

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

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.

CHE COS'E' IL CREDITO IMMOBILIARE

Il credito immobiliare in generale è un finanziamento a medio-lungo termine rivolto ai consumatori che il finanziatore concede o si impegna a concedere sotto forma di dilazione di pagamento, di prestito o di altra facilitazione finanziaria ed è garantito da un'ipoteca sul diritto di proprietà o su altro diritto reale avente ad oggetto beni immobili residenziali ovvero è finalizzato all'acquisto o alla conservazione del diritto di proprietà su un terreno o su un immobile edificato o progettato. Se il finanziamento è erogato sotto forma di prestito in genere la sua durata va da un minimo di 5 a un massimo di 15 anni ed il cliente rimborsa il credito con il pagamento periodico di rate, comprensive di capitale e interessi, secondo un tasso variabile. Le rate possono essere mensili, trimestrali o semestrali. Nel caso in cui, come previsto dal presente foglio informativo, il credito venga erogato sotto forma di apertura di credito in conto corrente, salvo diverso accordo, il Cliente può utilizzare (anche mediante l'emissione di assegni bancari), in una o più volte, il credito concesso e può ripristinare la disponibilità di credito con successivi versamenti, bonifici, accrediti. Sulle somme utilizzate nell'ambito del fido concesso, il cliente è tenuto a pagare gli interessi passivi pattuiti.

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

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

Rispetto al tasso iniziale, il tasso di interesse può variare, con scadenze prestabilite, secondo l'andamento di uno o più parametri di indicizzazione fissati nel contratto (ad es., Euribor). Il rischio principale è l'aumento imprevedibile e consistente dell'importo degli interessi pagati, determinati dall'incremento del parametro di indicizzazione rilevato periodicamente. Il tasso variabile è consigliabile a chi vuole un tasso sempre in linea con l'andamento del mercato.

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 del parametro di indicizzazione, 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 degli interessi a seconda dell'andamento del parametro di indicizzazione fissato nel contratto.
- Variazione in senso sfavorevole delle condizioni economiche (tassi di interesse ed altre condizioni) ove contrattualmente previsto;

PRINCIPALI CONDIZIONI ECONOMICHE

QUANTO PUO' COSTARE L'APERTURA DI CREDITO	
ESEMPIO	
Affidamento	€ 100.000,00
Tasso debitore annuo nominale	8,50%
Durata del finanziamento	60 mesi
Commissione omnicomprensiva trimestrale	0,50% (max Euro 125,00)
Spese di perizia	€ 500,00
Spese assicurazione (per rischi da incendio, fulmine, scoppio etc.)	€ 400,00
Tasso Annuo Effettivo Globale (TAEG)	9,00%

Concorrono alla determinazione del TAEG il tasso debitore annuo, la commissione omnicomprensiva sul fido accordato 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.

	Voci	COSTI
	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.
	Durata	L'apertura di credito concessa dalla Banca può essere anche a tempo indeterminato. E' sempre a tempo determinato se garantita da ipoteca.

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



	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 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
TASSI DISPONIBILI	Tasso debitore annuo nominale	Euribor 3 mesi su base 365 ¹ + spread 8,50% Euribor 3 mesi medio su base 365 ² + spread 4,50% se con garanzia ipotecaria
	Tasso debitore annuo per sconfinamenti extra fido	Euribor 3 mesi su base 365 ¹ + spread 10% Euribor 3 mesi medio su base 365 ² + spread 7,50% 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
	Periodicità addebito spese, commissioni e altri oneri diversi dagli interessi	Trimestrale
SPESE PER LA STIPULA DEL CONTRATTO	Istruttoria	Non previste
	Commissione trimestrale per la messa a disposizione dei fondi [o commissione onnicomprensiva trimestrale]	0,50% (max Euro 125,00)
	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.

¹ Come rilevato da "Il Sole 24ore" del primo giorno lavorativo di ogni mese con riferimento all'ultimo giorno lavorativo del mese precedente. 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 ogni caso pari allo spread, fermi restando i limiti discendenti dalla L. 7 marzo 1996, n. 108..

² Come rilevato da "Il Sole 24ore" del primo giorno lavorativo di ogni mese con riferimento all'ultimo giorno lavorativo del mese precedente. 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 ogni caso pari allo spread, fermi restando i limiti discendenti dalla L. 7 marzo 1996, n. 108.

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



	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.
SPESE PER LA GESTIONE DEL RAPPORTO	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.
	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 conto corrente, può essere consultato in Filiale e sul sito internet www.bancaifigest.it.

SERVIZI ACCESSORI

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

Tasso di mora	Pari al tasso contrattualmente stabilito per gli utilizzi oltre il fido
Adempimenti notarili	A carico del cliente ove previsti
Imposta di registro	A carico del cliente nella misura prevista per legge
Tasse ipotecarie	A carico del cliente nella misura prevista per legge

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

**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)
- 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.

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

**ESTINZIONE ANTICIPATA, PORTABILITA' 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 o all'indirizzo di posta elettronica certificata 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, 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.

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

Ipoteca	Garanzia su un bene, normalmente un immobile. Se il debitore non può più pagare il suo debito, il creditore può ottenere l'espropriazione del bene e farlo vendere.
Istruttoria	Pratiche e formalità necessarie all'erogazione del mutuo.
Parametro di indicizzazione (per i finanziamenti a tasso variabile)	Parametro di mercato o di politica monetaria preso a riferimento per determinare il tasso di interesse.
Perizia	Relazione di un tecnico che attesta il valore dell'immobile da ipotecare.
Spread	Maggiorazione applicata ai parametri di riferimento o di indicizzazione.

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



Tasso Annuo Effettivo Globale (TAEG)	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.
Tasso di interesse nominale annuo	Rapporto percentuale, calcolato su base annua, tra l'interesse (quale compenso del capitale prestato) e il capitale prestato.
Tasso di mora applicabile agli interessi esigibili non addebitabili	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.
Tasso Effettivo Globale Medio (TEGM)	Tasso di interesse pubblicato ogni tre mesi dal Ministero dell'Economia e delle Finanze come previsto dalla legge sull'usura. 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.

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