

**Foglio informativo n. 1**  
**Portafogli non performing loan / Portafogli performing (rif. PF2/leffe3)**  
**Aggiornamento - Maggio 2016**

**INFORMAZIONI SULL'INTERMEDIARIO**



**ITALFONDIARIO**

The Credit Management Company

ITALFONDIARIO S.p.A  
Via Mario Carucci, 131 - 00143 Roma  
T. +39 06 47971 - F. +39 06 6793601  
italfondiario@italfondiario.com - PEC: italfondiaro@cert.italfondiario.com  
[www.italfondiario.com](http://www.italfondiario.com)

Capitale sociale €20.000.000,00 I.V.  
N°iscr. Reg. Imprese di Roma - C.F. 00399750587 - P.IVA 00880671003  
Iscritta al n°32447 dell'Albo degli intermediari finanziari ex art.106 T.U.B

**CARATTERISTICHE E RISCHI TIPICI**

**Caratteristiche**

Il presente foglio informativo regola i servizi offerti dall'intermediario al cliente (i "**Servizi**") in relazione alla gestione del rapporto contrattuale per i portafogli di crediti *non performing* e per i seguenti portafogli *performing*:

- Palazzo Finance Due,
- SPV Ieffe 3.

Tali Servizi consentono al cliente di richiedere:

- subingresso di soggetti terzi rispetto all'originario contratto di mutuo
- frazionamento dell'originario contratto di mutuo
- ristrutturazione del mutuo
- trasformazione di cooperative da "proprietà indivisa" a "proprietà divisa"
- rinnovazione di ipoteca
- cancellazione di ipoteca
- variazione di indirizzo
- certificazioni fiscali complesse
- duplicazione di quietanze di pagamento
- estratti conto predisposizione e invio di MAV e RID

## **Principali rischi**

- possibilità di variazione del tasso di interesse nel caso di mutui a tasso variabile, in aumento rispetto al tasso di partenza (nei limiti massimi consentiti), con conseguente aumento dell'importo delle rate;
- impossibilità di beneficiare delle eventuali fluttuazioni dei tassi al ribasso qualora il mutuo sia a tasso fisso, salvo eventuali rinegoziazioni dei mutui;
- possibilità di aumento della durata del mutuo e possibile significativo aumento dell'ultima rata al raggiungimento della durata massima del mutuo, in caso di aumento dei tassi per mutui a tasso variabile e rata costante;
- possibilità che le condizioni economiche dei suddetti Servizi Ancillari, possano variare unilateralmente ai sensi dell'art. 118 del TUB, ove consentito dal contratto, previa comunicazione alla clientela secondo le modalità di legge.

Per saperne di più:

La **Guida pratica al mutuo**, che aiuta a orientarsi nella scelta, è disponibile sul sito della banca d'Italia ([www.bancaditalia.it](http://www.bancaditalia.it)), presso la sede legale, le filiali e sul sito dell'Intermediario ([www.italfondiario.it](http://www.italfondiario.it)).

### **CONDIZIONI ECONOMICHE**

Subingresso	€ 55,00 per posizione
Frazionamento	0,1% del capitale da frazionare oltre € 50,00 per quota di frazionamento
Ristrutturazione	€ 400,00 per finanziamento
Trasformazione di cooperative indivise	€ 150,00 per numero di operazione
Cancellazione di ipoteca/privilegi "semplificata" ex art. 13 D.L. 7/2007 – Decreto Bersani	€ 0,00
Cancellazione di ipoteca con notaio convenzionato con l'intermediario (ove richiesto dal cliente ovvero in alternativa alla procedura semplificata prevista ai sensi dell'art. 13 D.L.7/2007 – Decreto Bersani)	€ 900,00 quota fissa + quota variabile (tra 74 € e 372 €) per spese amministrative ed oneri notarili in base al valore dell'ipoteca (oltre oneri di natura fiscale per le ipoteche non in esenzione ai sensi del D.P.R. n. 601/1073)
Diritti per cancellazioni di ipoteca con notaio scelto dal cliente	€ 210,00 (oltre eventuali spese di trasferta)
Rinnovazione di ipoteca	€ 55,00 (oltre oneri di natura fiscale per le ipoteche non in esenzione ai sensi del D.P.R. n. 601/1073)
Variazione indirizzo (ove richiesta espressamente dal cliente)	€ 5,00
Certificazioni fiscali complesse	€ 30,00
Rilascio di duplicati di quietanze di pagamento	€ 5,00
Estratti conto su richiesta	€ 18,00
Predisposizione e invio MAV o RID	€ 5,00 per MAV o RID
Avviso scadenza rate	€ 5,00

Il **Tasso Effettivo Globale Medio (TEGM)**, previsto dall'art. 2 L.108/96 (c.d. "legge antiusura"), può essere consultato sull'apposito cartello affisso nei locali dell'Intermediario e pubblicato sul sito internet [www.italfondiario.it](http://www.italfondiario.it).

## CLAUSOLE CONTRATTUALI

### **Estinzione anticipata**

Il cliente può estinguere anticipatamente in tutto o in parte il mutuo con un preavviso di almeno 90 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.

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, il cliente può estinguere anticipatamente in tutto o in parte il mutuo pagando unicamente un compenso onnicomprensivo, eventualmente applicato, calcolato in conformità a quanto disposto dalla normativa vigente.

### **Portabilità del mutuo**

Nel caso in cui il Cliente, per rimborsare il mutuo, ottenga da un'altra banca/intermediario un nuovo finanziamento a condizioni più favorevoli, 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**

Il rapporto contrattuale verrà chiuso nel termine massimo di 30 giorni a far data dal saldo integrale di quanto dovuto in forza del contratto di mutuo.

### **Reclami e composizione stragiudiziale delle controversie**

Ogni cliente può rivolgersi al presente Intermediario per eventuali reclami, contestanti il comportamento, anche omissivo, dell'Intermediario in relazione ai servizi offerti.

A tal fine Italfondiaro ha istituito presso il proprio Dipartimento Legale, l'Ufficio Reclami che si occupa del censimento, monitoraggio e gestione dei reclami.

Il reclamo va presentato con lettera raccomandata A/R indirizzata all' "UFFICIO RECLAMI" di ITALFONDIARIO S.p.A. - Via M. Carucci n. 131, 00143 Roma -, ovvero con comunicazione via posta elettronica inviata alla casella [reclami@italfondiario.com](mailto:reclami@italfondiario.com), che è gestita direttamente dal personale dell'Ufficio Reclami, ovvero via posta elettronica certificata (PEC) alla casella [italfondiario@cert.italfondiario.com](mailto:italfondiario@cert.italfondiario.com) gestita dall'Ufficio Protocollo.

Al fine della trattazione del reclamo è opportuno che lo stesso contenga i seguenti elementi:

- Generalità (nome, cognome, luogo e data di nascita, indirizzo di residenza, codice fiscale) del ricorrente alla procedura di reclamo;
- Codici identificativi del rapporto contrattuale interessato dal reclamo;
- Oggetto del reclamo e relativi motivi;
- Ogni ulteriore informazione e/o documentazione utile in allegato.

L'intermediario deve rispondere di regola entro il termine di 30 giorni dalla data di ricezione del reclamo stesso.

Le forme di risposta utilizzate includono in ogni caso la posta ordinaria (raccomandata A/R), la posta elettronica e la posta elettronica certificata.

Se il Cliente è rimasto insoddisfatto dall'esito del reclamo (perché non ha ricevuto risposta, ovvero perché la risposta è stata, in tutto o in parte, negativa, ovvero perché la decisione, sebbene positiva, non è stata eseguita dall'intermediario) prima di ricorrere all'Autorità giudiziaria, il cliente può rivolgersi a:

- **Arbitro Bancario Finanziario (ABF)**. Per sapere come rivolgersi all'ABF si può consultare il sito [www.arbitrobancariofinanziario.it](http://www.arbitrobancariofinanziario.it), chiedere presso le Filiali della Banca d'Italia, oppure chiedere all'Intermediario.

Si informa inoltre la Clientela che questo Intermediario aderisce al **Conciliatore Bancario Finanziario** (Associazione per la soluzione delle controversie bancarie, finanziarie e societarie – ADR) (**CBF**). Il tentativo di conciliazione presso CBF può essere proposto anche in assenza di preventivo reclamo. Il regolamento della procedura di conciliazione presso CBF è consultabile sul sito [www.conciliatorebancario.it](http://www.conciliatorebancario.it) ed è a disposizione del cliente che ne faccia richiesta presso l'Intermediario.

Il ricorso all'Ufficio Reclami, ovvero all'ABF, ovvero il tentativo di conciliazione presso CBF non priva il Cliente del diritto di investire della controversia, in qualunque momento, l'Autorità giudiziaria.

#### LEGENDA

Subingresso	È il subentro nella proprietà, nel possesso o nel godimento dell'immobile ipotecato. Colui che a vario titolo (acquisto, eredità, donazione) dovesse subentrare ha l'obbligo di trasmettere alla banca copia dell'atto dove deve risultare anche la personale assunzione del mutuo esistente.
Frazionamento	È il caso di frazionamento di un'ipoteca, laddove un mutuo sia suddiviso in più quote.
Ristrutturazione	Modifiche delle originarie condizioni contrattuali in senso sfavorevole per il creditore quanto ad importi, tassi, durata residua, a causa di deterioramento delle condizioni economico - finanziarie del debitore.
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.
Rinnovazione ipoteca	Rinnovazione dell'ipoteca prima della scadenza di 20 anni prevista dalla legge.
Cancellazione ipoteca	Indica la cancellazione volontaria dell'ipoteca.
Notaio convenzionato	Notaio che ha stipulato con l'intermediario una convenzione avente ad oggetto la prestazione della cancellazione di ipoteche.
Trasformazione cooperativa	Variatione del regime societario con assegnazione di porzioni di immobili ai singoli soci della cooperativa stessa, che comporta, nel caso di operazioni con contributo pubblico, l'elaborazione di conteggi per l'allineamento dei contributi stessi al diverso regime societario.
MAV	Incasso di crediti mediante invito al debitore a pagare presso qualunque sportello bancario o postale, utilizzando un apposito modulo inviatogli dalla banca del creditore.
RID	Rapporto interbancario diretto – Una operazione di prelievo automatico di un determinato importo da un conto corrente e conseguente accredito su un conto corrente di un'altra banca/intermediario.
Reclamo	Qualunque contestazione relativa alla prestazione di Servizi Ancillari da parte dell'intermediario.
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.