

**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



## CREDITO IMMOBILIARE AI CONSUMATORI APERTURA DI CREDITO IN CONTO CORRENTE

# INFORMAZIONI GENERALI SUL CREDITO IMMOBILIARE OFFERTO AI CONSUMATORI

### INFORMAZIONI SUL FINANZIATORE

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

Piazza S. M. Soprarno 1, 50125 Firenze

Tel.: 055 24631 – Fax: 055 2463231

Sito internet: [www.bancaifigest.com](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 dei seguenti servizi di investimento: collocamento, ricezione e trasmissione di ordini, gestione individuale di portafogli e consulenza in materia di investimenti.

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

### CHE COS'E' IL CREDITO IMMOBILIARE

Il credito immobiliare è un finanziamento a medio-lungo termine. In genere la sua durata va da un minimo di 5 a un massimo di 30 anni. Di solito viene richiesto per acquistare, ristrutturare o costruire un immobile. Può servire anche per sostituire o rifinanziare contratti di credito immobiliare già ottenuti per le stesse finalità. Il credito immobiliare può essere garantito da ipoteca su un immobile e in questo caso si chiama "ipotecario".

Nel caso di finanziamento a rimborso rateale, il cliente rimborsa il credito 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 mensili, trimestrali, semestrali o annuali.

Diversamente, nel caso in cui il credito venga erogato sotto forma di apertura di credito in conto corrente, come previsto dal presente documento, il Cliente, salvo diverso accordo, può utilizzare (anche mediante l'emissione di assegni bancari), in una o più volte, il credito

**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



concesso e può ripristinare la disponibilità del credito con successivi versamenti, bonifici e accrediti. Il Cliente è tenuto a pagare gli interessi passivi pattuiti sulle somme utilizzate e gli ulteriori costi indicati nel presente documento.

**I TIPI DI CREDITO IMMOBILIARE E I LORO RISCHI****Finanziamento a tasso variabile**

Rispetto al tasso iniziale, il tasso di interesse può variare, con cadenze prestabilite, secondo l'andamento di uno o più indici di riferimento fissati nel contratto (ad es., Euribor). Il rischio principale è l'aumento imprevedibile e consistente dell'importo da corrispondere a titolo di interessi e dunque dell'importo complessivamente oggetto di rimborso a carico del Cliente, determinato dall'incremento dell'indice di riferimento rilevato periodicamente. 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 rimborsabile.

**Rischi specifici legati alla tipologia di contratto:**

- Nei finanziamenti a tasso variabile può essere stabilito un tasso minimo (floor) affinché il tasso di interesse, a prescindere dalle oscillazioni dell'indice di riferimento, non possa scendere oltre detto limite.

La clausola *floor* comporta il rischio per il cliente di pagare un tasso d'interesse più elevato nel caso in cui i tassi di riferimento calino in maniera consistente.

- Rischi legati al tasso indicizzato: l'aumento imprevedibile dell'importo da corrispondere a titolo di interessi e dunque dell'importo complessivamente oggetto di rimborso a carico del Cliente a seconda dell'andamento dell'indice di riferimento fissato nel contratto.
- Variazione in senso sfavorevole delle condizioni economiche (tassi di interesse ed altre condizioni) ove contrattualmente previsto.

**PRINCIPALI CONDIZIONI ECONOMICHE**

<b>QUANTO PUO' COSTARE L'APERTURA DI CREDITO</b>	
<b>ESEMPIO</b>	
<b>Affidamento</b>	€ 100.000,00
<b>Tasso debitore annuo nominale</b>	8,50%
<b>Durata del finanziamento</b>	60 mesi
<b>Commissione omnicomprensiva trimestrale</b>	0,50%
<b>Tasso Annuo Effettivo Globale (TAEG)</b>	8,86%

Concorrono alla determinazione del TAEG il tasso debitore annuo, la commissione omnicomprensiva sul fido accordato, imposta sostitutiva ipotizzata allo 0,25% e, se il finanziamento è garantito da ipoteca, le spese di perizia sull'immobile oggetto di ipoteca e le spese per l'assicurazione obbligatoria sull'immobile oggetto di ipoteca. 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.

<b>VOCI</b>	<b>COSTI</b>
Importo massimo finanziabile	In caso di credito ipotecario, in genere, non superiore al 75 % del valore dell'immobile accertato dal perito. Negli altri casi non previsto purché coerente con un'adeguata capacità reddituale.

**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



	Durata	L'apertura di credito concessa dalla Banca può essere anche a tempo indeterminato. E' sempre a tempo determinato se garantita da ipoteca.
	Garanzie accettate	Garanzia ipotecaria e/o altre garanzie reali o personali in funzione del merito creditizio determinato dalla Banca. In caso di iscrizione ipotecaria è richiesta la valutazione del bene immobile tramite 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.
	Valute disponibili	Euro
<b>TASSI DISPONIBILI</b>	Indice di riferimento	Euribor 3 mesi medio su base 365 <sup>1</sup> media percentuale del mese precedente al giorno di rilevazione dell'indice.
	Tasso debitore annuo nominale	Tasso variabile determinato da Euribor 3 mesi su base 365 <sup>1</sup> + spread 8,50% Euribor 3 mesi medio su base 365 <sup>1</sup> + spread 6,00% se con garanzia ipotecaria
	Tasso debitore annuo per sconfinamenti extra fido	Tasso variabile determinato da Euribor 3 mesi su base 365 <sup>1</sup> + spread 10% Euribor 3 mesi medio su base 365 <sup>1</sup> + spread 9,00% se con garanzia ipotecaria
	Tasso di mora	Pari al tasso contrattualmente stabilito per gli utilizzi oltre il fido
	Modalità di calcolo degli interessi	Gli interessi sono calcolati con riferimento all'anno civile (365 giorni).
	Periodicità di conteggio interessi	Annuale, al 31 dicembre di ciascun anno o all'estinzione del rapporto
	Esigibilità interessi	1° marzo dell'anno successivo in cui sono maturati o alla chiusura del rapporto

<sup>1</sup> La Banca, l'ultimo giorno lavorativo di ogni mese solare di vigenza del contratto, rileverà dal quotidiano "Il Sole 24 ore" o altra fonte di informazione 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, con decorrenza dal primo giorno del mese solare successivo, il tasso d'interesse applicato dalla Banca per il calcolo degli interessi dovuti su base mensile, i quali saranno poi addebitati al cliente con cadenza annuale. Nel caso in cui gli indici di riferimento alla data di osservazione dovessero risultare inferiori a zero, gli stessi saranno assunti con un valore comunque pari a zero e, pertanto, sarà applicato un tasso di interesse in ogni caso pari allo spread, fermi restando i limiti discendenti dalla L. 7 marzo 1996, n. 108. Nell'ipotesi in cui l'indice di riferimento indicato non venisse più quotato od in caso di sua sostanziale modifica, 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, sulla base delle proprie procedure interne e nel rispetto del Regolamento UE n. 2016/1011, un indice di riferimento equivalente seguendo le indicazioni che saranno desumibili dal mercato monetario e creditizio e dai provvedimenti nazionali o comunitari che fossero emanati in argomento. L'Euribor è un indice di riferimento rilevato quotidianamente - sotto la supervisione del Comitato di Gestione dell'Euribor (Euribor Panel Steering Committee) - da EMMI - European Money Markets Institute (o da altro soggetto che verrà nominato in sostituzione dello stesso). La principale implicazione nell'utilizzo di un tasso di interesse variabile in base all'andamento dell'Euribor, è la possibilità di aumento imprevedibile e consistente dell'importo oggetto di rimborso a carico del Cliente, determinato dall'incremento dell'indice di riferimento rilevato periodicamente.

**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



	Periodicità addebito spese, commissioni e altri oneri diversi dagli interessi	Trimestrale
<b>SPESE PER LA STIPULA DEL CONTRATTO</b>	Istruttoria	Non previste
	Commissione trimestrale per la messa a disposizione dei fondi [o commissione onnicomprensiva trimestrale]	0,50% (min. Euro 50,00)
	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 €
	Imposte e tasse	Il Cliente può esercitare l'opzione per l'applicazione dell'imposta sostitutiva in luogo della tassazione ordinaria.
	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
	Conto corrente	All'atto della stipula dell'apertura di credito è necessario disporre di un conto corrente presso Banca Ifigest su cui canalizzare le operazioni contabili relative al finanziamento. Per le relative condizioni economiche si rimanda al Foglio Informativo relativo al conto corrente.
	Invio comunicazioni	In forma cartacea: non previste Online: non previste
	Variazione/restrizione ipoteca	200,00 € oltre alla prestazione del notaio

Il **Tasso Effettivo Globale Medio (TEGM)** previsto dall'art. 2 della legge sull'usura (l. n. 108/1996), relativo alle operazioni di apertura di credito in contro corrente, può essere consultato in Filiale e sul sito internet [www.bancaifigest.it](http://www.bancaifigest.it).

## SERVIZI ACCESSORI

All'atto della stipula dell'apertura di credito è necessario disporre di un conto corrente presso Banca Ifigest su cui canalizzare le operazioni contabili relative al finanziamento.

In caso di scioglimento, per qualsiasi motivo, ragione o causa, del contratto di conto corrente sul quale è regolata l'apertura di

**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



credito, si risolverà, con effetto immediato, anche il contratto di apertura di credito. Il Cliente, in tale eventualità, dovrà corrispondere alla Banca tutto quanto dovuto per capitale, interessi, spese e commissioni entro quindici giorni dalla data di risoluzione.

**Polizza assicurativa obbligatoria**

In caso di apertura di credito ipotecaria 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.

**ALTRE SPESE DA SOSTENERE NON INCLUSE NEL TAEG**

<b>Tasso di mora</b>	Pari al tasso contrattualmente stabilito per gli utilizzi oltre il fido
<b>Adempimenti notarili</b>	A carico del cliente ove previsti

**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 del contratto ovvero 11 giorni dalla data di acquisizione delle garanzie previste.

**SERVIZI DI CONSULENZA**

Attualmente la Banca non presta servizi di consulenza né direttamente né per il tramite di collaboratori.

Informazioni sul servizio di consulenza	
Gamma dei prodotti considerati ai fini della consulenza	Attualmente non praticato.
Compenso dovuto dal consumatore per la consulenza	Attualmente non richiesto, come conseguenza del punto precedente.
Commissione corrisposta dal finanziatore all'intermediario del credito per la consulenza	Attualmente non richiesta, come conseguenza dei punti precedenti.

**INFORMAZIONI E DOCUMENTI PER LA VERIFICA DEL MERITO DI CREDITO**

Per consentire al finanziatore di valutare il merito di credito, il cliente deve fornire le informazioni e i documenti indicati entro sette giorni dalla richiesta.

**In caso di apertura di credito ipotecaria il credito non può essere concesso se il cliente non fornisce le informazioni e i documenti richiesti.**

- Documentazione fiscale dei due anni precedenti: CUD, 730, modello unico
- Computo metrico o dichiarazione di un tecnico iscritto all'albo attestante l'importo dei lavori da eseguire (se immobile in corso di costruzione)

**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



- Atto preliminare d'acquisto
- Titolo di provenienza dell'immobile
- Visura catastale
- Planimetria
- Eventuale documentazione fiscale del garante
- Estratto dell'atto di matrimonio (per l'accertamento del regime patrimoniale fra coniugi)
- Certificato contestuale di nascita, cittadinanza, residenza e stato civile
- Altra documentazione richiesta a discrezione della Banca.

**In caso di apertura di credito non assistita da garanzia ipotecaria il credito non può essere concesso se il cliente non fornisce le informazioni e i documenti richiesti.**

- Documentazione fiscale dei due anni precedenti: CUD, 730, modello unico
- Eventuale atto preliminare d'acquisto
- Eventuale titolo di provenienza dell'immobile
- Visura catastale
- Eventuale documentazione fiscale del garante
- Eventuale estratto dell'atto di matrimonio (per l'accertamento del regime patrimoniale tra coniugi)
- Altra documentazione richiesta a discrezione della Banca

**Per la verifica del merito di credito, il finanziatore si avvale di informazioni ottenute tramite la consultazione di banche dati.**

## ESTINZIONE ANTICIPATA, PORTABILITÀ E RECLAMI

### *Estinzione anticipata*

Il Cliente ha facoltà di rimborsare anticipatamente il finanziamento in qualsiasi momento e senza spese. In tal caso, deve corrispondere alla Banca tutto quanto dovuto per capitale, interessi, spese e commissioni.

### *Portabilità del finanziamento*

Nel caso in cui, per rimborsare il finanziamento, ottenga un nuovo finanziamento da un altro finanziatore, 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) – che risponde entro 30 giorni dal ricevimento. Se il cliente non è soddisfatto 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.

Il Cliente, ove ne ricorrano i presupposti, inoltre, può attivare il procedimento di conciliazione previsto dall'art. 40 del D.Lgs. 17/1/2003, avanti il "Conciliatore Bancario – Associazione per la soluzione delle controversie bancarie, finanziarie e societarie – ADR". Tale procedimento potrà essere attivato secondo le modalità indicate nel sito internet di tale Organismo.

## CONSEGUENZE DELL'INADEMPIMENTO PER IL CLIENTE

Se il cliente non adempie gli obblighi previsti dal contratto, può andare incontro a conseguenze negative. Per esempio, in caso di ritardo nel pagamento delle rate il finanziatore applica il tasso di mora.

**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



Se l'inadempimento è grave, il finanziatore può risolvere il contratto e assumere iniziative per soddisfare il proprio credito. Per esempio, se il finanziamento è garantito da un'ipoteca, può far vendere l'immobile e soddisfarsi sul ricavato.

**LEGENDA**

<b>Ipoteca</b>	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.
<b>Istruttoria</b>	Pratiche e formalità necessarie all'erogazione del mutuo.
<b>Indice di Riferimento</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>Spread</b>	Maggiorazione applicata ai parametri di riferimento o di indicizzazione.
<b>Tasso Annuo Effettivo Globale (TAEG)</b>	Indica il costo totale del finanziamento su base annua ed è espresso in percentuale sull'ammontare del credito concesso. Comprende il tasso di interesse e altre voci di spesa, ad esempio la commissione sul fido accordato. Alcune spese non sono comprese, per esempio quelle notarili.
<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>	Tasso annuo utilizzato per calcolare eventuali interessi applicati sulle somme eventualmente dovute dal cliente qualora quest'ultimo non abbia autorizzato la banca all'addebito in conto corrente.
<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. E' utilizzato per il calcolo del cosiddetto "tasso soglia", ossia il limite oltre il quale il tasso d'interesse diviene usurario. Per verificare se un tasso di interesse è usurario, quindi vietato, bisogna confrontarlo con il "tasso soglia" relativo alla rispettiva categoria di operazione, in vigore nel trimestre in cui il contratto di finanziamento è stato stipulato.
<b>Tasso Euribor [Euro Interbank offered rate]</b>	E' l'acronimo di Euro Interbank Offered Rate, traducibile come "tasso interbancario di offerta in euro", ed è un indice di riferimento rilevato quotidianamente - sotto la supervisione del Comitato di Gestione dell'Euribor (Euribor Panel Steering Committee) - da EMMI - European Money Markets Institute (o da altro soggetto che verrà nominato in sostituzione dello stesso). EMMI ha sede in Belgio ed è l'amministratore dell'indice di riferimento "Euribor". Per una miglior descrizione dell'Euribor o altre informazioni in merito al medesimo indice, è possibile fare riferimento al sito internet di EMMI - European Money Markets Institute ( <a href="http://www.emmi-benchmarks.eu">www.emmi-benchmarks.eu</a> ).

Il documento è consultabile anche sul nostro sito web all'indirizzo: [www.bancaifigest.com](http://www.bancaifigest.com)