

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 – Gruppo IVA Banca Ifigest 07398220488 - 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.com

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

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

Capitale sociale euro 37.554.277,00 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.

IN CASO DI OFFERTA FUORI SEDE

Dati relativi al soggetto che entra in contatto con il Cliente

Nome e Cognome: _____

Indirizzo: _____

N° telefono: _____ E-mail: _____

CHE COS'E' 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,

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 – Gruppo IVA Banca Ifigest 07398220488 - Aderente al Fondo Interbancario per la Tutela dei Depositi



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 indici di riferimento fissati nel contratto.

L'indice di riferimento 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, sul sito della Banca www.bancaifigest.com 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	€ 13.377,20
Importo totale dovuto dal Cliente	€ 113.377,20
Tasso Annuo Effettivo Globale (TAEG)	5,37%

Esempio rappresentativo di finanziamento di 100.000,00 Euro, durata 5 anni, calcolato al tasso del 5,00% 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 ipotizzata allo 0,25%.

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 dell'indice di riferimento.

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.

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 – Gruppo IVA Banca Ifigest 07398220488 - Aderente al Fondo Interbancario per la Tutela dei Depositi



	Tasso di interesse nominale annuo	Euribor medio su base 365 a tre o sei mesi ¹ media percentuale del mese precedente al giorno di rilevazione dell'indice + spread 5,00%	
TASSI	Indice di riferimento	Euribor medio su base 365 a tre o sei ¹ media percentuale del mese precedente al giorno di rilevazione dell'indice.	
	Spread	5,00%	
	Tasso di interesse di preammortamento	Euribor medio su base 365 a tre o sei mesi ¹ media percentuale del mese precedente al giorno di rilevazione dell'indice + spread 5,00%	
	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)	
SPESE	Spese per la stipula del contratto	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.
	Spese per la gestione del rapporto	Gestione pratica	Non previste
		Incasso rata con addebito in c/c	2,50 €
		Incasso rata per cassa	4,00 €

¹ 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 medio su base 365 a tre o sei mesi 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 l'indice di riferimento alla data di osservazione dovesse risultare inferiori a zero, il predetto indice assumerà 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.

Nel caso in cui l'indice di riferimento dovesse essere modificato in modo sostanziale (come, ad esempio, nel caso in cui venisse modificato il metodo di rilevazione dell'indice), scomparire e/o non essere più rilevato o comunque, in generale, non fosse più possibile la sua automatica sostituzione, troverà applicazione l'indice come risultante dalle modifiche o un indice di riferimento alternativo, individuato secondo il piano di sostituzione degli indici di riferimento pubblicato sul sito internet della Banca, alla sezione Trasparenza.

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 – Gruppo IVA Banca Ifigest 07398220488 - Aderente al Fondo Interbancario per la Tutela dei Depositi



		Invio comunicazioni	2,50 €
		Spese eventuale voltura	200,00 €
		Variazione/restrizione ipoteca	200,00 € oltre alla prestazione del notaio
		Accollo Mutuo	200,00 €
		Sospensione pagamento rate	0,00 €
PIANO DI AMMORTA- MENTO	Tipo di ammortamento		Francese
	Tipologia di rata		Variabile
	Periodicità delle rate		mensile, trimestrale o semestrale

**ULTIME RILEVAZIONI DELL'INDICE DI RIFERIMENTO
[Euribor 3 mesi medio su base 365]**

Data	Valore
01/10/2025	2,058
01/11/2025	2,061
01/12/2025	2,068
01/01/2026	2,081
01/02/2026	2,056
01/03/2026	2,041

**ULTIME RILEVAZIONI DELL'INDICE DI RIFERIMENTO
[Euribor 6 mesi medio su base 365]**

Data	Valore
01/10/2025	2,129
01/11/2025	2,133
01/12/2025	2,163
01/01/2026	2,169
01/02/2026	2,163
01/03/2026	2,176

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

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 – Gruppo IVA Banca Ifigest 07398220488 - Aderente al Fondo Interbancario per la Tutela dei Depositi



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
7,00 %	5	€ 1.982,61	€ 1.924,51	€ 2.041,79
7,00 %	10	€ 1.163,58	€ 1.080,65	€ 1.250,15
7,00 %	15	€ 901,32	€ 804,82	€ 1.003,89

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.

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
- **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 pratica.
- **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.

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 – Gruppo IVA Banca Ifigest 07398220488 - Aderente al Fondo Interbancario per la Tutela dei Depositi



Ipotizzando il rimborso anticipato di un capitale pari a Euro 1.000,00 dovrà essere corrisposto alla Banca un compenso omnnicomprensivo 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:

- a) la parte mutuataria non adempia puntualmente agli obblighi indicati all'art. 2 del contratto;
- b) 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;
- c) ai sensi dell'art. 40, secondo comma, del TUB, ricorra l'ipotesi di ritardato pagamento delle rate verificatosi almeno 7 volte, anche non consecutive;
- d) 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;
- e) la documentazione prodotta e le dichiarazioni rilasciate alla Banca dalla parte mutuataria o dal terzo datore ipoteca risultino non veritiere;
- f) 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;
- g) 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;
- 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 posta ordinaria o 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. L'Ufficio Compliance riscontra la richiesta del Cliente entro il termine di 60 (sessanta) giorni dalla data di presentazione del reclamo.

Se il Cliente non è soddisfatto della risposta o non ha ricevuto risposta entro i 60 giorni, può presentare ricorso all'Arbitro Bancario Finanziario (ABF). Per sapere come rivolgersi all'Arbitro si può consultare il sito www.arbitrobancariofinanziario.it, il Cliente può 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 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

Ipoteca	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.
Istruttoria	Pratiche e formalità necessarie all'erogazione del mutuo.
Indice di riferimento (per i mutui a tasso variabile)	Indice 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.
Piano di ammortamento	Piano di rimborso del mutuo con l'indicazione della composizione delle singole rate (quota capitale e quota interessi), calcolato al tasso definito nel contratto.
Piano di ammortamento "francese"	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.
Quota capitale	Quota della rata costituita dall'importo del finanziamento restituito.
Quota interessi	Quota della rata costituita dagli interessi maturati.
Rata variabile	L'importo della rata non è costante. La somma tra quota capitale e quota interessi si modifica durante la vita del finanziamento.
Spread	Maggiorazione applicata all'indice di riferimento
Tasso Annuo Effettivo Globale (TAEG)	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.
Tasso di interesse di preammortamento	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.
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	Maggiorazione del tasso di interesse applicata in caso di ritardo nel pagamento delle rate.
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. 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.
Tasso Euribor [Euro Interbank offered rate]	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>