. Foglio
Informativo 2.4.1

INDICATORE SINTETICO DI COSTO "ISC"

Tasso variabile	Non superiore a 5,05%
Tasso fisso	Non superiore a 6,65%

Successivamente, decorso ogni quinquennio

1) Nel caso di opzione per prosecuzione a Tasso Fisso (da esercitarsi con richiesta scritta entro 40 giorni lavorativi antecedenti la scadenza del quinquennio) la determinazione del tasso di interesse che verrà applicato per il periodo successivo sarà così articolata:

1/12 tasso IRS euro a 5 anni
= spread mensile pari a 1/12 di:

durata complessiva	
Da 10 a 20 anni	1,95 punti
Da 21 a 30 anni	2,15 punti

- rilevazione del parametro

quart'ultimo
giorno lavorativo
precedente
l'inizio di
decorrenza del
nuovo tasso

- ultimo valore del parametro

cfr. Foglio
Informativo 2.4.1

2) Nel caso di prosecuzione a tasso variabile (automatica in assenza di esercizio di opzione) il tasso sarà determinato in funzione degli stessi parametri utilizzati nel caso di scelta di tasso variabile per i primi 5 anni (vedi pagine precedenti)

TASSO DI MORA

- tasso di mora

nella misura del
nominale annuo
5,05% (mutui a
tasso variabile)
6,65% (mutui a
tasso fisso)

Tasso effettivo globale medio per gli interessi corrispettivi per la categoria delle operazioni qualificate come "mutui con garanzia reale a tasso variabile/tasso fisso", aumentato del 50% (ai sensi della Legge 108/96 per l'usura) e arrotondato allo 0,05 inferiore. Variabile trimestralmente.

TASSO EFFETTIVO GLOBALE MEDIO

Tasso effettivo globale medio per gli interessi corrispettivi per la categoria delle operazioni qualificate come "mutui con garanzia reale a tasso variabile/tasso fisso", ai sensi della Legge 108/96. Per i valori e per il periodo di applicazione si rimanda ai valori espressi per la corrispondente categoria nel FI 2.4.4 "Rilevazione dei tassi di interesse effettivi globali medi ai fini della legge sull'usura".

VALUTE APPLICATE

. erogazione

giorno
dell'operazione

. rilascio somme

giorno
dell'operazione

. rate con addebito automatico sul c/c

data
scadenza rate

. pagamento rate: saldo /acconto

giorno
dell'operazione

. estinzione anticipata

giorno
dell'operazione
prefissato

COMMISSIONI E SPESE

Banca Popolare FriulAdria Spa

Trasparenza: Operazioni di Prestito e Finanziamento
FOGLIO INFORMATIVO 2.3.8

aggiornamento al 01/07/2009

Mutui Fondiari ai sensi dell'art. 38 del D.Lgs. 1/9/1993 n. 385 - PRIVATI

- "Vedo Chiaro cambio scelta" con Opzione ogni 3 anni

- "Vedo Chiaro cambio scelta" con Opzione ogni 5 anni

- Spese di perizia in caso di accertamenti svolti dal personale della Banca

Per valore dell'immobile o costo delle opere (oltre eventuali spese vive)

- da euro 0 a euro 200.000,00 **euro 200,00** (unità ultimata);
euro 300,00
(in costruzione/ristrutturazione)
- da euro 200.001,00 a euro 300.000,00 **euro 200,00** (unità ultimata);
euro 400,00
(in costruzione/ristrutturazione)
- da euro 300.001,00 a euro 400.000,00 **euro 250,00** (unità ultimata);
euro 500,00
(in costruzione/ristrutturazione)
- da euro 400.001,00 a euro 750.000,00 **euro 350,00** (unità ultimata);
euro 700,00
(in costruzione/ristrutturazione)
- oltre euro 750.000,01 **1 per mille (con un max di euro 7.000,00)**

- compenso di istruttoria

0,80%
sull'importo
concesso con
un minimo di
euro 250,00

- Spese per stipula atto notarile fuori sede

- **euro 50** in caso di studio notarile entro i 50 Km dalla filiale;
- **euro 120** in caso di studio notarile oltre i 50 km dalla filiale.

- spese notarili

da regolare direttamente tra notaio e cliente

- Imposta sostitutiva

(calcolata sull'importo del mutuo e da corrispondersi al momento dell'erogazione)

2,00% nel caso di mutui erogati a persone fisiche che agiscono per scopi estranei all'attività imprenditoriale o professionale eventualmente svolta, per l'acquisto, la costruzione, o la ristrutturazione di immobili ad uso abitativo, e relative pertinenze, diversi da prima casa.

0,25% in tutti gli altri casi.

- Surroga

in caso di mutuo di surroga, il compenso di istruttoria ed il recupero dell'imposta sostitutiva non sono previste; le spese di perizia e le spese notarili sono a carico della banca subentrante

. spese incasso rata

euro 1,50

. spese invio avviso scadenza rate

Euro 2,60
Esente per operazioni con addebito in conto corrente in via continuativa

- spese per operazioni eventuali

. frazionamenti contestuali

euro 100,00 per lotto

. frazionamenti non contestuali

euro 100,00 per lotto

. svincoli

euro 100,00 per ogni singolo atto oltre agli oneri notarili

. erogazioni rateali

euro 80,00 ad atto

. assenso a cancellazione ipotecaria, esclusi i casi in cui sia applicabile il procedimento di cui ai commi 8 sexies e seguenti dell'art.13 della legge 40/2007

euro 100,00 ad atto, oltre agli oneri notarili

Banca Popolare FriulAdria Spa

Trasparenza: Operazioni di Prestito e Finanziamento

FOGLIO INFORMATIVO 2.3.8

aggiornamento al 01/07/2009

Mutui Fondiari ai sensi dell'art. 38 del D.Lgs. 1/9/1993 n. 385 - PRIVATI

- "Vedo Chiaro cambio scelta" con Opzione ogni 3 anni

- "Vedo Chiaro cambio scelta" con Opzione ogni 5 anni

. accollo mutuo	euro 100,00 oltre agli oneri notarili
. attestati (ad esclusione delle di chiarazioni fiscali prodotte in automatico)	
= rilascio singolo	euro 7,00
= con ricostruzioni contabili complesse	da euro 7,00 ad euro 200,00 (da concordare in relazione alla complessità della ricostruzione)
. rilascio piani d'ammortamento	euro 25,00
. compenso onnicomprensivo di anticipata estinzione/decurtazione sul capitale anticipatamente restituito	2,00%
. compenso onnicomprensivo per l'estinzione anticipata totale o parziale del finanziamento destinato all'acquisto o ristrutturazione di unità immobiliari adibite ad abitazione ovvero allo svolgimento della propria attività economica o professionale da parte di persone fisiche	Non previsto
. Estinzione totale gratuita nei periodi in cui non sono esercitabili le opzioni (ultimi quaranta giorni lavorativi di ogni triennio/quin- quennio)	
. esercizio delle opzioni	gratuito
. spese per inoltro assegni di c/estero	euro 15,49
. rilascio dichiarazioni a "Società di revisione"	euro 25,82
. rilascio certificazioni di sussistenza credito	da euro 25,82 a euro 103,29
. ricostruzioni contabili complesse/partite incagliate	minimo euro 25,82 massimo euro 103,29
- spese vive	
= le spese vive sono recuperate nella misura effettivamente sostenuta	

Assicurazione obbligatoria dell'immobile ipotecato contro il rischio di incendio, scoppio, etc., con polizza vincolata a favore della banca.

Costo da concordare e regolare direttamente tra cliente e compagnia assicurativa

Assicurazione facoltativa Vita "Temporanea caso morte" oppure "Multirischi"

Esempio per mutui di durata decennale:

Assicurazione Vita Temporanea caso morte' – premio unico anticipato 2,4% del capitale iniziale del mutuo richiesto.

Assicurazione Multirischi – premio unico anticipato 4% del capitale iniziale del mutuo richiesto

I piani di ammortamento dei mutui di cui al presente Foglio Informativo possono essere richiesti dalla clientela direttamente agli sportelli.

D) SINTESI DELLE PRINCIPALI CLAUSOLE CONTRATTUALI CHE REGOLANO L'OPERAZIONE O IL SERVIZIO

ATTO UNICO

Condizioni per l'erogazione del mutuo e risoluzione del contratto.

In relazione a quanto convenuto, vige una delle seguenti alternative:

A) Il rilascio della somma depositata potrà essere effettuato soltanto dopo che sarà stato provato che l'ipoteca iscritta a garanzia del mutuo non è preceduta da formalità pregiudizievoli, che il mutuatario è nel pieno godimento dei propri diritti e che si sono verificate tutte le condizioni a suo tempo indicate dalla Banca nella lettera di concessione del mutuo. La Banca potrà considerare risolto il contratto qualora, nel termine di tre mesi dalla data dell'atto, non le vengano fornite le prove richieste, con addebito al mutuatario di ogni onere connesso o dipendente, che dovrà essere comunque soddisfatto prima dell'assenso alla cancellazione dell'ipoteca.

B) La Banca potrà versare l'importo del mutuo sul conto corrente intestato al mutuatario e consentirgli l'immediata disponibilità. L'accredito è subordinato alla condizione che sia provato che l'ipoteca iscritta a garanzia del mutuo non è preceduta da formalità pregiudizievoli, che il mutuatario è nel pieno godimento dei propri diritti e che si sono verificate tutte le condizioni a suo tempo indicate dalla Banca nella lettera di concessione del mutuo.

La Banca avrà facoltà di risolvere il contratto qualora, entro tre mesi dalla data dell'atto, il mutuatario non adempia secondo le modalità e i termini sopra stabiliti, in tal caso la Banca potrà compensare il proprio credito, nonché quant'altro dovuto in dipendenza del contratto, con la somma depositata.

Facoltà di opzione.

Il mutuatario ha la facoltà di optare per il cambiamento del tasso di interesse (da fisso a variabile e viceversa) a mezzo invio di lettera raccomandata A.R. a una Filiale della Banca, con almeno 40 giorni lavorativi di anticipo rispetto all'inizio di ogni triennio (multiopzione triennale) o di ogni quinquennio (multiopzione quinquennale).

Banca Popolare FriulAdria Spa

Trasparenza: Operazioni di Prestito e Finanziamento
FOGLIO INFORMATIVO 2.3.8

aggiornamento al 01/07/2009

Mutui Fondiari ai sensi dell'art. 38 del D.Lgs. 1/9/1993 n. 385 - PRIVATI

- "Vedo Chiaro cambio scelta" con Opzione ogni 3 anni

- "Vedo Chiaro cambio scelta" con Opzione ogni 5 anni

In caso di mancato esercizio dell'opzione il mutuo prosegue a tasso variabile anche se nel periodo precedente era a tasso fisso. L'esercizio dell'opzione non comporterà per il mutuatario alcun onere aggiuntivo.

Oneri fiscali e spese.

Il mutuatario si obbliga a rimborsare ogni spesa e onere fiscale che la Banca fosse tenuta a sopportare in dipendenza del mutuo.

Estinzione anticipata del mutuo.

Il mutuatario ha facoltà di estinguere anticipatamente in tutto o in parte il proprio debito. Unitamente al capitale dovranno essere pagati gli interessi maturati sul capitale da rimborsare fino al giorno dell'estinzione, nonché un compenso onnicomprensivo nella misura indicata in contratto da calcolarsi sul capitale anticipatamente restituito. L'estinzione potrà avvenire in ogni tempo tranne che in occasione della scadenza della mensilità. Queste norme varranno pure in tutti i casi in cui la Banca dovesse esigere l'immediato soddisfacimento dei suoi crediti. Ogni anticipata restituzione parziale di capitale comporterà la riduzione dell'importo delle mensilità residue, fermi il numero di esse originariamente pattuito e tutti gli oneri già considerati. Nessun altro onere potrà essere addebitato.

Conservazione dell'immobile, diminuzione della garanzia e risoluzione del contratto

Il mutuatario si obbliga a mantenere l'immobile ipotecato in buone condizioni, a comprovare, su richiesta, il regolare assolvimento di imposte o tasse aventi relazione diretta o indiretta col mutuo e a non compiere atti pregiudizievoli per il valore dell'immobile. E' pure obbligato a comunicare senza ritardo alla Banca ogni mutamento che fosse apportato all'immobile. Per inosservanza di uno qualsiasi di detti obblighi la Banca potrà risolvere il contratto. La Banca potrà in ogni tempo far ispezionare l'immobile da persona di sua fiducia. Verificandosi, anche senza colpa, una diminuzione di garanzia la Banca avrà facoltà di richiamare la parte di capitale che dovesse giudicare scoperta o di risolvere il contratto ai sensi dell'art. 2743 c.c.

Assicurazione dell'immobile.

Il mutuatario si obbliga ad assicurare e mantenere assicurati per congruo valore contro i danni i fabbricati gravati dall'ipoteca, presso una delle Compagnie convenzionate con la Banca. Le polizze dovranno essere vincolate a favore della Banca e depositate presso la medesima per tutta la durata dell'operazione. Qualora il mutuatario non provveda a quanto sopra, ed in particolare al puntuale pagamento dei premi di assicurazione od al rinnovo del contratto, la Banca potrà provvedere direttamente con diritto di rivalsa delle spese; in tal caso la Banca avrà anche la facoltà di stipulare con una delle Compagnie convenzionate il contratto di assicurazione a proprio nome, sempre con diritto di rivalsa delle spese. In caso di sinistro il mutuatario si obbliga a ripristinare senza indugio i fabbricati. Le indennità di eventuali sinistri si intendono cedute "pro-solvendo" dal mutuatario alla Banca la quale, con le cautele che riterrà opportuno adottare, potrà autorizzare la Compagnia assicuratrice a versarle in tutto od in parte ai debitori allo scopo di riparare i danni.

Decadenza dal beneficio del termine e clausola risolutiva espressa

Il mutuatario sarà ritenuto decaduto dal beneficio del termine e la Banca potrà esigere immediatamente la restituzione di quanto ancora dovutole, ivi comprese le rate di mutuo non ancora scadute, oltre agli interessi di mora contrattualmente stabiliti, maturati sino alla data del pagamento, in caso di:

a) mancato pagamento anche di una sola rata di ammortamento;

- b) insolvenza;
- c) verificata diminuzione delle garanzie prestate per fatto proprio del mutuatario;
- d) perimento o deterioramento dei beni ipotecati, anche per caso fortuito;
- e) mancata prestazione delle garanzie promesse.

La Banca potrà ritenere risolto il contratto anche qualora:

- a) il mutuatario abbia taciuto all'atto del contratto l'avvenuta riscossione di canoni locativi pluriennali relativi all'immobile ipotecato;
- b) il mutuatario abbia taciuto un debito di imposte arretrato;
- c) nei casi previsti dall'art. 1186 c.c.;
- d) il mutuatario incorra nel ritardo pagamento delle mensilità come previsto dall'art. 40, 2° comma, D.Lgs n.385/1993.

La risoluzione opererà di diritto a seguito di semplice comunicazione della Banca inviata a mezzo di raccomandata A.R. con effetto dalla data di ricevimento della stessa. In tal caso, alla Banca saranno dovuti le rate insolute e gli interessi di mora, il capitale residuo con i relativi interessi corrispettivi nella misura prevista contrattualmente, oltre al risarcimento del danno corrispondente a quanto dovuto alla Banca per il caso di estinzione anticipata del finanziamento.

Sull'importo relativo a tale credito non è consentita la capitalizzazione periodica.

Trasferimento proprietà dell'immobile ipotecato

Il mutuatario si obbliga per sé, successori ed aventi causa, a comunicare alla Banca l'eventuale trasferimento a terzi della proprietà dei beni cauzionali, con accollo in tutto o in parte del mutuo.

Depositi

Qualunque somma che in relazione col mutuo fosse costituita in deposito presso la Banca dal mutuatario, o da chi per esso, non sarà produttiva di interessi a favore del mutuatario stesso o di terzi. Tuttavia qualora gli adempimenti cui fosse subordinato il rilascio di tale somma non potessero essere effettuati entro un breve termine, il mutuatario potrà chiedere l'investimento temporaneo fruttifero in titoli di gradimento della Banca stessa, restando a carico del depositante il rischio connesso alla fluttuazione dei corsi. Qualora il deposito venga convertito in titoli, la Banca avrà diritto di staccare alle singole scadenze le cedole maturate su di essi e di imputare l'importo, prima a deconto delle spese e dei rimborsi che fossero dovuti alla Banca, e poi a deconto delle rate scadute, ovvero di trattenere l'importo stesso ad integrazione del deposito qualora lo dovesse valutare inadeguato ai fini della prevista garanzia. In caso di morosità o comunque di inadempienza del mutuatario la Banca potrà utilizzare le somme depositate o far vendere i titoli al prezzo di mercato per soddisfarsi secondo l'ordine di imputazione preferito.

Variatione in senso sfavorevole di condizioni contrattuali

A norma del 5° comma dell'art.117 del D.Lgs n.385/1993, il mutuatario approva specificamente che nel periodo di ammortamento del mutuo possono variare, in senso ad esso mutuatario sfavorevole, le spese indicate nell'art.6 del contratto. Le eventuali variazioni saranno rese note nei modi previsti dal citato D.Lgs.

CONTRATTO APERTO

Condizioni per l'erogazione del mutuo e risoluzione del contratto

La consegna del capitale potrà essere effettuata soltanto dopo che sarà stato provato che l'ipoteca iscritta a garanzia del mutuo non è preceduta da formalità pregiudizievoli e che si sono verificate tutte le

pag. 6/9

Banca Popolare FriulAdria Spa

Trasparenza: Operazioni di Prestito e Finanziamento
FOGLIO INFORMATIVO 2.3.8

aggiornamento al 01/07/2009

Mutui Fondiari ai sensi dell'art. 38 del D.Lgs. 1/9/1993 n. 385 - PRIVATI

- "Vedo Chiaro cambio scelta" con Opzione ogni 3 anni

- "Vedo Chiaro cambio scelta" con Opzione ogni 5 anni

condizioni a suo tempo indicate dalla Banca nella lettera di concessione del mutuo. Qualora la prova non sia fornita dal mutuatario entro tre mesi dalla data dell'atto, la Banca potrà considerare risolto il contratto con addebito al mutuatario di ogni onere connesso o dipendente che dovrà essere comunque soddisfatto prima dell'assenso alla cancellazione dell'ipoteca.

Anticipi in conto mutuo, consegna del capitale e risoluzione del contratto in caso di contratti preliminari trascritti.

Nel caso di anticipi in conto mutuo, durante il corso dei lavori in base a stati di avanzamento controllati dalla Banca, decorreranno interessi in misura pari a quella che sarà prevista in contratto od in quella diversa misura che sarà convenuta al momento dell'erogazione. Gli interessi dovranno essere versati in via posticipata alla scadenza del 30 giugno e del 31 dicembre oppure del 10 maggio e del 10 novembre di ogni anno, secondo quanto sarà convenuto con l'atto di erogazione, comunque alla data d'inizio dell'ammortamento.

Per la consegna del capitale, dovranno altresì avverarsi tutte le condizioni a suo tempo indicate dalla Banca nella lettera di comunicazione di concedibilità del mutuo o con lettere successive.

La Banca potrà ritenere risolto il contratto anche nel caso di omessa segnalazione e produzione di contratti preliminari trascritti.

Oneri fiscali e spese

Il mutuatario si obbliga a rimborsare ogni spesa e onere fiscale che la Banca fosse tenuta a sopportare in dipendenza del mutuo.

Estinzione anticipata del mutuo

Qualora il mutuatario intendesse addvenire all'estinzione anticipata prima della stipulazione dell'atto di quietanza dovrà restituire l'importo ricevuto in conto mutuo, unitamente agli interessi contrattuali maturati, oltre ad un compenso onnicomprensivo nella misura indicata in contratto.

Il mutuatario ha facoltà di estinguere anticipatamente in tutto o in parte il proprio debito. Unitamente al capitale dovranno essere pagati gli interessi maturati sul capitale da rimborsare fino al giorno dell'estinzione, nonché un compenso onnicomprensivo nella misura indicata in contratto da calcolarsi sul capitale anticipatamente restituito.

In caso di mutuo con provvista in euro, l'estinzione potrà avvenire in ogni tempo tranne che in occasione della scadenza della mensilità.

In caso di erogazione effettuata con provvista riveniente da prestiti in divisa estera l'estinzione potrà avvenire solo ad ognuna delle scadenze delle rate di mutuo o in caso di prestiti con provvista fornita da Organismi Internazionali alla scadenza delle rate dei prestiti esteri. Nel caso dei prestiti con provvista fornita da Organismi Internazionali gli oneri conseguenti al rimborso anticipato del prestito estero od alla mancata autorizzazione alla anticipata estinzione del prestito stesso, ivi compresi quelli relativi alle variazioni di cambio, saranno determinati nel relativo atto di erogazione e quietanza.

Queste norme varranno pure in tutti i casi in cui la Banca dovesse esigere l'immediato soddisfacimento dei suoi crediti. Ogni anticipata restituzione parziale di capitale comporterà la riduzione dell'importo delle mensilità residue, fermi il numero di esse originariamente pattuito e tutti gli oneri già considerati. Nessun altro onere potrà essere addebitato.

Conservazione dell'immobile, diminuzione della garanzia e risoluzione del contratto

Il mutuatario si obbliga a mantenere l'immobile ipotecato in buone condizioni, a comprovare su richiesta il regolare assolvimento di imposte o tasse aventi relazione diretta o indiretta col mutuo; a non compiere atti pregiudizievoli per il valore dell'immobile. E' pure

obbligato a comunicare senza ritardo alla Banca ogni mutamento che fosse apportato all'immobile. Per inosservanza di uno qualsiasi di detti obblighi la Banca potrà risolvere il contratto. La Banca potrà in ogni tempo far ispezionare l'immobile da persona di sua fiducia. Verificandosi, anche senza colpa, una diminuzione di garanzia la Banca avrà facoltà di richiamare la parte di capitale che dovesse giudicare scoperta o di risolvere il contratto ai sensi dell'art. 2743 c.c.

Assicurazione contro i danni dell'incendio

Il mutuatario si obbliga ad assicurare e mantenere assicurati contro i danni dell'incendio i fabbricati gravati dall'ipoteca, presso una delle Compagnie convenzionate con la Banca. Le polizze dovranno essere vincolate a favore della Banca e depositate presso la medesima per tutta la durata dell'operazione. Qualora la parte mutuataria non provveda a quanto sopra ed in particolare al puntuale pagamento dei premi di assicurazione od al rinnovo del contratto, la Banca potrà provvedere direttamente con diritto di rivalsa delle spese; in tal caso la Banca avrà anche la facoltà di stipulare con una delle Compagnie convenzionate il contratto di assicurazione a proprio nome, sempre con diritto di rivalsa delle spese.

In caso di sinistro il mutuatario si obbliga a ripristinare senza indugio i fabbricati. Le indennità di eventuali sinistri si intendono cedute "pro-solvendo" dal mutuatario alla Banca la quale, con le cautele che riterrà opportuno adottare, potrà autorizzare la Compagnia assicuratrice a versarle in tutto od in parte ai debitori allo scopo di riparare i danni.

Decadenza dal beneficio del termine e clausola risolutiva espressa

Il mutuatario sarà ritenuto decaduto dal beneficio del termine e la Banca potrà esigere immediatamente la restituzione di quanto ancora dovuto, ivi comprese le rate di mutuo non ancora scadute, oltre agli interessi di mora contrattualmente stabiliti, maturati sino alla data del pagamento, in caso:

- a) mancato pagamento anche di una sola rata di ammortamento;
- b) insolvenza;
- c) verificata diminuzione delle garanzie prestate per fatto proprio del mutuatario;
- d) perimento o deterioramento dei beni ipotecati, anche per caso fortuito;
- e) mancata prestazione delle garanzie promesse.

La Banca potrà ritenere risolto il contratto anche qualora:

- a) il mutuatario abbia taciuto all'atto del contratto l'avvenuta rescossione di canoni locativi pluriennali relativi all'immobile ipotecato;
- b) il mutuatario abbia taciuto un debito di imposte arretrato;
- c) nei casi previsti dall'art. 1186 c.c.;
- d) il mutuatario incorra nel ritardato pagamento delle mensilità come previsto dall'art. 40, 2° comma, D.Lgs. n.385/1993

La Banca potrà altresì considerare risolto il contratto qualora i lavori di costruzione dell'immobile dato in garanzia non fossero ultimati entro un anno dal primo versamento.

La risoluzione opererà anche nel caso in cui le opere non fossero realizzate in modo non conforme alla vigente disciplina urbanistica.

La risoluzione opererà di diritto a seguito di semplice comunicazione della Banca inviata a mezzo di raccomandata A.R. con effetto dalla data di ricevimento della stessa. In tal caso, alla Banca saranno dovuti le rate insolute e gli interessi di mora, il capitale residuo con i relativi interessi corrispettivi nella misura prevista contrattualmente, oltre al risarcimento del danno corrispondente a quanto dovuto alla Banca per il caso di estinzione anticipata del finanziamento.

Depositi

Banca Popolare FriulAdria Spa

Trasparenza: Operazioni di Prestito e Finanziamento
FOGLIO INFORMATIVO 2.3.8

aggiornamento al 01/07/2009

Mutui Fondiari ai sensi dell'art. 38 del D.Lgs. 1/9/1993 n. 385 - PRIVATI

- "Vedo Chiaro cambio scelta" con Opzione ogni 3 anni

- "Vedo Chiaro cambio scelta" con Opzione ogni 5 anni

Qualunque somma che in relazione col mutuo fosse costituita in deposito presso la Banca dal mutuatario, o da chi per esso, non sarà produttiva di interessi a favore del mutuatario stesso o di terzi. Qualora tuttavia gli adempimenti cui fosse subordinato il rilascio di tale somma non potessero essere effettuati entro un breve termine, il mutuatario potrà chiedere l'investimento temporaneo fruttifero in titoli di gradimento della Banca stessa, restando a carico del depositante il rischio connesso alla fluttuazione dei corsi. Qualora il deposito venga convertito in titoli, la Banca avrà diritto di staccare alle singole scadenze le cedole maturate su di essi e di computare l'importo, prima a deconto delle spese e dei rimborsi che fossero dovuti alla Banca, e poi a deconto delle scadenze, ovvero di trattenere l'importo stesso ad integrazione del deposito qualora la Banca lo dovesse valutare inadeguato ai fini della prevista garanzia. In caso di morosità o comunque di inadempienza del mutuatario la Banca potrà utilizzare le somme depositate o far vendere i titoli al prezzo di mercato per soddisfarsi secondo l'ordine di imputazione preferito.

Variatione in senso sfavorevole di condizioni contrattuali

A norma del 5° comma dell'art.117 del D.Lgs n.385/1993, il mutuatario approva specificamente che nel periodo di durata del finanziamento possono variare, in senso ad esso mutuatario sfavorevole le spese indicate nell'art. 11 del contratto. Le eventuali variazioni saranno rese note nei modi previsti dal citato D.Lgs.

LEGENDA

Spese di istruttoria: spese per l'analisi della concedibilità del prestito.

Spese di perizia: spese per l'accertamento del valore dell'immobile cauzionale.

Compenso onnicomprensivo per l'estinzione anticipata: compenso dovuto alla Banca qualora il finanziato estingua, in tutto o in parte, il finanziamento anticipatamente rispetto alla scadenza stabilita.

Parametro di indicizzazione: Indice di riferimento del mercato sul quale viene ancorata la variabilità del tasso contrattuale.

IRS: Parametro ufficiale di riferimento – utilizzato per i mutui a tasso fisso - diffuso giornalmente dalla Federazione Bancaria Europea, che rappresenta la media ponderata delle quotazioni con le quali le banche realizzano le coperture del rischio di tasso a medio/lungo termine (Interest Rate Swap)

EURIBOR (Euro Interbank offered rate): Tasso rilevato giornalmente alle ore 11 antimeridiane (ora dell'Europa Centrale) dal Comitato di gestione dell'Euribor (Euribor Panel Steering Committee) e pubblicato sui principali quotidiani e circuiti telematici.

Tasso fisso: tasso di interesse, indicato in contratto, che non varia per tutta la durata del finanziamento.

Tasso variabile: tasso di interesse che varia in relazione all'andamento di uno o più parametri di indicizzazione indicati nel contratto.

Rata: pagamento che il finanziato effettua periodicamente per la restituzione del prestito, secondo le scadenze stabilite contrattualmente.

Preammortamento: periodo iniziale del prestito nel quale vengono pagati, a scadenze prestabilite, i soli interessi.

Ammortamento: processo di restituzione graduale del prestito mediante il pagamento periodico di rate costanti composte di capitali ed interessi.

ISC: è un indicatore sintetico del costo del credito, espresso in percentuale sull'ammontare del prestito concesso.

Nel calcolo dell'ISC sono ricompresi:

- il rimborso del capitale;
- il pagamento degli interessi;
- le spese di istruttoria;
- di revisione del finanziamento;
- di apertura e chiusura della pratica di credito;
- le spese di riscossione dei rimborsi e di incasso delle rate (se stabilite dal creditore);
- le spese di assicurazione o garanzia, imposte dal creditore (intese ad assicurare il rimborso totale o parziale del credito);
- il costo dell'attività di mediazione svolta da un terzo (se necessaria per l'ottenimento del credito);
- ogni altra spesa contrattualmente prevista connessa con l'operazione di finanziamento.

Interessi di mora: interessi dovuti in caso di ritardato pagamento delle rate di rimborso del capitale o degli interessi nonché di ogni altra somma eventualmente dovuta in base al contratto.

Tasso effettivo globale medio: media aritmetica dei tassi sulle singole operazioni delle banche e degli intermediari finanziari non bancari, corrette per la variazione del valore medio del tasso applicato alle operazioni di rifinanziamento principali dell'eurosistema.

I tassi sono comprensivi di commissioni, di remunerazioni a qualsiasi titolo e spese, escluse quelle per imposte e tasse; non sono inoltre comprensivi della commissione di massimo scoperto eventualmente applicata e degli interessi di mora contrattualmente previsti per i casi di ritardato pagamento. L'indagine statistica condotta a fini conoscitivi dalla Banca d'Italia e dall'Ufficio italiano dei cambi ha rilevato che, con riferimento al complesso delle operazioni facenti capo al campione di intermediari considerato, la maggiorazione stabilita contrattualmente per i casi di ritardato pagamento è mediamente pari a 2,1 punti percentuali.

Ai fini della determinazione degli interessi usurari ai sensi dell'art. 2 della legge n.108/1996, i tassi rilevati devono essere aumentati della metà.

Banca Popolare FriulAdria Spa

Trasparenza: Operazioni di Prestito e Finanziamento

FOGLIO INFORMATIVO 2.3.8

aggiornamento al 01/07/2009

Mutui Fondiari ai sensi dell'art. 38 del D.Lgs. 1/9/1993 n. 385 - PRIVATI

- "Vedo Chiaro cambio scelta" con Opzione ogni 3 anni

- "Vedo Chiaro cambio scelta" con Opzione ogni 5 anni