



# BANCA FININT

## Norme per la trasparenza delle operazioni e dei servizi bancari e finanziari

### INFORMAZIONI GENERALI SUL

### CREDITO IMMOBILIARE OFFERTO AI CONSUMATORI

### ACQUISTO/RISTRUTTURAZIONE PRIMA CASA TASSO VARIABILE (EURIBOR 3 MESI)

#### Offerto a "Dipendenti"

Prodotto riservato a: dipendenti di Banca Finanziaria Internazionale S.p.a.; dipendenti di società controllate da Banca Finanziaria Internazionale S.p.a.; dipendenti delle società collegate a Banca Finanziaria Internazionale S.p.a.; familiari diretti e/o conviventi dei soggetti menzionati; collaboratori continuativi di Banca Finanziaria Internazionale S.p.a. e delle società da questa controllate e/o alla stessa collegate.

#### INFORMAZIONI SULLA BANCA

**BANCA FINANZIARIA INTERNAZIONALE S.P.A. in breve BANCA FININT S.p.A. – Società Unipersonale**

**SEDE LEGALE: VIA VITTORIO ALFIERI 1, 31015 CONEGLIANO (TV)**

**TELEFONO: +39 0438 360509 FAX: +39 0438 1732171**

**INDIRIZZO E-MAIL: [ufficio.clienti@bancafinint.com](mailto:ufficio.clienti@bancafinint.com)**

**INDIRIZZO PEC: [pec1@pec.bancafinint.com](mailto:pec1@pec.bancafinint.com)**

**SITO INTERNET: [www.bancafinint.com](http://www.bancafinint.com)**

Società iscritta all'Albo delle Banche e dei Gruppi Bancari quale Capogruppo del Gruppo Banca Finanziaria Internazionale al n. 236

Codice Fiscale e Numero d'Iscrizione al Registro delle imprese di Treviso e Belluno: 04040580963

Gruppo IVA Finint S.p.a. - Partita IVA: 04977190265

Codice ABI: 03266

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

#### CHE COS'È 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".

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.

#### 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 indici di riferimento fissati nel contratto (ad es., Euribor).

Il rischio principale è l'aumento imprevedibile e consistente dell'importo o del numero delle rate, determinato dalla variazione in aumento dell'indice di riferimento rilevata 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.

Per i mutui che prevedono l'applicazione di un tasso variabile soggetto alle oscillazioni del parametro applicato:

- il tasso applicato potrà aumentare rispetto a quello di stipula e comportare un aumento dell'importo della rata;
- nel caso sia pattuito un tasso minimo (floor), il tasso non scenderà al di sotto della soglia pattuita;

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) e sul sito [www.bancafinint.com](http://www.bancafinint.com)



# BANCA FININT

## PRINCIPALI CONDIZIONI ECONOMICHE

### QUANTO PUO' COSTARE IL FINANZIAMENTO

Calcolato al tasso di interesse iniziale del 1,25% (parametro Euribor 3 Mesi/365 del 30/04/2019 pari a - 0,314, *floor zero*, maggiorato di uno spread pari a 1,25%) su un capitale di Euro 170.000,00 per la durata di 360 mesi.

**Importo totale del credito:** Euro 170.000,00

**Costo totale del credito:** Euro 33.943,90

**Importo totale dovuto dal cliente:** Euro 203.943,90

**Tasso Annuo Effettivo Globale (TAEG): 1,36 %**

L'indicatore sopra riportato è stato calcolato secondo la seguente tabella:

<b>Importo finanziamento</b>	Euro 170.000,00
<b>Durata</b>	360 Mesi
<b>Periodicità della rata</b>	Mensile
<b>Tipo piano di ammortamento</b>	Progressivo "Francese"
<b>Tasso d'interesse nominale annuo</b>	Indice di riferimento ( <i>floor 0,00</i> ) + Spread (1,25 %)
<b>Istruttoria</b>	Euro 300,00
<b>Imposta sostitutiva</b>	Euro 425,00
<b>Spese di perizia</b>	Euro 680,00
<b>Polizza incendio*</b>	Euro 1.020,00 premio annuo
<b>Incasso rata</b>	Euro 0,00
<b>Recupero spese per invio comunicazioni periodiche</b>	Euro 0,00
<b>Gestione pratica</b>	Euro 0,00

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.

(\*) Il costo della polizza incendio obbligatoria è stato stimato prendendo a riferimento la media delle principali polizze presenti nel mercato. Il cliente può sottoscrivere una polizza incendio presso qualsiasi Compagnia di Assicurazione che offra le coperture richieste dalla Banca. La polizza in ogni caso dovrà essere vincolata a favore della Banca.

<b>VOCI</b>	<b>COSTI</b>
<b>Importo finanziabile</b>	Euro 300.000,00 <i>Non superiore al 70% del valore dell'immobile accertato dal perito</i>
<b>Durata</b>	Da 5 a 30 anni (comprensivo di eventuale periodo di preammortamento)
<b>Garanzie accettate</b>	Il mutuo dovrà essere garantito da ipoteca di 1° grado su immobile residenziale situato in Italia, la cui valutazione sarà eseguita da tecnico specializzato (società o singolo perito) ed il relativo costo sarà a carico del Cliente (che resta responsabile della sua esecuzione).
<b>TASSI</b>	<p>Tasso variabile: Euribor 3Mesi / 365 + Spread (1,25 %)</p> <p>Il tasso di interesse è convenuto in misura variabile pari al tasso Euribor 3Mesi /365 rilevazione puntuale ultimo giorno lavorativo del mese solare precedente a quello di decorrenza del periodo d'interessi dal quotidiano "Il Sole 24 Ore" arrotondato ai 5 centesimi superiori più una maggiorazione (spread).</p> <p>Qualora detto parametro assuma valore negativo, viene considerato pari a 0,00% e pertanto il contratto prevede un tasso minimo pari allo spread.</p>



# BANCA FININT

			<p><b>Indice di riferimento</b></p> <p>Euribor 3Mesi/365 rilevazione puntuale ultimo giorno lavorativo del mese solare precedente a quello di decorrenza del periodo d'interessi dal quotidiano "Il Sole 24 Ore" arrotondato ai 5 centesimi superiori più una maggiorazione (spread).</p> <p>Qualora detto parametro assuma valore negativo, viene considerato pari a 0,00% e pertanto il contratto prevede un tasso minimo pari allo spread.</p>
		<b>Spread</b>	<b>1,25 %</b>
		<b>Tasso di interesse di preammortamento</b>	<p>Tasso variabile: Euribor 3Mesi / 365 + Spread (1,25 %)</p> <p>Il tasso di interesse è convenuto in misura variabile pari al tasso Euribor 3Mesi /365 rilevazione puntuale ultimo giorno lavorativo del mese solare precedente a quello di decorrenza del periodo d'interessi dal quotidiano "Il Sole 24 Ore" arrotondato ai 5 centesimi superiori più una maggiorazione (spread).</p> <p>Qualora detto parametro assuma valore negativo, viene considerato pari a 0,00% e pertanto il contratto prevede un tasso minimo pari allo spread.</p>
<b>SPESE</b>	<b>SPESE PER LA STIPULA DEL CONTRATTO</b>	<b>Istruttoria</b>	<p>Massimo 0,25% dell'importo del mutuo e comunque non oltre Euro 300,00</p> <p>Le spese di istruttoria sono trattenute dall'importo erogato.</p> <p>Qualora non si pervenga alla stipula del finanziamento, sia su richiesta del cliente o su decisione della Banca, le spese di istruttoria saranno addebitate sul conto corrente del richiedente al momento della chiusura della pratica di finanziamento.</p>
		<b>Perizia tecnica</b>	<p>Per la concessione del mutuo è richiesta la valutazione dell'immobile (c.d. perizia) da parte di un perito.</p> <p>La Banca si riserva la possibilità di far effettuare la valutazione da tecnici di suo gradimento con costi a carico del Cliente.</p>
		<b>Polizza Incendio</b>	<p>Il cliente può sottoscrivere la polizza presso qualsiasi compagnia di assicurazione che offra le coperture richieste dalla Banca. Gli oneri di assicurazione dei beni oggetto di garanzia sono a totale carico del richiedente con rapporto diretto con la società di assicurazione.</p>
		<b>Altro</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Imposta sostitutiva: 0,25% sull'importo finanziato</li> </ul>
	<b>SPESE PER LA GESTIONE DEL RAPPORTO</b>	<b>Gestione pratica</b>	<b>€ 0,00</b>
		<b>Incasso rata</b>	<p>- Addebito diretto su c/c banca: <b>€ 0,00</b></p> <p>- Pagamento per cassa: <b>€ 15,00</b></p>
		<b>Invio comunicazioni</b>	<p>- Cartaceo: <b>€ 0,00</b></p> <p>- Online: <b>€ 0,00</b></p>
		<b>Altro</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Cancellazione dell'ipoteca: massimo € 300,00 oltre alla prestazione del notaio. Non si applica qualora si verifichi la fattispecie dell'art. 40-bis del Testo Unico Bancario (cancellazione telematica)</li> <li>Rinnovazioni ipotecarie: € 150,00 oltre alla prestazione del notaio</li> <li>Certificazioni in genere rilasciate dalla Banca su richiesta del Cliente (es Certificazioni interessi passivi, ecc...): massimo € 25,00</li> </ul>



# BANCA FININT

PIANO DI AMMORTAMENTO	Tipo di ammortamento	Progressivo "Francese"
	Tipologia di rata	Costante
	Periodicità delle rate	Mensile

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 (*)
1,25%	10	886,93 €	959,17 €	886,93 €
1,25%	15	609,55 €	690,22 €	609,55 €
1,25%	20	471,13 €	557,56 €	471,13 €
1,25%	25	388,30 €	479,38 €	388,30 €

(\*) 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 alla categoria "Mutuo con garanzia ipotecaria a tasso variabile", può essere consultato in filiale e sul sito internet della Banca [www.bancafinint.com](http://www.bancafinint.com).

## SERVIZI ACCESSORI

Il cliente è tenuto a sottoscrivere un'assicurazione scoppio/incendio con vincolo a favore della Banca.

Il cliente può sottoscrivere la polizza presso qualsiasi compagnia di assicurazione che offra le coperture richieste dalla Banca.

Gli oneri di assicurazione dei beni oggetto di garanzia sono a totale carico del richiedente con rapporto diretto con la società di assicurazione.

## ALTRE SPESE DA SOSTENERE NON INCLUSE NEL TAEG

<b>Tasso di mora</b>	2,5% punti in più del tasso di interesse nominale annuo, comunque nel rispetto dei limiti di cui alla legge 7 marzo 1996, n.108. Qualora il tasso degli interessi di mora, come sopra determinato, superasse il limite massimo stabilito ai sensi della Legge 7 marzo 1996 nr. 108 e successive modifiche ed integrazioni, detto tasso sarà automaticamente riportato al valore di volta in volta corrispondente a tale limite massimo. Su tali interessi non è consentita la capitalizzazione periodica.
<b>Sospensione pagamento rate</b>	Gratuita.
<b>Adempimenti notarili</b>	A carico del cliente e corrisposti direttamente al notaio. In caso di surroga non ci sono costi.
<b>Imposta di registro</b>	In base alla disciplina fiscale vigente
<b>Tasse ipotecarie</b>	In base alla disciplina fiscale vigente

## TEMPI DI EROGAZIONE

- **Durata dell'istruttoria:** Massimo 60 giorni tra la presentazione della documentazione completa e la stipula del contratto.
- **Disponibilità dell'importo:** Massimo 45 giorni che intercorrono tra la stipula e l'effettiva messa a disposizione della somma.



# BANCA FININT

## 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 20 giorni dalla richiesta.

**Il credito non può essere concesso se il cliente non fornisce le informazioni e i documenti richiesti.**

Documento di identità e codice fiscale	<i>Richiedente/i e garante/i</i>
Ultimi due Modello Unico/Modello 730	<i>Richiedente/i</i>
Ultimi due Modello Unico/Modello 730	<i>Garante/i</i>
Ultime due buste paga	<i>Richiedente/i</i>
Ultime due buste paga	<i>Garante/i</i>
Elenco affidamenti bancari	
Autocertificazione di residenza, stato famiglia, ecc.	
Preliminare di compravendita	
Titolo attestante la proprietà dell'immobile	<i>Atto di acquisto, dichiarazione di successione, ecc.</i>
Relazione tecnico-estimativa redatta da tecnico di fiducia della banca.	
Relazione notariale preliminare	
Documentazione relativa ad eventuali precedenti contratti di mutuo relativi all'immobile offerto in garanzia	<i>Copia del contratto di mutuo e quietanza ultima rata pagata</i>
Elenco immobili di proprietà con relativi gravami	<i>Richiedente/i e garante/i</i>

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

## ESTINZIONE ANTICIPATA E RECLAMI

### ESTINZIONE ANTICIPATA

Il cliente può estinguere anticipatamente in tutto o in parte il finanziamento con un preavviso di almeno 10 giorni senza dover pagare alcuna penale, compenso od onere aggiuntivo. L'estinzione totale comporta la chiusura del rapporto contrattuale con la restituzione del capitale ancora dovuto – tutto insieme – prima della scadenza del mutuo.

### PORTABILITA' 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

15 giorni

### RECLAMI

I reclami vanno inviati all'ufficio reclami della Banca anche per lettera raccomandata a/r o per via telematica, indirizzato a:

**Banca Finanziaria Internazionale S.p.a. – Ufficio Reclami**  
**Via Vittorio Alfieri, 1 – 31015 Conegliano (TV)**  
**Telefono: +39 0438 360 509**  
**Email: [reclami@bancafinint.com](mailto:reclami@bancafinint.com) – Pec: [reclami@pec.bancafinint.com](mailto:reclami@pec.bancafinint.com)**

Se il cliente non è soddisfatto della risposta o se non ha avuto risposta entro 60 giorni, può presentare ricorso a:  
- *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 al finanziatore.



# BANCA FININT

Il Cliente, in alternativa al ricorso all'ABF, può attivare una procedura di mediazione ai sensi dell'art. 5, comma 1, del d.lgs. 28/2010, innanzi al Conciliatore Banca Finanziario – Associazione per la soluzione delle controversie Bancarie, finanziarie e societarie – ADR ([www.conciliatorebancario.it](http://www.conciliatorebancario.it)) in quanto organismo specializzato nelle controversie bancarie e finanziarie, che dispone di una rete di conciliatori diffusa sul territorio nazionale, ovvero rivolgersi ad un altro organismo di mediazione iscritto nell'apposito registro degli organismi tenuto presso il Ministero della Giustizia ai sensi del d.lgs. 28/2010 e specializzato in materia bancaria e finanziaria. Resta impregiudicata la facoltà del Cliente di ricorrere all'Autorità Giudiziaria.

Ulteriori informazioni in merito alle procedure di reclamo, alle procedure di risoluzione stragiudiziale delle controversie e alla procedura di mediazione sono pubblicate sul sito internet della Banca.

## 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 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>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.
<b>RATA COSTANTE</b>	La somma tra quota capitale e quota interessi rimane uguale per tutta la durata del mutuo.
<b>RIMBORSO IN UN'UNICA SOLUZIONE</b>	L'intero capitale viene restituito tutto insieme alla scadenza del contratto. Durante il rapporto le rate sono costituite dai soli interessi.
<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>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 PREMMORTAMENTO</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 (TAN)</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. È utilizzato per il calcolo del cosiddetto "tasso soglia", ossia il limite entro 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" riferito ai mutui a tasso fisso oppure con il "tasso soglia" dei mutui a tasso variabile, in vigore nel trimestre in cui il contratto di mutuo è stato stipulato.