

**BANCA IFIGEST S.p.A.**

Iscritta Albo Gruppi bancari n. 3185.6 Piazza Santa Maria Soprarno, 1 - 50125 Firenze - Reg. Impr. Firenze n. 03712110588 - REA 425733 Codice Fiscale 03712110588 - Partita IVA 04337180485 - Aderente al Fondo Interbancario per la Tutela dei Depositi



## MUTUO IPOTECARIO

# FOGLIO INFORMATIVO

### INFORMAZIONI SULLA BANCA

BANCA IFIGEST S.p.A.

Piazza S. M. Soprarno 1, 50125 Firenze

Tel.: 055 24631 – Fax: 055 2463231

E-mail: [info@bancaifigest.it](mailto:info@bancaifigest.it)

Sito internet: <http://www.bancaifigest.com>

Numero d'iscrizione al Registro delle imprese e Codice Fiscale: 03712110588

Capitale sociale euro 16.425.000,00 i.v.

Società iscritta all'Albo delle Banche al n. 5485 ed iscritta all'Albo dei Gruppi Bancari al n. 3185.6

Aderente al Fondo Interbancario di Tutela dei Depositi e al Fondo Nazionale di Garanzia.

Intermediario autorizzato all'esercizio dei servizi bancari e di investimento di collocamento, ricezione e trasmissione di ordini, gestione individuale di portafoglio di investimento e consulenza in materia di investimenti dalla Banca d'Italia con delibera del 19 aprile 2001.

Autorità di controllo: Banca d'Italia, Via Nazionale, 91 – 00184 Roma – [www.bancaditalia.it](http://www.bancaditalia.it).

### CHE COS'È IL MUTUO IPOTECARIO

Il mutuo ipotecario è un finanziamento a medio-lungo termine garantito da ipoteca su un immobile.

Di solito viene richiesto per acquistare, ristrutturare o costruire un immobile. Può servire anche per sostituire o rifinanziare mutui già ottenuti per le stesse finalità. Il cliente rimborsa il mutuo con il pagamento periodico di rate, comprensive di capitale e interessi, secondo un tasso che può essere fisso, variabile, misto o di due tipi. Le rate possono essere, di norma, mensili, trimestrali o semestrali. Banca Ifigest concede finanziamenti esclusivamente a tasso variabile.

#### *Mutuo a tasso variabile*

Rispetto al tasso iniziale, il tasso di interesse può variare, con cadenze prestabilite, secondo l'andamento di uno o più parametri di indicizzazione fissati nel contratto.

**BANCA IFIGEST S.p.A.**

Iscritta Albo Gruppi bancari n. 3185.6 Piazza Santa Maria Soprarno, 1 - 50125 Firenze - Reg. Impr. Firenze n. 03712110588 - REA 425733 Codice Fiscale 03712110588 – Partita IVA 04337180485 - Aderente al Fondo Interbancario per la Tutela dei Depositi



Il parametro di indicizzazione utilizzato è il tasso Euribor.

Il rischio principale è l'aumento imprevedibile e consistente dell'importo delle rate.

Il tasso variabile è consigliabile a chi vuole un tasso sempre in linea con l'andamento del mercato e può sostenere eventuali aumenti dell'importo delle rate.

Per saperne di più:

La **Guida pratica "Comprare una casa. Il mutuo ipotecario in parole semplici"**, che aiuta a orientarsi nella scelta, è disponibile sul sito [www.bancaditalia.it](http://www.bancaditalia.it), sul sito della banca [www.bancaifigest.it](http://www.bancaifigest.it) e presso tutte le filiali della banca.

## PRINCIPALI CONDIZIONI ECONOMICHE – MUTUO VARIABILE EURIBOR

### QUANTO PUO' COSTARE IL MUTUO

ESEMPIO	
Importo totale del credito	€ 100.000,00
Costo totale del credito	€ 7.961,60
Importo totale dovuto dal cliente	€ 107.961,60
Tasso Annuo Effettivo Globale (TAEG)	<b>3,29%</b>

Esempio rappresentativo di finanziamento di 100.000,00 Euro, durata 5 anni, calcolato al tasso del 3,00% sulla base dell'anno commerciale (360 gg.), rate mensili costanti addebitate in conto corrente, comprensivo di spese di istruttoria pratica, incasso rata e imposta sostitutiva.

Oltre al TAEG possono esserci altri costi, quali le spese per il notaio e l'iscrizione dell'ipoteca ed eventuali penali. Per i finanziamenti a tasso variabile il TAEG ha un valore meramente indicativo, in quanto può subire variazioni determinate dall'andamento del parametro di indicizzazione.

VOCI	COSTI
Importo massimo finanziabile	non superiore al 75 % del valore dell'immobile accertato dal perito
Durata	Da 5 a 15 anni
Garanzie accettate	Garanzia ipotecaria ed eventuale altra garanzia in funzione del merito creditizio determinato dalla Banca. Per l'iscrizione ipotecaria è richiesta la produzione di una perizia redatta da un tecnico abilitato e nominato dalla Banca, con costo di perizia a carico del Cliente finanziato. L'immobile deve essere ubicato entro i confini territoriali dello Stato Italiano.
Tasso di interesse nominale annuo	Euribor 3 mesi medio su base 365 <sup>1</sup> media percentuale del mese precedente al giorno di rilevazione dell'indice + spread 3,00%

<sup>1</sup> La Banca all'inizio del mese di decorrenza della singola rata, nel primo giorno lavorativo utile, rileverà dal quotidiano "Il Sole 24 ore" il valore dell'indice Euribor 3 mesi medio/base 365 media percentuale del mese precedente al giorno di rilevazione dell'indice. Il valore in percentuale così determinato, aumentato della misura dello spread, andrà a costituire il tasso d'interesse utilizzato dalla Banca per il calcolo delle rate aventi data di scadenza immediatamente successiva a quella del giorno di rilevazione dell'indice. Nel caso in cui i parametri di indicizzazione alla data di osservazione dovessero risultare inferiori a zero, i predetti parametri assumeranno un valore comunque pari a zero e, pertanto, sarà applicato un tasso di interesse in

**BANCA IFIGEST S.p.A.**

Iscritta Albo Gruppi bancari n. 3185.6 Piazza Santa Maria Soprarno, 1 - 50125 Firenze - Reg. Impr. Firenze n. 03712110588 - REA 425733 Codice Fiscale 03712110588 – Partita IVA 04337180485 - Aderente al Fondo Interbancario per la Tutela dei Depositi



<b>TASSI</b>	Parametro di indicizzazione		Euribor 3 mesi medio su base 365 <sup>1</sup> media percentuale del mese precedente al giorno di rilevazione dell'indice.
	Spread		3,00%
	Tasso di interesse di preammortamento		Euribor 3 mesi medio su base 365 <sup>1</sup> media percentuale del mese precedente al giorno di rilevazione dell'indice + spread 3,00%
	Tasso di mora		Maggiorazione di 6 punti al tasso di interesse nominale annuo applicato e comunque al di sotto del tasso soglia (TEGM) per tempo vigente
	Modalità di calcolo degli interessi		Gli interessi possono essere calcolati con riferimento all'anno civile (365 giorni) o all'anno commerciale (360 giorni)
<b>SPESE</b>	<b>Spese per la stipula del contratto</b>	Istruttoria	0,20% [min 200 € - max 2.500 €]
		Perizia tecnica	In caso di credito ipotecario la Banca richiede una perizia tecnica sull'immobile oggetto della garanzia effettuata da tecnico dotato di specifici requisiti di professionalità ed indipendenza. I costi della perizia vengono fatturati al cliente dal perito incaricato dalla Banca.
		Spese per la stipula del contratto in luogo ove non è presente una Filiale della Banca	500,00 €
		Imposta sostitutiva ex art. 15 DPR 601/73	- 2,00% dell'importo finanziato nel caso di acquisto da parte di un privato della seconda casa e relative pertinenze; - 0,25% in tutti gli altri casi.
		Assicurazione immobile (per rischi da incendio, fulmine, scoppio, etc.) obbligatoria in caso di garanzia ipotecaria	Costo variabile in relazione alla compagnia assicurativa scelta dal cliente.
	<b>Spese per la gestione del rapporto</b>	Gestione pratica	Non previste
		Incasso rata con addebito in c/c	2,50 €
		Incasso rata per cassa	4,00 €
		Invio comunicazioni	2,50 €
		Spese eventuale voltura	200,00 €
		Variazione/restrizione ipoteca	200 € oltre alla prestazione del notaio

ogni caso pari allo spread, fermi restando i limiti discendenti dalla L. 7 marzo 1996, n. 108. Qualora dovesse venir meno la pubblicazione dei parametri di indicizzazione, la banca potrà procedere alla variazione dei tassi anche in senso sfavorevole facendo riferimento a parametri alternativi equiparabili all'indice di riferimento indicato, che verranno concordati tra le parti. Nell'ipotesi in cui il parametro di indicizzazione indicato non venisse più quotato, per tre rate consecutive si continuerà ad applicare l'ultimo tasso vigente. Per il periodo successivo viene sin da ora rilasciata alla Banca la facoltà di individuare un parametro equivalente seguendo le indicazioni che saranno desumibili dal mercato monetario e creditizio e dai provvedimenti nazionali o comunitari che fossero emanati in argomento.

**BANCA IFIGEST S.p.A.**

Iscritta Albo Gruppi bancari n. 3185.6 Piazza Santa Maria Soprarno, 1 - 50125 Firenze - Reg. Impr. Firenze n. 03712110588 - REA 425733 Codice Fiscale 03712110588 – Partita IVA 04337180485 - Aderente al Fondo Interbancario per la Tutela dei Depositi



		Accollo Mutuo	200,00 €
		Sospensione pagamento rate	0,00 €
<b>PIANO DI AMMORTAMENTO</b>	Tipo di ammortamento		Francese
	Tipologia di rata		Variabile
	Periodicità delle rate		mensile, trimestrale o semestrale

**ULTIME RILEVAZIONI DEL PARAMETRO DI RIFERIMENTO  
[Euribor 365/3 mesi medio]**

<b>Data</b>	<b>Valore</b>
01/04/2018	-0,333
01/05/2018	-0,333
01/06/2018	-0,331
01/07/2018	-0,326
01/08/2018	-0,325
01/09/2018	-0,323

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**

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
5,00 %	5	€ 1.889,62	€ 1.946,68	€ 1.833,60
5,00 %	10	€ 1.063,15	€ 1.144,74	€ 985,21
5,00 %	15	€ 793,29	€ 888,41	€ 704,40

Il Tasso Effettivo Globale Medio (TEGM) previsto dall'art. 2 della legge sull'usura (L. n. 108/1996), relativo ai contratti di mutuo, può essere consultato in filiale o sul sito internet [www.bancaifigest.com](http://www.bancaifigest.com).

**ALTRE SPESE**

Il cliente deve sostenere altri costi relativi a servizi prestati da soggetti terzi le cui prestazioni sono fatturate dagli stessi direttamente al cliente quali:

- **Spese per perizia tecnica immobile:** secondo il tariffario del professionista
- **Oneri notarili:** secondo le tariffe notarili

**BANCA IFIGEST S.p.A.**

Iscritta Albo Gruppi bancari n. 3185.6 Piazza Santa Maria Soprarno, 1 - 50125 Firenze - Reg. Impr. Firenze n. 03712110588 - REA 425733 Codice Fiscale 03712110588 – Partita IVA 04337180485 - Aderente al Fondo Interbancario per la Tutela dei Depositi



- **Imposte per la stipula del contratto:** a carico del cliente nella misura prevista per legge

- **Spese per assicurazione sull'immobile:** secondo il tariffario della Compagnia Assicurativa.

Il CLIENTE e/o il TERZO DATORE DI IPOTECA si obbligano, prima della messa a disposizione dell'importo finanziato, ad assicurare l'Immobile con primaria impresa di assicurazione per un congruo valore e per tutta la durata del Finanziamento, a loro cura e spese, contro i danni da incendio, fulmine, scoppio, ed ogni altro evento danno assicurabile, che possa comportare una diminuzione di valore dell'immobile e/o la perdita della garanzia ipotecaria accordata, stipulando all'uopo apposita polizza assicurativa con Compagnia di Assicurazioni di gradimento della BANCA, con polizza da vincolarsi a favore della BANCA stessa ai sensi e per gli effetti dell'art. 2742 c.c. In mancanza di tale adempimento la Banca ha la facoltà di provvedervi essa stessa con diritto di rivalsa.

## TEMPI DI EROGAZIONE

- **Durata dell'istruttoria:** massimo 120 giorni dalla presentazione della documentazione completa richiesta per l'analisi della richiesta.
- **Disponibilità dell'importo:** massimo 60 giorni dalla data di stipula ovvero almeno 11 giorni dalla data di acquisizione delle garanzie previste.

## ESTINZIONE ANTICIPATA, RISOLUZIONE DEL CONTRATTO, PORTABILITA' E RECLAMI

### *Estinzione anticipata*

Il cliente può estinguere anticipatamente in tutto o in parte il capitale mutuato corrispondendo al contempo alla Banca la quota di interessi maturata alla data di estinzione anticipata.

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 da persone fisiche, oltre al capitale residuo ed alla quota di interessi maturata alla data dell'estinzione, la parte mutuataria sarà tenuta a corrispondere il compenso onnicomprensivo per l'estinzione anticipata, stabilito nella misura dello 0,50 % del capitale restituito. Nessun ulteriore onere o compenso sarà addebitato alla parte mutuataria in caso di estinzione anticipata del mutuo.

Ipotizzando il rimborso anticipato di un capitale pari a Euro 1.000,00 dovrà essere corrisposto alla Banca un compenso onnicomprensivo di Euro 5,00. Quanto sopra è ottenibile attraverso lo sviluppo della seguente formula di calcolo:  $1.000,00 \times 0,50 / 100 = 5,00$ .

### *Risoluzione del contratto*

La Banca avrà il diritto di risolvere il contratto di mutuo, ai sensi e per gli effetti dell'art. 1456 cod. civ., qualora:

- la parte mutuataria non adempia puntualmente agli obblighi indicati all'art. 2 del contratto;
- fermo restando quanto previsto dall'art 40, secondo comma, del TUB, si verifichi il mancato pagamento di n. 1 rata, intendendosi per mancato pagamento un ritardo superiore a 180 giorni dalla data di scadenza della singola rata, anche se detta rata fosse pagata soltanto in parte;
- ai sensi dell'art. 40, secondo comma, del TUB, ricorra l'ipotesi di ritardato pagamento delle rate verificatosi almeno 7 volte, anche non consecutive;
- in ogni ipotesi di decadenza dal beneficio del termine di cui all'art. 1186 del cod. civ., come previsto dall'art. 8 del contratto, qualora la parte mutuataria non adempia immediatamente i propri obblighi di pagamento;
- la documentazione prodotta e le dichiarazioni rilasciate alla Banca dalla parte mutuataria o dal terzo datore ipoteca risultino non veritiere;
- risultassero sul bene / sui beni immobili oggetto dell'ipoteca, altri gravami ulteriori rispetto a quelli enunciati in contratto o debiti per tasse ed imposte, prestazioni di qualsiasi natura aventi prelazione sul credito della Banca, ovvero misure sanzionatorie per effetto di opere edilizie, installazioni di impianti od altro, eseguite senza le prescritte autorizzazioni, di cui la parte mutuataria o l'eventuale terzo datore di ipoteca non avessero fatto menzione all'atto della stipula del contratto di mutuo;
- la parte mutuataria non provveda puntualmente al rimborso di oneri tributari comunque derivanti dal contratto di mutuo o dalla costituzione delle relative garanzie, oneri da intendersi comunque a carico della parte mutuataria stessa, anche se assolti dalla

**BANCA IFIGEST S.p.A.**

Iscritta Albo Gruppi bancari n. 3185.6 Piazza Santa Maria Soprarno, 1 - 50125 Firenze - Reg. Impr. Firenze n. 03712110588 - REA 425733 Codice Fiscale 03712110588 – Partita IVA 04337180485 - Aderente al Fondo Interbancario per la Tutela dei Depositi



Banca;

- h) la garanzia ipotecaria di cui all'art. 6 del contratto venga meno o sia dichiarata comunque invalida, nulla, inefficace quando ciò accada per ragioni non dipendenti dall'operato della Banca (a titolo esemplificativo e non esaustivo nel caso in cui l'ipoteca venga meno per effetto di revocatoria, ordinaria o fallimentare, del contratto di compravendita dell'immobile o nel caso di annullamento o declaratoria di nullità dello stesso, ecc.).

**Portabilità del mutuo**

Nel caso in cui, per rimborsare il mutuo, ottenga un nuovo finanziamento da un'altra banca/intermediario, il cliente 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.

**Tempi massimi di chiusura del rapporto contrattuale**

n° 30 giorni dalla data della relativa richiesta, sempre che il Cliente abbia correttamente effettuato il rimborso e corrisposto alla Banca tutto quanto dovuto.

**Reclami**

I reclami vanno inviati all'Ufficio Compliance della banca a mezzo raccomandata all'indirizzo Piazza S.M. Soprarno 1, 50125 Firenze o mediante posta elettronica all'indirizzo [compliance@bancaifigest.it](mailto:compliance@bancaifigest.it) o all'indirizzo di posta elettronica certificata [segreteria.ifigest@legalmail.it](mailto:segreteria.ifigest@legalmail.it), o sempre per iscritto mediante consegna dello stesso alla filiale dove è intrattenuto il rapporto. L'Ufficio Compliance riscontra la richiesta del cliente entro il termine di 30 (trenta) giorni dalla data di presentazione del reclamo.

Se il cliente non è soddisfatto della risposta o non ha ricevuto risposta entro i 30 giorni, può presentare ricorso all'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 alla banca.

Prima di fare ricorso all'Autorità Giudiziaria la Banca e la parte mutuataria saranno tenute ad esperire il tentativo di mediazione obbligatoria, quale condizione di procedibilità, ricorrendo, ai sensi dell'art. 5 comma 1 bis del D. Lgs. 4 marzo 2010 n. 28:

- all'Organismo di Conciliazione Bancaria costituito dal Conciliatore Bancario e Finanziario - Associazione per la soluzione delle controversie bancarie, finanziarie e societarie - ADR ([www.conciliatorebancario.it](http://www.conciliatorebancario.it) ove è altresì consultabile il relativo Regolamento)
- ad uno degli altri organismi di mediazione, specializzati in materia bancaria e finanziaria, iscritti nell'apposito registro tenuto dal Ministero della Giustizia.

**LEGENDA**

<b>Ipoteca</b>	Garanzia su un bene, normalmente un immobile. Se il debitore non può pagare il suo debito, il creditore può ottenere l'espropriazione del bene e farlo vendere.
<b>Istruttoria</b>	Pratiche e formalità necessarie all'erogazione del mutuo.
<b>Parametro di indicizzazione (per i mutui a tasso variabile)</b>	Parametro di mercato o di politica monetaria preso a riferimento per determinare il tasso di interesse.
<b>Perizia</b>	Relazione di un tecnico che attesta il valore dell'immobile da ipotecare.
<b>Piano di ammortamento</b>	Piano di rimborso del mutuo con l'indicazione della composizione delle singole rate (quota capitale e quota interessi), calcolato al tasso definito nel contratto.
<b>Piano di ammortamento "francese"</b>	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.
<b>Quota capitale</b>	Quota della rata costituita dall'importo del finanziamento restituito.
<b>Quota interessi</b>	Quota della rata costituita dagli interessi maturati.

**BANCA IFIGEST S.p.A.**

Iscritta Albo Gruppi bancari n. 3185.6 Piazza Santa Maria Soprarno, 1 - 50125 Firenze - Reg. Impr. Firenze n. 03712110588 - REA 425733 Codice Fiscale 03712110588 – Partita IVA 04337180485 - Aderente al Fondo Interbancario per la Tutela dei Depositi



<b>Rata variabile</b>	L'importo della rata non è costante. La somma tra quota capitale e quota interessi si modifica durante la vita del finanziamento.
<b>Spread</b>	Maggiorazione applicata ai parametri di riferimento o di indicizzazione.
<b>Tasso Annuo Effettivo Globale (TAEG)</b>	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.
<b>Tasso di interesse di preammortamento</b>	Il tasso degli interessi dovuti sulla somma finanziata per il periodo che va dalla data di stipula del finanziamento alla data di decorrenza della prima rata.
<b>Tasso di interesse nominale annuo</b>	Rapporto percentuale, calcolato su base annua, tra l'interesse (quale compenso del capitale prestato) e il capitale prestato.
<b>Tasso di mora</b>	Maggiorazione del tasso di interesse applicata in caso di ritardo nel pagamento delle rate.
<b>Tasso Effettivo Globale Medio (TEGM)</b>	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 e, quindi, vietato, bisogna individuare, tra tutti quelli pubblicati, il TEGM dei mutui, aumentarlo della metà e accertare che quanto richiesto dalla banca non sia superiore.
<b>Tasso Euribor [Euro Interbank offered rate]</b>	E' un tasso, definito quotidianamente, come media dei depositi interbancari tra le principali banche europee. In altre parole è il tasso al quale le banche prestano denaro ad altre banche.

Il documento è consultabile anche sul nostro sito web all'indirizzo: <http://www.bancaifigest.com>