

## **INFORMAZIONI GENERALI SUL CREDITO IMMOBILIARE OFFERTO AI CONSUMATORI**

### **MUTUO CHIROGRAFARIO A TASSO VARIABILE**

Le presenti "Informazioni Generali sul credito immobiliare offerto ai consumatori" sono rivolte ai clienti "Consumatori" che intendano richiedere un finanziamento finalizzato all'acquisto o alla conservazione del diritto di proprietà su un terreno o su un immobile edificato o progettato.

Per "Consumatore" si intende la persona fisica che agisce per scopi estranei all'attività imprenditoriale, commerciale, artigianale o professionale eventualmente svolta.

#### **INFORMAZIONI SULLA BANCA**

**Denominazione e forma giuridica: Banca Intermobiliare di Investimenti e Gestioni S.p.A.**

**Sede legale: Via San Dalmazzo, 15 – 10122 Torino**

**Sede amministrativa: Via San Dalmazzo, 15 – 10122 Torino**

**Telefono: 011 08281 Fax: 011 0828800 E-mail: [bim@postacert.cedacri.it](mailto:bim@postacert.cedacri.it)**

**Sito internet: [www.bancaintermobiliare.com](http://www.bancaintermobiliare.com)**

**Codice ABI: 03043**

**Numero di iscrizione all'Albo delle banche presso la Banca d'Italia: 5319**

**Numero di iscrizione al Registro delle imprese di Torino: 02751170016**

**Sistemi di garanzia cui la banca aderisce: Fondo Interbancario di Tutela dei Depositi**

**Capitale Sociale: Euro 54.517.012,58**

#### **Dati e qualifica soggetto incaricato dell'offerta fuori sede**

-----  
Nome Cognome

-----  
Sede (indirizzo)

-----  
Telefono / e-mail

-----  
Iscrizione ad Albi o Elenchi

-----  
Numero Delibera Iscrizione

-----  
Qualifica

-----  
Nome e Cognome del cliente cui il modulo è stato consegnato

-----  
Data

-----  
Firma per avvenuta ricezione

## 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".

Quando non viene garantito da un'ipoteca, ma semplicemente da un impegno del debitore attraverso sottoscrizione di apposito contratto, si chiama "chirografario".

Il cliente rimborsa il credito immobiliare 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 ad orientarsi nella scelta, è disponibile sul sito [www.bancaditalia.it](http://www.bancaditalia.it), presso tutte le filiali, e sul sito del finanziatore [www.bancaintermobiliare.com](http://www.bancaintermobiliare.com).

## PRINCIPALI CONDIZIONI ECONOMICHE

Le condizioni economiche sotto riportate sono indicate nella misura minima (se a favore del cliente) e massima (se a carico del cliente), sono valide fino a nuovo avviso e non tengono conto di eventuali particolari spese aggiuntive, sostenute e/o reclamate da terzi o previste da specifici accordi in deroga, imposte o quant'altro dovuto per legge, che siano immediatamente quantificabili; tali eventuali oneri aggiuntivi saranno oggetto di recupero integrale a parte.

### QUANTO PUÒ COSTARE IL FINANZIAMENTO

**Importo totale del credito: Euro 100.000,00**

**Costo totale del credito: Euro 24.491,32**

**Importo totale dovuto dal cliente: Euro 124.491,32**

**Tasso Annuo Effettivo Globale (TAEG): 9,49%**

Esempio di calcolo per un finanziamento di Euro 100.000,00 a rate mensili costanti posticipate comprensive di capitale e interessi con un piano di rimborso in 5 anni (60 mesi) al tasso del 7,5 % (Euribor 3 mesi base 360 giorni al 31/03/2021 + 7,500 punti percentuali), spese di istruttoria pari a Euro 3.000,00, imposta sostitutiva pari a Euro 250,00, spese di incasso rata pari a Euro 2,00, spese annuali c/c stimate pari a Euro 102,20 (l'importo indicato è orientativo ed è stato calcolato per il profilo di utilizzo "Conto BIM Exclusive")

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.

	<b>VOCI</b>	<b>COSTI</b>	
	Importo finanziabile	Importo minimo: euro 10.000,00 Importo massimo: Non previsto	
	Durata	Minimo 2 anni, massimo 10 anni	
<b>TASSI DISPONIBILI</b>	Tasso di interesse nominale annuo	Euribor 3 mesi 360 più spread	
	Parametro di indicizzazione	<p><u>Periodicità delle revisioni del tasso:</u> trimestrali, con decorrenza del tasso 01/01 - 01/04 - 01/07 - 01/10;</p> <p><u>Rilevazione indice ai fini della stipula (tasso d'ingresso):</u> Euribor 360 (Euro Interbank Offered Rate) 3 mesi lettera puntuale pubblicato (*) dal quotidiano "Il Sole 24 Ore" l'ultimo giorno lavorativo bancario del trimestre solare che precede la stipula del finanziamento.</p> <p><u>Rilevazione indice ai fini delle revisioni periodiche del tasso:</u> Euribor 360 (Euro Interbank Offered Rate) 3 mesi lettera puntuale pubblicato (*) dal quotidiano "Il Sole 24 Ore" l'ultimo giorno lavorativo bancario di ogni trimestre solare. L'eventuale variazione avrà efficacia già dal primo giorno successivo rispetto alla fine del trimestre solare in cui si è verificata la rilevazione. (*) In caso di mancata uscita del quotidiano "Il Sole 24 Ore" o di non pubblicazione del parametro Euribor 3/360, il valore preso a riferimento sarà quello reso noto alle ore 11.00 dall' "Euribor Panel Steering Committee" il penultimo giorno lavorativo bancario del trimestre solare in questione.</p>	
	Spread	7,500%	
	Tasso di interesse di preammortamento	Euribor 3 mesi 360 + 7,500%	
<b>SPESE</b>	<b>Spese per la stipula del contratto</b>	Istruttoria	3,000% sull'importo erogato, con minimo di € 500,00
		Altro Stipula in locali diversi da quelli della banca (solo per atto principale)	€ 120,00
		Rilascio piano di ammortamento a singola richiesta	Nessuna spesa
	<b>Spese per la gestione del rapporto</b>	Gestione pratica	Nessuna spesa

		Incasso rata	<p>€ 2,00 Per ciascuna rata, per i finanziamenti con pagamento a mezzo addebito automatico in conto corrente destinati ai privati</p> <p>€ 1,03 Rilascio quietanza di pagamento rata (per rate con addebito automatico in conto corrente *)</p> <p>* l'addebito automatico in conto corrente non prevede l'invio di avviso di scadenza rata né, per i finanziamenti destinati ai soli consumatori, la quietanza di pagamento, salvo specifica richiesta dell'intestatario e solo per le rate non ancora scadute.</p>
		Invio comunicazioni	<p>€ 2,07 Invio avviso di scadenza rata (per rate con addebito automatico in conto corrente **)</p> <p>** l'addebito automatico in conto corrente non prevede l'invio di avviso di scadenza rata né, per i finanziamenti destinati ai soli consumatori, la quietanza di pagamento, salvo specifica richiesta dell'intestatario e solo per le rate non ancora scadute.</p>
		<p>Altro:</p> <p>Estratto conto (comunicazione annuale) € 0,00</p> <p>Certificazione interessi passivi (annuale) € 0,00</p> <p>Sussistenza di credito / debito (per singolo atto) € 50,00</p> <p>Variazione spread € 0,00</p> <p>Variazione parametro di indicizzazione € 0,00</p> <p>Variazione periodicità di rimborso € 0,00</p> <p>Variazione scadenza preammortamento / ammortamento del finanziamento € 0,00</p> <p>Rinuncia a fidejussione € 50,00</p> <p>Atti di erogazione e quietanza (per singolo atto) € 100,00</p> <p>Spese istruttoria di atto modificativo e/o integrativo di un contratto ad eccezione delle rinegoziazioni ex art. 120 quater del T.U.B. (per singolo atto) € 100,00</p> <p>Compenso omnicomprensivo per decurtazione o estinzione anticipata del finanziamento: - Acquisto / costruzione di immobile ad uso residenziale o di unità</p>	<p>0,000 % del capitale rimborsato</p>

		per l'esercizio in proprio di attività professionale o di impresa individuale - Altre finalità	2,000 % del capitale rimborsato
<b>PIANO DI AMMORTAMENTO</b>	Tipo di ammortamento		Francese.  Piano Bullet (rate di ammortamento di solo quota interessi e rata finale di solo quota capitale)
	Tipologia di rata		A rate costanti
	Periodicità delle rate		Mensile e trimestrale

**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 rata mensile per Euro 100.000,00 di capitale	Se tasso di interesse aumenta del 2% dopo due anni	Se tasso di interesse diminuisce del 2% dopo due anni <sup>(1)</sup>
7,500 %	2	€ 4.501,96	€ 4.593,45	€ 4.411,57
7,500 %	5	€ 2.005,80	€ 2.102,19	€ 1.912,12
7,500 %	10	€ 1.189,02	€ 1.295,98	€ 1.087,26

<sup>(1)</sup> Premesso che il tasso di interesse aumenta o diminuisce per effetto dell'oscillazione del parametro sottostante, precisiamo che se il valore del parametro rilevato alla data di rilevazione sia negativo, il parametro si intenderà convenzionalmente pari a zero, di conseguenza il tasso applicato corrisponderà allo spread. La rata, nell'esempio di diminuzione del tasso di 2 punti, sarà determinata in base al tasso finito pari allo spread.

Il **Tasso Effettivo Globale Medio** (TEGM) previsto dall'art. 2 della legge sull'usura (l. n. 108/96), relativo alle rispettive classi di operazioni omogenee, può essere consultato in filiale e sul sito internet [www.bancaintermobiliare.com](http://www.bancaintermobiliare.com).

#### **SERVIZI ACCESSORI**

Conto corrente	Per il dettaglio delle spese, vedi Foglio Informativo del "Conto corrente".
----------------	---

Il cliente può recedere dal contratto di conto corrente senza dover recedere dal mutuo.  
Il cliente può recedere dal contratto di conto corrente in qualsiasi momento, senza penalità e senza spese di chiusura.

## ALTRE SPESE DA SOSTENERE NON INCLUSE NEL TAEG

Tasso di mora	Maggiorazione di 2,000 punti percentuali sul tasso applicato alla rata scaduta e non pagata nei termini.
Sospensione pagamento rate	€ 0,00
Adempimenti notarili	Secondo quanto richiesto dal notaio
Assicurazione immobile	Non prevista
Imposta di registro	Da corrispondere al momento della stipula dell'eventuale atto di compravendita al notaio rogante nella misura prevista dalla disciplina fiscale vigente.
Tasse ipotecarie	Non applicabile
Altro	
- Accollo	€ 150,00
- Eventuali spese di registrazione (in caso di scrittura privata)	€ 5,00 (fatti salvi maggiori importi richiesti dall'Agenzia delle Entrate)
- Imposta sostitutiva (come da normativa vigente, in percentuale sull'importo erogato, qualora prevista):	
o Finanziamento destinato a casa diversa dalla prima casa di abitazione	2,000 %
o Finanziamento destinato all'acquisto, ristrutturazione e costruzione di unità abitative, anche se trattasi di prima casa, classificate catastalmente nelle categorie A1, A8 e A9	2,000 %
o Finanziamento con altre destinazioni	0,250 %

## TEMPI DI EROGAZIONE

Durata dell'istruttoria	60 giorni lavorativi a partire dalla presa in carico dell'intera documentazione da parte delle Funzioni centrali competenti
Disponibilità dell'importo	10 giorni lavorativi a partire dal perfezionamento del contratto

## 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 60 giorni dalla richiesta.

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

Visura e piantina catastale del terreno o dell'immobile su cui si intende acquisire o conservare il diritto di proprietà
Atto notarile di provenienza dell'immobile
Eventuale contratto preliminare di compravendita stipulato dal richiedente
Copia della dichiarazione dei redditi del cliente relative all' ultimo anno

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

## ESTINZIONE ANTICIPATA, PORTABILITÀ E RECLAMI

### **Estinzione anticipata**

Il cliente può estinguere anticipatamente in tutto o in parte il finanziamento con un preavviso di almeno 30 giorni senza dover pagare alcuna penale, compenso o 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.

### **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**

Non oltre due mesi dalla comunicazione di recesso formalizzata dal cliente, allo scopo di consentire l'ordinato regolamento e conclusione dei rapporti eventualmente pendenti.

### **Reclami**

I reclami vanno inviati al finanziatore con lettera indirizzata a “Banca Intermobiliare di Investimenti e Gestioni S.p.A. – Funzione Consulenza Legale e Contenzioso – Via San Dalmazzo n. 15, 10122 Torino” inviata per posta ordinaria o raccomandata, per posta elettronica all'indirizzo [reclami@bancaintermobiliare.com](mailto:reclami@bancaintermobiliare.com) per posta elettronica certificata (PEC) all'indirizzo [bim@postacert.cedacri.it](mailto:bim@postacert.cedacri.it), via fax al n. 011/0828800 oppure tramite consegna diretta del reclamo alla filiale della banca presso la quale è intrattenuto il rapporto.

Il finanziatore deve rispondere entro 30 giorni dal ricevimento del reclamo.

Se il cliente non è soddisfatto della risposta o se non ha avuto risposta entro i 30 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.

Il cliente può anche rivolgersi al Conciliatore Bancario Finanziario senza prima avere presentato reclamo.

## 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

**Istruttoria**

*Pratiche e formalità necessarie all'erogazione del mutuo.*



BANCA INTERMOBILIARE  
DI INVESTIMENTI E GESTIONI

<b>Parametro di indicizzazione</b>	<i>Parametro di mercato o di politica monetaria preso a riferimento per determinare il tasso di interesse.</i>
<b>Perizia</b>	<i>Relazione di un tecnico che attesta il valore dell'immobile da ipotecare.</i>
<b>Piano di ammortamento</b>	<i>Piano di rimborso del mutuo con l'indicazione della composizione delle singole rate (quota capitale e quota interessi), calcolato al tasso definito nel contratto.</i>
<b>Piano di ammortamento "francese"</b>	<i>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; man mano che il capitale viene restituito, l'ammontare degli interessi diminuisce e la quota di capitale aumenta.</i>
<b>Quota capitale</b>	<i>Quota della rata costituita dall'importo del finanziamento restituito.</i>
<b>Quota interessi</b>	<i>Quota della rata costituita dagli interessi maturati.</i>
<b>Rata costante</b>	<i>La somma tra quota capitale e quota interessi rimane uguale per tutta la durata del mutuo.</i>
<b>Rimborso in un'unica soluzione</b>	<i>L'intero capitale viene restituito tutto insieme alla scadenza del contratto. Durante il rapporto le rate sono costituite dai soli interessi.</i>
<b>Spread</b>	<i>Maggiorazione applicata ai parametri di riferimento o di indicizzazione.</i>
<b>Tasso Annuo Effettivo Globale (TAEG)</b>	<i>Indica il costo totale del mutuo su base annua ed è espresso in percentuale sull'ammontare del finanziamento concesso. Comprende il tasso di interesse ed 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.</i>
<b>Tasso di interesse di preammortamento</b>	<i>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.</i>
<b>Tasso di interesse nominale annuo</b>	<i>Rapporto percentuale, calcolato su base annua, tra l'interesse (quale compenso del capitale prestato) e il capitale prestato.</i>
<b>Tasso di mora</b>	<i>Maggiorazione del tasso di interesse applicata in caso di ritardo nel pagamento delle rate.</i>
<b>Tasso Effettivo Globale Medio (TEGM)</b>	<i>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</i>