

Banca Popolare FriulAdria Spa

Trasparenza: Operazioni di Prestito e Finanziamento

FOGLIO INFORMATIVO 2.3.15

aggiornamento del 01/07/2009

MUTUO VEDO CHIARO RATA COSTANTE

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 prestito

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.

Il Mutuo Vedo Chiaro rata costante è un mutuo a tasso variabile, ma a rata costante per tutto il periodo di ammortamento, concordata a priori con il cliente in base alle proprie esigenze. Ciò è possibile attraverso l'adattamento della durata del mutuo in funzione della variazione delle condizioni di mercato.

Durata del prestito all'atto della stipula Da 5 a 25 anni
Durata massima 35 anni

Periodicità di rimborso: a rata mensile

Divisore fisso per il calcolo interessi

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

Modalità di pagamento

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

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

Assicurazione facoltativa 'Vita' per rischio in caso di morte, oppure 'Multirischi' per rischio di morte, di invalidità totale e permanente da

infortunio, inabilità temporanea totale da infortunio e malattia, malattia grave, perdita d'impiego.

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

Trattasi di finanziamenti con rata costante e a tasso variabile, il cui tasso d'interesse varia in funzione dell'andamento del parametro di riferimento specificatamente indicato nel contratto di mutuo; 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 (Euribor); il secondo è costituito dalla variabilità della durata che potrà subire aumenti o diminuzioni rispetto a quella "iniziale" per effetto della variabilità del predetto parametro di riferimento.

C) CONDIZIONI ECONOMICHE DELL'OPERAZIONE O DEL SERVIZIO

MUTUI CON RATA MENSILE

CONDIZIONI DEL FINANZIAMENTO

. variabilità tasso semestrale

Parametri per

. calcolo interessi anno civile

. tasso a regime mensile pari a 1/12 del

tasso EURIBOR (Euro Interbank Offered Rate) a sei mesi su base 360, moltiplicato per i giorni effettivi del semestre di applicazione/360, arrotondato allo 0,01 superiore e moltiplicato per due, **maggiorato dello spread mensile pari a 1/12 di:**

Durata	Spread massimo
Da 5 a 25 anni	1,95 punti

- rilevazione Euribor il quart'ultimo giorno lavorativo

Banca Popolare FriulAdria Spa

Trasparenza: Operazioni di Prestito e Finanziamento

FOGLIO INFORMATIVO 2.3.15

aggiornamento del 01/07/2009

MUTUO VEDO CHIARO RATA COSTANTE

antecedente il semestre solare di applicazione

- ultimo valore del parametro

cfr. Foglio Informativo 2.4.1

Il tasso come sopra determinato non potrà comunque superare il limite oltre il quale gli interessi sono considerati dalla legge usurari.

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.

INDICATORE SINTETICO DI COSTO "ISC"

Non superiore a 5,05%

TASSO DI MORA

- tasso di mora

5,05%

Tasso effettivo globale medio per gli interessi corrispettivi per la categoria delle operazioni qualificate come "mutui con garanzia reale a tasso variabile", 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" 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".

COMMISSIONI E SPESE

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)**

- compenso di istruttoria

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

- spese notarili

da regolare direttamente tra notaio e cliente

- 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.

- 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.

Banca Popolare FriulAdria Spa

Trasparenza: Operazioni di Prestito e Finanziamento

FOGLIO INFORMATIVO 2.3.15

aggiornamento del 01/07/2009

MUTUO VEDO CHIARO RATA COSTANTE

- 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

- importo spese per comunicazioni alla clientela

. spese invio avviso scadenza rate

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

. spese incasso rata

euro 1,50

- spese per operazioni eventuali

. frazionamenti contestuali

euro 100,00 per lotto (con un minimo di euro 200,00)

. frazionamenti non contestuali

euro 100,00 per lotto (con un minimo di euro 200,00)

. svincoli

euro 100,00 per lotto

. erogazioni rateali

euro 80,00 ad atto

. assenso a cancellazione ipotecaria, esclusi i casi i 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

. accollo mutuo

euro 100,00 oltre agli oneri notarili

. attestati (ad esclusione delle dichiarazioni 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 per l'estinzione anticipata totale o parziale del finanziamento

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

. 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 103,29

. commissione di rinegoziazione (salvo i casi di esclusione previsti dalla Legge 40/2007)

2,00% del debito residuo con il minimo di euro 250,00

- 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

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

pag. 3/6

Banca Popolare FriulAdria Spa

Trasparenza: Operazioni di Prestito e Finanziamento

FOGLIO INFORMATIVO 2.3.15

aggiornamento del 01/07/2009

MUTUO VEDO CHIARO RATA COSTANTE

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.

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 non comporterà la riduzione dell'importo della mensilità, ma la rideterminazione della durata del mutuo. 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 dovute, 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 ritardato 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 insolite 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.

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.

Variazione 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 elencate in 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 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

Banca Popolare FriulAdria Spa

Trasparenza: Operazioni di Prestito e Finanziamento

FOGLIO INFORMATIVO 2.3.15

aggiornamento del 01/07/2009

MUTUO VEDO CHIARO RATA COSTANTE

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 addivenire 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 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:

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

La Banca potrà ritenere risolto il contratto anche qualora:

- il mutuatario abbia taciuto all'atto del contratto l'avvenuta riscossione di canoni locativi pluriennali relativi all'immobile ipotecato;
- il mutuatario abbia taciuto un debito di imposte arretrato;
- nei casi previsti dall'art. 1186 c.c.;
- 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 insolte 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

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.

Variazione 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

Banca Popolare FriulAdria Spa

Trasparenza: Operazioni di Prestito e Finanziamento

FOGLIO INFORMATIVO 2.3.15

aggiornamento del 01/07/2009

MUTUO VEDO CHIARO RATA COSTANTE

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.

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.

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.

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.