FOGLIO INFORMATIVO n. 33

INFORMAZIONI GENERALI SUL CREDITO IMMOBILIARE OFFERTO A CONSUMATORI

MUTUO IPOTECARIO

INFORMAZIONI SULLA BANCA

Denominazione e Forma Giuridica: IMPREBANCA S.P.A.
Forma Giuridica: Società Per Azioni
Sede Legale e Amministrativa: VIA COLA DI RIENZO, 240 - 00192 - ROMA (RM)
Indirizzo Telematico: info@imprebanca.it
Sito Internet: www.imprebanca.it
Numero di Iscrizione all'Albo delle Banche presso Banca d'Italia n.5719
Codice ABI n. 03403
Codice Fiscale: 09994611003 P.Iva.: 09994611003
Iscrizione al Registro delle Imprese di Roma - n. 1202384
Aderente al Fondo Interbancario di Tutela dei Depositi ed al Fondo Nazionale di Garanzia

DA COMPILARE IN CASO DI OFFERTA FUORI SEDE

Generalità del soggetto che effettua l'offerta fuori sede (nome e cognome - indirizzo/sede legale - e-mail - n. tel.)
_____

Qualifica del soggetto sopra indicato _____

Dati iscrizione albo _____ n. _____ in data _____

Nome e cognome del cliente cui il foglio informativo è stato consegnato
_____

Il sottoscritto dichiara di avere ricevuto, dal soggetto sopra indicato, copia del presente foglio informativo, composto di n. 9 pagine.

Data _____ (firma del cliente) _____

Si precisa che il cliente non è tenuto a riconoscere al soggetto che effettua l'offerta fuori sede costi od oneri aggiuntivi rispetto a quelli indicati nel presente foglio informativo.

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 anni 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 cadenze prestabilite, secondo l'andamento di uno o più parametri di indicizzazione fissati nel contratto (ad es., Euribor, Eurirs, etc.)

Il rischio principale è l'aumento imprevedibile e consistente dell'importo o del numero delle rate, determinato 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.

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, presso tutte le succursali e sul sito www.imprebanca.it

PRINCIPALI CONDIZIONI ECONOMICHE

QUANTO PUÒ COSTARE IL FINANZIAMENTO

Importo totale del credito	100.000,00 Euro
Costo totale del credito	18.317,06 Euro
Importo totale dovuto dal cliente	115.817,06 Euro
Tasso Annuo Effettivo Globale (TAEG)	7,16 %
Esempio al	23/03/2023
Durata	60 Mesi
Spese Istruttoria	1.500,00 Euro
Imposta Sostitutiva	250,00 Euro
Commissione Incasso rata	2,50 Euro
Valore del Parametro (Euribor 1 mese/360 media mese precedente)	2,340% rilevato alla data del 01/03/2023 (quando negativo il tasso viene assunto pari a zero)
Spread	3,5 %
Assicurazione	750,00 Euro (valore esemplificativo)

Oltre al TAEG possono esserci altri costi, quali le spese per la perizia di stima, il notaio, l'iscrizione dell'ipoteca ed eventuali penali. Per i finanziamenti a tasso variabile il TAEG ha un valore meramente indicativo, in quanto può stabilire variazioni determinate dall'andamento del parametro di indicizzazione.

	VOCI	COSTI
	Importo massimo finanziabile	Di norma fino al 75% del valore dell'immobile e sempre, comunque, entro il limite massimo dell'80% del valore dell'immobile
	Durata totale finanziamento	fino a 360 mesi
	Garanzie accettate	Ipoteca su immobile residenziale oggetto di valutazione da parte di un perito esterno alla Banca. La Banca potrebbe chiedere ulteriori garanzie reali e/o personali.
TASSI	Tasso di interesse nominale annuo	Euribor (Euro Interbank Offered Rate) media mensile riferita al mese precedente a uno, tre, sei mesi oltre spread. Laddove il parametro di indicizzazione dovesse risultare negativo, il medesimo sarà assunto pari a zero.
	Parametro di indicizzazione	Euribor (Euro Interbank Offered Rate) media mensile riferita al mese precedente uno, tre, sei mesi.
	Spread	4,50 %
	Tasso di interesse di preammortamento	Euribor (Euro Interbank Offered Rate) media mensile riferita

			al mese precedente a uno, tre, sei mesi oltre spread. Laddove il parametro di indicizzazione dovesse risultare negativo, il medesimo sarà assunto pari a zero.
SPESE	Spese per la stipula del contratto	Istruttoria	Percent. massima sull'erogato 2,00 % Importo minimo 150,00 EUR Modalita' di riscossione All'erogazione
		Perizia tecnica	Eseguita da tecnico di fiducia della Banca i cui costi sono regolati direttamente dal cliente.
	Spese per la gestione del rapporto	Gestione pratica	Non previste
		Commissione di incasso rata	2,50 EUR
		Spese di invio lettere di sollecito	2,40 EUR
		Variazione/Restrizione di ipoteca	Nota bene: per cancellazioni ipotecarie effettuate ai sensi dell'art. n. 40 bis del T.U.B., nessuna spesa è dovuta. 250,00 EUR per rimborso spese per cancellazione, restrizione di ipoteca, oltre onorari notarili
		Spese accollo	0,00 EUR
Piano di Ammortamento	Descrizione algoritmo piano ammortamento		PIANO CLIENTE FRANCESE (RATE COSTANTI)
	Tipologia di rata		Rata costante
	Periodicità delle rate		Mensile/Trimestrale/Semestrale

L'addebito delle rate in conto corrente con scadenza giorno festivo sarà anticipato al giorno lavorativo antecedente fermo restando la valuta di addebito che rimane pari alla scadenza.
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 interesse applicato	Durata finanziamento (anni)	Importo rata mensile (x 100.000 euro di capitale)	Se il tasso di interesse aumenta del 2% dopo 2 anni (*)	Se il tasso di interesse diminuisce del 2% dopo 2 anni (*)(**)
6,7150 %	05	Eur 1.969,21	NA	Eur 1.911,39
6,7150 %	10	Eur 1.148,95	NA	Eur 1.066,73
6,7150 %	15	Eur 885,47	NA	Eur 790,04
6,7150 %	20	Eur 760,79	NA	Eur 655,25

6,7150 %	25	Eur 691,21	NA	Eur 577,11
6,7150 %	30	Eur 648,78	NA	Eur 527,20

(*) Solo per i mutui che hanno una componente variabile al momento della stipula.
(**) Qualora i tassi dovessero essere collegati ad un parametro di indicizzazione, ove quest'ultimo, dovesse risultare negativo, il medesimo sarà assunto pari a zero.

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 e sul sito internet della banca www.imprebanca.it

SERVIZI ACCESSORI

Assicurazione immobile	Per tutta la durata del mutuo, la parte mutuataria ha l'obbligo, anche nel proprio interesse, di assicurare gli immobili oggetto della garanzia ipotecaria contro i rischi di incendio e fulmine presso primaria Compagnia di Assicurazione. Le polizze che dovranno riguardare esclusivamente i suddetti fabbricati, saranno depositate presso la Banca per tutta la durata dell'operazione e le somme dovute dalla Compagnia di Assicurazione a titolo di indennizzo, in caso di sinistro, saranno vincolate, limitatamente all'importo corrispondente a quanto tempo per tempo ancora dovuto alla Banca, al pagamento dei crediti vantati dalla Banca nei confronti della parte mutuataria in dipendenza dell'affidamento, in forza di appendice di vincolo alla polizza o ai sensi dell'art. 2742 del c.c.. Il valore da assicurare sarà indicato dall a Banca stessa.

ALTRE SPESE DA SOSTENERE NON INCLUSE NEL TAEG

Tasso di mora	Tasso del contratto + 2,00 % (e comunque nei limiti di legge). Se il tasso di mora come sopra determinato risulta pari o superiore al tasso soglia rilevato trimestralmente ai sensi della Legge a 108/1996 ("Disposizioni in materia di usura"), si applicherà per ciascun trimestre solare durante il quale permane l'inadempimento il relativo tasso soglia.
Sospensione pagamento rate	Non prevista
Adempimenti notarili	I costi vengono corrisposti dal cliente direttamente al notaio.
Imposta sostitutiva	Come prevista per legge
Tasse ipotecarie	Come previste per legge

TEMPI DI EROGAZIONE

Durata dell'istruttoria	Tempo massimo 30 giorni in presenza di tutta la documentazione richiesta.
Disponibilità dell'importo	Massimo 30 giorni tra la stipula del contratto e l'effettiva messa a disposizione della somma, dietro consegna alla banca della necessaria documentazione notarile.

Altro	
Metodo di calcolo degli interessi debitori e creditori	Anno commerciale gg 360

ULTIME RILEVAZIONI DEL PARAMETRO DI RIFERIMENTO

Modalità di rilevazione e di aggiornamento

Euribor (Euro Interbank Offered Rate) media mensile, riferita al mese precedente a uno, tre, sei mesi, rilevato dal comitato di gestione dell'Euribor (Euribor Panel Steering Committee) pubblicato, di norma, sul "Il Sole 24 Ore" (colonna "Tasso 360" de "Il Sole 24 Ore") per valuta data riferita al mese precedente rispetto a quello in cui il mutuo è erogato. Qualora i tassi dovessero essere collegati ad un parametro di indicizzazione, ove quest'ultimo, dovesse risultare negativo, il medesimo sarà assunto pari a zero.
L'indice di riferimento è rilevato quotidianamente sotto la supervisione del Comitato di Gestione dell'Euribor (Euribor Panel Steering Commitee) - 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 (http://www.emmi-benchmarks.eu/).

In caso di variazione sostanziale o cessazione dell'indice di riferimento, si applicheranno le previsioni di cui al piano previsto per l'Indice dall'art 28, paragrafo 2, del Regolamento (UE) 2016/1011 (Piano di Sostituzione indici di riferimento) - sezione: Indice alternativo in caso di cessazione o variazione sostanziale dell'indice -, pubblicato sul sito internet della Banca (https://www.imprebanca.it/site/home/trasparenza.html), al quale si rinvia. Ai sensi dell'art. 118-bis del D. Lgs. 1° settembre 1993 n. 385 (T.U.B.) la Banca provvede, entro trenta giorni, a dare notizia della variazione sostanziale (quale, ad esempio, la variazione a seguito della quale l'indice viene considerato non più rappresentativo) o della cessazione dell'indice di riferimento mediante comunicazione in forma scritta o su altro supporto durevole; la modifica si intende approvata ove il cliente non receda, senza spese, dal contratto entro due mesi dalla ricezione della comunicazione. In caso di recesso il cliente ha diritto, in sede di liquidazione del rapporto, all'applicazione delle condizioni precedentemente praticate, anche con riferimento al tasso di interesse e tenendo conto, ove necessario, all'ultimo valore disponibile dell'indice di riferimento.

Ultime Rilevazioni

Data di decorrenza parametro di riferimento	Media Mensile Euribor 360 1 Mese	Media Mensile Euribor 360 3 Mesi	Media Mensile Euribor 360 6 Mesi
01/07/2026	2,121%	2,335%	2,590%
01/08/2026	2,214%	2,412%	2,637%
01/09/2026	2,215%	2,503%	2,706%

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 10 giorni dalla richiesta.

Il credito non può essere concesso se il cliente non fornisce le informazioni e i documenti richiesti.
Per il/i richiedente/i:
- Dichiarazione dei redditi degli ultimi due periodi d'imposta con notula di deposito
- Elenco consistenza patrimoniale su format imprebanca
- Ultime tre buste paga (facoltativa se non lavoratore dipendente)
- Dettaglio dei finanziamenti in essere con altre banche e/o finanziare con l'indicazione dell'importo

Per il/i garante/i persona fisica:
- ultima dichiarazione dei redditi con relativa notula di deposito
- dichiarazione della consistenza patrimoniale secondo il format stabilito da imprebanca

Per il/i garante/i persona giuridica:

- ultimo bilancio di esercizio approvato comprensivo di nota integrativa e relazione sulla gestione e notula di deposito ovvero ultime due dichiarazioni dei redditi comprensive di notula di deposito se il garante non redige il bilancio
- situazione contabile aggiornata riferita ad una data non anteriore a 6 mesi con timbro e firm del legale rappresentante. Qualora non sia presente nella situazione contabile, dovrà essere fornito il dettaglio dei debiti: debiti Vs banche, Vs soci per finanziamenti, Vs fornitori, tributari, previdenziali

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 mutuo 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.

Tempi massimi di chiusura del rapporto

10 giorni lavorativi.

Cancellazione ipotecaria

A seguito della totale estinzione del mutuo, il cliente ha diritto di ricevere "senza spese", quietanza della Banca, attestante la data di estinzione dell'obbligazione. La Banca procederà senza alcun onere per il cliente, a trasmettere al Conservatore la comunicazione prevista dall'art. 40 bis del D.Lgs. 385/1993 (T.U.B), entro 30 gg., attivando il procedimento semplificato di cancellazione dell'ipoteca.
E' fatta salva, per il cliente, su base volontaria, la possibilità di ricorrere alla procedura ordinaria, mediante autentica notarile, sostenendo i costi relativi.

Portabilità del mutuo

Ai sensi dell'art. 120 quater del D.Lgs. 385/1993 (T.U.B.), nel caso di mutuo concesso a Consumatori e/o Microimprese, ove per rimborsare il mutuo, ottenga 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. L'importo finanziato mediante surrogazione deve essere pari all'importo residuo del mutuo originario.

Reclami

I reclami vanno inviati all'Ufficio Reclami della Banca (Via Cola di Rienzo, 240 00192 Roma; e-mail: reclami@imprebanca.it; Fax: +39 06.92912663) che risponde entro 15 giornate operative dal ricevimento per i servizi di pagamento ed entro 60 giorni per gli altri servizi bancari e finanziari.
Se il cliente non è soddisfatto o non ha ricevuto risposta entro i citati termini, prima di ricorrere all'autorità giudiziaria, può rivolgersi a:

- Arbitro Bancario Finanziario ("ABF"), a condizione che l'importo richiesto non sia superiore a 200.000,00 euro e sempre che non siano trascorsi più di 12 mesi dalla presentazione del reclamo alla Banca. Per sapere come rivolgersi all'Arbitro si può consultare il sito www.arbitrobancariofinanziario.it, chiedere presso le succursali della Banca d'Italia oppure alla Banca. Le decisioni dell'ABF non sono vincolanti per le parti che hanno sempre la facoltà di ricorrere all'autorità giudiziaria.
- Il cliente, inoltre, qualunque sia il valore della controversia, prima di ricorrere all'autorità giudiziaria, può - singolarmente o in forma congiunta con la Banca - attivare, presso il Conciliatore Bancario Finanziario - Associazione per la soluzione delle controversie bancarie, finanziarie e societarie - ADR (www.conciliatorebancario.it), una procedura di conciliazione. Resta impregiudicata la facoltà di ricorrere all'autorità giudiziaria se la conciliazione si conclude senza il raggiungimento di un accordo.
- Il cliente, unitamente alla Banca, può, infine, attivare, anche presso il suddetto Conciliatore Bancario Finanziario, una procedura arbitrale (artt. 806 e ss. del c.p.c.).

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.

Decadenza dal beneficio del termine e risoluzione del contratto per inadempimento

In caso di mancato pagamento anche di una sola rata scaduta per il rimborso del capitale o per il pagamento degli interessi, anche di preammortamento, nonché negli altri casi previsti dal capitolato, la Banca avrà la facoltà di ritenere il mutuatario decaduto dal beneficio del termine ai sensi dell'art. 1186 cod. civ., ovvero avrà diritto di risolvere ipso iure ai sensi dell'art. 1456 cod. civ. il contratto: in entrambi i casi senza necessità di costituzione in mora né di domanda giudiziale. In tali ipotesi il mutuatario è tenuto al pagamento dell'intero debito per eventuali rate insolute, capitale residuo, interessi contrattuali e interessi di mora, accessori e spese anche giudiziali.

GLOSSARIO

Accollo	Contratto tra un debitore e una terza persona che si impegna a pagare il debito al creditore. Nel caso del mutuo, chi acquista un immobile gravato da ipoteca si impegna a pagare all'intermediario, cioè "si accolla", il debito residuo.
Imposta sostitutiva	Imposta pari allo 0,25% (prima casa) o al 2% (seconda casa) della somma erogata in caso di acquisto, costruzione, ristrutturazione dell'immobile.
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 mutui a tasso variabile)/ Parametro di riferimento (per i mutui a tasso fisso)	Parametro di mercato o di politica monetaria preso a riferimento per determinare il tasso di interesse aggiornato con cadenza mensile (primo giorno del mese).
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 costante	La somma tra quota capitale e quota interessi rimane uguale per tutta la durata del mutuo.
Rata crescente	La somma tra quota capitale e quota interessi aumenta al crescere del numero del numero delle rate pagate.
Rata decrescente	La somma tra quota capitale e quota interessi diminuisce al crescere del numero delle rate pagate.
Rimborso in un'unica soluzione	L'intero capitale viene restituito tutto insieme alla scadenza del contratto. Durante il rapporto le rate sono costituite dai soli interessi.
Spread	Maggiorazione applicata ai parametri di riferimento o di indicizzazione.
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 scadenza 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 tasso soglia dell'operazione e accertare che quanto richiesto dalla banca non sia superiore.