

**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 CONTRATTO DI PRESTITO PERSONALE

# 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 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'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, come nel caso del presente foglio informativo, 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, di norma, mensili, trimestrali o semestrali. Nel caso in cui, invece, 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 o del numero delle rate, nonché 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 e può sostenere eventuali aumenti dell'importo delle rate.

**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 o del numero delle rate, nonché 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 IL PRESTITO**

ESEMPIO	
Importo totale del credito	€ 100.000,00
Costo totale del credito	€ 10.649,00
Importo totale dovuto dal cliente	€ 110.649,00
Tasso Annuo Effettivo Globale (TAEG)	4,35%

Esempio rappresentativo di finanziamento di 100.000,00 Euro, durata 5 anni, calcolato al tasso del 4,00% 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 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 previsto purché coerente con un adeguato rapporto rata/reddito.
	Durata	Da 5 a 15 anni
	Garanzie accettate	Garanzie reali o personali in funzione del merito creditizio determinato dalla Banca.

**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



	Valute disponibili	Euro
<b>TASSI DISPONIBILI</b>	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 4,00%
	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	4,00%
	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 4,00%
	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 PER LA STIPULA DEL CONTRATTO</b>	Istruttoria	0,25% [min 100 € - max 2.500 €]
	Perizia tecnica	N.A.
	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.
<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 €

<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 sotto indicata, 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 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



	Comunicazione periodica annuale	2,50 €
<b>PIANO DI AMMORTAMENTO</b>	Tipo di ammortamento	Francese
	Tipologia di rata	Variabile
	Periodicità delle rate	mensile, trimestrale o semestrale

Prima della conclusione del contratto è consigliabile prendere visione del piano di ammortamento personalizzato contenuto nel Prospetto Informativo Europeo Standardizzato.

**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 (*)
9,266% <sup>2</sup>	5	2.091,26	2.152,85	2.030,76
9,266%	10	1.283,69	1.375,85	1.195,15
9,266%	15	1.032,65	1.143,26	927,81

(\*) solo per i mutui che hanno una componente variabile al momento della stipula. In presenza di *floor* al tasso di interesse, lo scenario tiene conto dell'oscillazione più ampia ipotizzabile (fino a un massimo del 2%):

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

**SERVIZI ACCESSORI**

Di norma non si prevedono servizi accessori al prestito personale.

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

<b>Tasso di mora</b>	Maggiorazione di 6 punti al tasso di interesse nominale annuo applicato e comunque al di sotto del tasso soglia (TEGM) per tempo vigente
<b>Sospensione pagamento rate</b>	Non prevista
<b>Adempimenti notarili</b>	N.A.
<b>Imposta di registro</b>	Si rinvia alla disciplina fiscale vigente
<b>Tasse ipotecarie</b>	Si rinvia alla disciplina fiscale vigente

<sup>2</sup> L'esempio è elaborato sulla base del valore più elevato del parametro di indicizzazione usato nel calcolo del tasso d'interesse

**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 45 giorni dalla presentazione della documentazione completa richiesta per l'analisi della richiesta.
- Disponibilità dell'importo: entro 5 giorni dal momento della formalizzazione contrattuale ed all'avvenuta costituzione delle garanzie eventualmente richieste.

## 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.

**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, PORTABILITA' E RECLAMI

### *Estinzione anticipata*

Il cliente può estinguere anticipatamente in tutto o in parte il finanziamento in ogni momento senza dover pagare alcuna penale, compenso od onere aggiuntivo. L'estinzione totale comporta la chiusura del rapporto contrattuale con la restituzione di tutto quanto dovuto per capitale, interessi, spese e commissioni prima della scadenza del mutuo.

### *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.

**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



## 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.

## LEGENDA

<b>Istruttoria</b>	Pratiche e formalità necessarie all'erogazione del mutuo.
<b>Parametro di indicizzazione (per i finanziamenti a tasso variabile)</b>	Parametro di mercato o di politica monetaria preso a riferimento per determinare il tasso di interesse.
<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 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.
<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 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 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 scadenza 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. 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" dei mutui a tasso variabile, in vigore nel trimestre in cui il contratto di mutuo è stato stipulato.

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