

\*\*\*\*\*

FOGLIO INFORMATIVO FINALEND IPOTECARIO  
(Le Condizioni di seguito pubblicate non costituiscono offerta al pubblico)

\*\*\*\*\*

**Sezione I° : Informazioni sull'Intermediario**

**FINAFARM S.P.A.**

Sede Legale e amm.va: Trento (TN), Fraz. Ravina, alla Via Provina .n.3

Num. Iscrizione all'Albo degli Intermediari Finanziari ex art. 106 TUB cod. 19186.6

C.C.I.A.A. n° 00497760223

Repertorio Economico Amm: TN-101792

C.F. 00497760223

P.IVA 00497760223

Capitale Sociale inter. vers. Euro 3.900.000,00

Tel. 00 39 0461/901414- Fax 00 39 0461/901415

Sito internet: [www.finafarm.it](http://www.finafarm.it) E-mail: [finafarm@pec.it](mailto:finafarm@pec.it)

Ufficio reclami: [reclami@finafarm.it](mailto:reclami@finafarm.it)

**Sezione II°: Soggetto incaricato dell'offerta fuori sede**

In caso di offerta fuori sede, Finafarm rende noti i dati e le informazioni del soggetto incaricato:

NOME e COGNOME: GIANNI PARIS

QUALIFICA: AMMINISTRATORE DELEGATO

TELEFONO: 0461/901414

EMAIL: [segreteria@finafarm.it](mailto:segreteria@finafarm.it)

**Sezione II°bis: Quali sono le caratteristiche ed i rischi tipici del servizio o dell'operazione**

*Caratteristiche del finanziamento*

Il contratto Finalend Ipotecario (il "Contratto") è un contratto di finanziamento, nella forma tecnica mutuo con garanzia ipotecaria di primo grado su immobili di proprietà del debitore o di terzi. In particolare, in forza del Contratto, Finafarm consegna al cliente la somma concordata, il quale si impegna a restituirla a rate, comprensive degli interessi calcolati sulla quota capitale residua.

*Rischi tipici del finanziamento*

Tra i principali rischi del finanziamento devono essere considerati quelli relativi alla variazione in senso sfavorevole delle condizioni economiche. In particolare, il Cliente è potenzialmente esposto al rischio dell'oscillazione dei tassi di interessi, nonché della modifica unilaterale delle condizioni economiche, ad eccezione dei tassi di interesse, del Contratto da parte di Finafarm nel rispetto delle condizioni di cui all'art. 118 TUB.

**Sezione III°: Principali condizioni economiche. Quali sono i costi del servizio o dell'operazione**

Parametro di riferimento indicizzazione tasso d'interesse

Euribor 3m/365 (\*)

(\*) EURIBOR 3 mesi/365 significa: media trimestre solare, precedente il periodo di decorrenza, del parametro Euribor (Euro Interbank Offered Rate) 3 (tre) mesi con divisore 365 (trecentosessantacinque) rilevata da "Il Sole 24 Ore"; frequenza di indicizzazione trimestrale, avente decorrenza il primo giorno di ogni trimestre solare; tasso amministrato dall'European Money Markets Institute (EMMI) L'utilizzo di un parametro di indicizzazione per il calcolo del tasso di interesse variabile comporta la possibilità che, al variare dell'indice, gli interessi praticati al finanziamento subiscano una modifica pari alla variazione dell'indice, con conseguente cambiamento delle somme dovute all'intermediario da parte del cliente (che aumentano in caso di crescita dell'indice e che si riducono in caso contrario). In caso di variazione sostanziale o cessazione dell'indice di riferimento previsto in contratto, si applicheranno le previsioni di cui al piano previsto dall'art. 28, paragrafo 2, del

regolamento (UE) 2016/1011 (cd. "Piano solido e scritto"), pubblicato sul sito internet di Finafarm e costantemente aggiornato, al quale si rinvia. Al verificarsi di una variazione sostanziale o della cessazione dell'indice di riferimento (quale, ad esempio, la variazione a seguito della quale l'indice viene considerato non più rappresentativo), entro trenta giorni e con le modalità convenute per l'invio di comunicazioni alla clientela, Finafarm comunicherà al Cliente le modifiche o l'indice sostitutivo individuati in base al Piano solido e scritto aggiornato e pubblicato sul sito internet dell'intermediario ([www.finafarm.it](http://www.finafarm.it)), salvo che la normativa vigente o l'Autorità di Vigilanza dispongano diversamente. In conformità con quanto previsto dall'art. 118-bis D.Lgs. n. 385/1993 (cd. Testo Unico Bancario), 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, dell'ultimo valore disponibile dell'indice di riferimento.

Tasso nominale (TAN)	Euribor 3m/365 (media trimestrale) + spread (max) 5,50%	
Tasso di Mora	TAN + 4,00%	
Spese di istruttoria	Euro	Max 2% dell'importo finanziato
Spese di perizia	al costo (max Euro 3.500,00 per immobile)	
Spese di incasso	max Euro	8,00
Bollo (per importi esenti IVA > € 77,47)	Euro	2,00
Imposta sostitutiva	0,25% dell'importo finanziato	
Cancellazione ipoteca con atto notarile ai sensi dell'art. 2882 cod.civ.	oneri notarili a carico del cliente	
Cancellazione ipoteca ai sensi dell'art 40 bis d.lgs. 385-93	Euro	0,00
Spese insoluti su singolo addebito	max Euro	25,00
Spese richiamo addebiti e ripresentazione	max Euro	8,00
Spese invio comunicazioni	Euro	20,00
Spese copie documenti	max Euro	20,00
Spese di chiusura contratto	max Euro	50,00
Spese chiusura anticipata contratto	max Euro	250,00
Copertura assicurativa infortuni	gratuita	
T.E.G. <sup>1</sup> (massimo)	8,812%	
T.A.E.G. <sup>2</sup> (massimo)	8,890%	

Il Tasso Effettivo Globale Medio (TEGM), previsto dall'art. 2 della legge sull'usura (l.n. 108/1996), relativo alle operazioni di finanziamento, può essere consultato sul cartello affisso presso la sede della Finanziaria, e sul sito internet all'indirizzo [www.finafarm.it](http://www.finafarm.it). Se trattasi di offerta fuori sede, il TEGM corrisponde a quello contenuto nel documento consegnato al cliente unitamente al contratto. Può essere richiesto al Cliente il rilascio di garanzie e/o effetti cambiari a fronte dell'obbligo di rimborso del finanziamento e delle altre obbligazioni.

#### **Clausola "zero floor"**

Il Contratto prevede che in caso di tasso di interesse indicizzato ad un parametro di riferimento esterno (e.g. Euribor), eventuali valori negativi del parametro saranno considerati pari a zero ai fini del calcolo del tasso di interesse applicato al finanziamento.

Ad esempio:

<sup>1</sup> Il T.E.G. massimo indicato è riferito ad un finanziamento di € 400.000,00, una durata di 120 mesi, spese istruttoria € 8.000,00\*, spese di perizia € 3.500,00\*, spese incasso € 8\* spese invio comunicazioni periodiche (annuali) € 20,00\*, spese chiusura contratto € 100,00\*, T.A.N. 7,771%.

<sup>2</sup> Il T.A.E.G. massimo è riferito ad un finanziamento di € 400.000,00, una durata di 120 mesi spese istruttoria € 8.000,00\*, spese di perizia € 3.500,00\*, spese incasso € 8\* spese invio comunicazioni periodiche (annuali) € 20,00\*, imposta sostitutiva € 1.125,00, bollo su fatture € 236,00 (€ 2,00 x 118), T.A.N. 7,771%.

\* IVA ESCLUSA

Tasso pattuito: Euribor 3m/365 (media trimestrale) + 5,50% (spread)

Se il valore dell'Euribor è uguale o inferiore allo zero, il tasso applicato al finanziamento sarà pari al valore dello spread, ossia 5,50%

#### **Sezione IV°: Principali clausole contrattuali che regolano l'operazione.**

Diritto di recesso dal contratto di finanziamento: Il Cliente ha diritto di recedere in ogni momento dal Contratto, estinguendolo anticipatamente mediante pagamento di quanto dovuto a Finafarm.

Finafarm non ha facoltà di recedere dal Contratto prima della scadenza. Nel Contratto sono regolate ipotesi di risoluzione e di decadenza dal beneficio del termine in caso di inadempimento del cliente e/o aggravati a suo carico.

Tempi massimi di chiusura del rapporto contrattuale: 240 mesi.

Facoltà di surrogazione nel contratto: diritto di portabilità' (d.legsv.141/2010 e succ. mod.)

Ai sensi e per gli effetti di cui all'Art.120 quater TUB, come mod. dal D.Legsv.n.141/2010, il Cliente ha la facoltà di surroga ex art.1202 C.C., trasferendo il contratto, con le già concordate garanzie personali e/o reali, ad un nuovo Intermediario mutuante (c.d."portabilità").

Finafarm, in caso di esercizio del diritto di surroga, non applicherà al Cliente spese, commissioni, e/o costi di ogni genere per l'esecuzione delle formalità connesse alla suddetta operazione.

I rapporti tra Finafarm ed il mutuante surrogato dovranno essere improntati a criteri di massima collaborazione, per la riduzione dei tempi e degli adempimenti connessi alla procedura di surrogazione.

Se la procedura di surrogazione non si perfeziona entro il termine di trenta gg. dalla richiesta d' avvio, Finafarm sarà tenuta a risarcire il Cliente nella misura dell'1% del valore del finanziamento per ciascun mese o frazione di mese di ritardo, salvo il diritto di rivalsa di Finafarm sul mutuante surrogato se il ritardo sia dovuto a cause allo stesso imputabili.

Qualunque patto, anche posteriore al contratto, con il quale si impedisca o si renda oneroso per il Cliente l'esercizio della facoltà di surroga, è nullo.

Diritto di opposizione al contenuto della comunicazione periodica:

Nel rispetto di quanto previsto dall'art. 119 T.U.B., il Cliente ha il diritto di contrapporsi al contenuto della comunicazione periodica inoltratagli dal finanziatore, tramite opposizione scritta, entro 60 giorni dal suo ricevimento.

Il Cliente, ha inoltre il diritto, in ogni momento del rapporto, di cambiare la tecnica di comunicazione prescelta, salvo che ciò sia incompatibile con la natura dell'operazione o del servizio offerto da Finafarm.

Reclami e Risoluzione stragiudiziale delle controversie: per le eventuali controversie sorte con Finafarm, il Cliente ha facoltà di esporre reclamo rivolgendosi all'apposito UFFICIO RECLAMI dell'Intermediario istituito presso la sede di Finafarm, Via Provina 3, Fraz. Ravina Trento, Tel: 0461/901414, Fax: 0461/901415, al quale è possibile inoltrare il proprio reclamo, per posta ordinaria all'indirizzo della sede stessa o per posta elettronica all'indirizzo reclami@finafarm.it o per posta elettronica certificata all'indirizzo finafarm@legalmail.it tramite la compilazione del relativo modulo, che risponde entro 60 giorni dal ricevimento.

Se il Cliente non è soddisfatto o non ha ricevuto risposta entro i 60 giorni, prima di ricorrere al giudice può rivolgersi a:

1. Arbitro Bancario Finanziario (ABF). Per sapere come rivolgersi all'Arbitro, è possibile consultare il sito [www.arbitrobancariofinanziario.it](http://www.arbitrobancariofinanziario.it), chiedere presso le filiali della Banca d'Italia, oppure chiedere a Finafarm;
2. altri organismi di mediazione iscritti nell'apposito albo tenuto presso il Ministero della Giustizia.

Foro competente: il foro competente a conoscere di ogni e qualsiasi controversia tra Finafarm ed il Cliente in relazione al Contratto è esclusivamente quello di Trento.

#### **Sezione V°: Legenda**

Cliente/finanziato:	Soggetto finanziato, richiedente il finanziamento e beneficiario della somma corrisposta dall'intermediario.

TAN:	Tasso annuo nominale. E' il tasso di interesse che remunera il capitale erogato e si intende riferito all'anno civile;
TAEG:	Tasso annuo effettivo globale.
TEG:	Tasso effettivo globale.
TEGM:	Tasso Effettivo Globale Medio. Tasso di interesse pubblicato ogni tre mesi dal Ministero dell'Economia e delle Finanze, come previsto dalla legge sull'usura.
Diritto di surroga ("Portabilità"):	Facoltà riconosciuta al cliente-debitore, ai sensi dell'Art.1202 C.C., di trasferire il contratto finanziario ad altro Intermediario, mantenendo le garanzie personali e reali pattuite, senza penali e/o altri oneri aggiuntivi.
Tasso soglia:	Limite rilevato dalle competenti Autorità, oltre il quale gli interessi sono considerati usurari;
Tasso Interesse di mora:	Tasso d'interesse da corrispondersi nel caso di ritardato pagamento.
Parametro di indicizzazione:	Indice di riferimento del mercato monetario al quale viene ancorata la variabilità del tasso contrattuale secondo le modalità all'uopo indicate.
ABF:	Organismo di risoluzione stragiudiziale delle controversie sorte tra la clientela e l'Intermediario, disponibile in alternativa al ricorso al giudice, da non confondere con la conciliazione e l'arbitrato.
Ufficio Reclami:	Ufficio istituito appositamente dall'Intermediario per ricevere ed istruire i ricorsi/reclami presentati dalla clientela prima del loro accesso all'ABF.
Foro competente:	Autorità giudiziaria indicata come competente a giudicare eventuali controversie in merito all'applicazione e/o interpretazione del contratto.

Il sottoscritto Cliente dichiara di aver ricevuto copia del presente Foglio Informativo antecedentemente alla stipula del contratto.

Trento, 01 luglio 2026

Firma finanziato

\_\_\_\_\_