

# Informazioni generali

## sul credito immobiliare offerto a consumatori

Contratto di apertura di credito a tempo indeterminato garantito da pegno con finalità immobiliare

### Informazioni sulla Banca

Zurich Italy Bank S.p.A. (di seguito “Zurich Bank” o “Banca”) - Sede Sociale e Direzione Generale: Via Benigno Crespi n. 23, 20159 Milano; capitale sociale Euro 49.000.000,00; codice fiscale e numero di iscrizione al Registro delle Imprese 12025760963; indirizzo PEC: zurich.italy@pec.zurich.it.

Aderente al Fondo Interbancario di Tutela dei Depositi e al Fondo Nazionale di Garanzia ex art. 59 decreto legislativo n. 58/1998. Iscrizione all’Albo delle Banche numero 8098.

#### SPAZIO RISERVATO ALL’ OFFERTA FUORI SEDE

Nome: \_\_\_\_\_ Cognome: \_\_\_\_\_  
Telefono: \_\_\_\_\_ E-mail: \_\_\_\_\_  
Matricola: \_\_\_\_\_ N° di iscrizione all’Albo: \_\_\_\_\_  
Indirizzo: \_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_

### Che cos’è il credito immobiliare

Il credito immobiliare è un finanziamento a medio-lungo termine.

Di solito viene richiesto l’acquisto o alla conservazione del diritto di proprietà su un terreno o su un immobile edificato o progettato. 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”.

Nel finanziamento concesso nella forma dell’apertura di credito, il finanziatore mette a disposizione del cliente una somma di denaro, concedendogli la facoltà di addebitare il conto corrente fino ad un importo concordato. Salvo diverso accordo, il cliente può utilizzare (anche mediante l’emissione di assegni bancari), in una o più volte, il credito concesso e può ripristinare la disponibilità di credito con successivi versamenti, bonifici, accrediti.

Sulle somme utilizzate nell’ambito del fido concesso, il cliente è tenuto a pagare gli interessi passivi pattuiti. Il cliente è tenuto ad utilizzare l’apertura di credito entro i limiti del fido concesso e il finanziatore non è obbligato ad eseguire operazioni che comportino il superamento di detti limiti (c.d. sconfinamento). Se la banca decide di dare ugualmente seguito a simili operazioni, ciò non la obbliga a seguire lo stesso comportamento in situazioni analoghe e la autorizza ad applicare tassi e condizioni stabiliti per detta fattispecie.

Per la concessione di un prestito personale con finalità immobiliare la Banca richiede sempre il rilascio di una garanzia reale e, nello specifico, di un pegno di primo grado su liquidità, strumenti finanziari, valore di strumenti finanziari, portafoglio in gestione, polizze e quote di OICR.

#### I tipi di apertura di credito e i loro rischi

Nel caso di specie, la Banca concede al Cliente un finanziamento garantito da pegno, nella forma dell’apertura di credito in conto corrente a tempo indeterminato, finalizzato all’acquisto o alla conservazione del diritto di proprietà su un terreno o su un immobile edificato o progettato.

#### Finanziamento a tasso variabile

Rispetto al tasso iniziale, il tasso di interesse può variare, con cadenze prestabilite, secondo l’andamento di uno o più indici di riferimento 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 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.

#### Rischi specifici legati alla tipologia di contratto

- Nel caso in cui il tasso di interesse concordato sia variabile, la possibilità di una variazione del tasso in aumento rispetto al tasso di partenza;
- nei finanziamenti a tasso di interesse variabile può essere prevista l’applicazione della cd. “clausola floor”, che fissa un limite al di sotto del quale gli interessi dovuti dal Cliente non possono scendere; qualora il tasso indicizzato sia inferiore al floor contrattualmente fissato, ove previsto, il tasso di interesse applicato al finanziamento sarà determinato dalla somma tra il floor e lo spread contrattuale; la clausola floor, pertanto, comporta il rischio per il Cliente di pagare un tasso d’interesse più elevato nel caso in cui gli indici di riferimento calino in maniera consistente;
- la variazione in senso sfavorevole delle condizioni economiche (tassi di interesse ed altre commissioni e spese del servizio), che la Banca si riserva di variare nel rispetto della normativa in materia di modifiche unilaterali del contratto;

- l'escussione della garanzia richiesta dalla Banca a supporto della concessione dell'apertura di credito in conto corrente, nell'eventualità di mancato pagamento di quanto dovuto alla Banca nei termini ed alle scadenze prescritte;
- rischi di mercato e di credito attinenti degli strumenti finanziari posti a garanzia dell'apertura di credito, posto che in caso di diminuzione del loro valore al di sotto di soglie prestabilite la Banca può chiedere al Cliente l'integrazione della garanzia.

## Principali condizioni economiche

### Quanto può costare il finanziamento

Si ipotizza un fido di € 100.000, durata pari a 3 mesi, utilizzato per intero.

Importo totale del credito	Euro 100.000,00
Costo totale del credito	Euro 350,00
Importo totale dovuto dal cliente	Euro 103.050,0
Tasso Annuo Effettivo Globale (TAEG)	1,41%

Oltre al TAEG possono esserci altri costi, quali le spese per il notaio e l'iscrizione dell'ipoteca ed eventuali penali.

Voci	Costi
Importo minimo finanziabile	Euro 75.001,00 Richieste di affidamento di importo fino a € 100.000,00 verranno valutate solo a condizione che il patrimonio complessivo presso Zurich Bank (del richiedente e/o del garante) sia pari ad almeno il doppio dell'importo richiesto.
Durata	A revoca
Garanzie accettate	Pegno su liquidità, strumenti finanziari, valore di strumenti finanziari, portafoglio in gestione, polizze e quote di OICR
Valute disponibili	Euro

Tassi	
Tasso di interesse nominale annuo	Euribor 3 mesi, zero Floor + 1,00%
Indice di riferimento	Euribor 3 mesi
Spread	1,00%
Tasso di interesse di preammortamento .	Non applicabile

Spese per la stipula del contratto	
Istruttoria	Non previsto
Perizia tecnica	Non applicabile
Altro	Non previsto

Spese per la gestione del rapporto	
Gestione pratica	Non previsto
Incasso rata (10)	Non applicabile
Invio comunicazioni	In forma cartacea euro 1,25 In formato elettronico euro 0,00
Altro	Commissione onnicomprensiva (CsA): 0,10% trimestrale

Piano di ammortamento	
Tipo di ammortamento (11)	Non applicabile
Tipologia di rata	Non applicabile
Periodicità delle rate	Non applicabile

Il Tasso Effettivo Globale Medio (TEGM) previsto dall'art. 2 della legge sull'usura (l. n. 108/1996), relativo alle rispettive classi di operazioni omogenee, può essere consultato sul sito internet della Banca.

## Servizi accessori

Pegno	Per la concessione di un'apertura di credito con finalità immobiliare la Banca richiede sempre il rilascio di una garanzia reale e, nello specifico, di un pegno avente per oggetto, normalmente, liquidità, strumenti finanziari, valore di strumenti finanziari, portafoglio in gestione, polizze e quote di OICR
Tasso di mora	Tasso debitore annuo nominale Sconfinamenti extra-fido o in assenza di fido sulle somme utilizzate: 13,50 %.
Altre spese da sostenere non incluse nel TAEG	Commissione di Istruttoria Veloce (CIV) Importo: euro 0,00
Commissione di Istruttoria Veloce (CIV)	<p>La commissione CIV si applica al massimo una volta al giorno qualora:</p> <p>a) il saldo disponibile rilevato a fine giornata, calcolato al netto dei movimenti a favore Banca, presenti uno sconfinamento nuovo oppure incrementato rispetto al saldo disponibile rilevato nella giornata precedente;</p> <p>b) siano state attivate procedure che prevedono lo svolgimento di un'istruttoria per autorizzare la contabilizzazione delle operazioni che determinano lo sconfinamento.</p> <p>La commissione non si applica:</p> <p>(i) nei rapporti con i consumatori, per un massimo di una volta per ciascuno dei quattro trimestri di cui si compone l'anno solare, quando ricorrono cumulativamente i seguenti presupposti:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>per gli sconfinamenti in assenza di fido, il saldo passivo è inferiore o pari a euro 500,00;</li> <li>per gli utilizzi extra-fido l'ammontare complessivo di questi ultimi è inferiore o pari a euro 500,00;</li> <li>lo sconfinamento non ha durata superiore a sette giorni consecutivi.</li> </ol> <p>(ii) lo sconfinamento ha avuto luogo per effettuare un pagamento a favore della Banca;</p> <p>(iii) lo sconfinamento non ha avuto luogo perché la Banca non vi ha acconsentito.</p>
Sospensione pagamento rate	Non applicabile
Adempimenti notarili	Non applicabile
Assicurazione immobile	Non applicabile
Imposta di registro	Non applicabile
Tasse ipotecarie	Non applicabile
Altro	Non applicabile

## 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.

Il credito non può essere concesso se il cliente non fornisce le informazioni e i documenti richiesti: Documentazione reddituale aggiornata, Documentazione accertante la situazione patrimoniale e finanziaria del cliente, Questionario informazioni aggiuntive

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 recedere in ogni momento e senza spese dal Contratto e, in tale evenienza, deve corrispondere alla Banca tutto quanto dovuto per capitale, interessi, spese e commissioni entro quindici giorni dalla data di efficacia del recesso.

Il recesso è efficace nei confronti della Banca dal momento in cui questa ne riceve comunicazione mediante lettera raccomandata con ricevuta di ritorno o tramite i mezzi di comunicazione a distanza, qualora il Cliente li abbia attivati. In ogni caso, dalla data di efficacia del recesso è sospeso con effetto immediato l'utilizzo del credito concesso.

Il Cliente può ridurre l'importo oggetto dell'apertura di credito, in ogni momento e senza spese, tramite rimborso parziale del capitale e di tutto quanto dovuto per capitale, interessi, spese e commissioni in relazione alla somma rimborsata. Il costo del credito verrà ridotto in misura corrispondente alla vita residua del Contratto e della somma ancora a disposizione del Cliente.

### Tempi massimi di chiusura del rapporto

I tempi tecnici necessari per la chiusura del rapporto vengono determinati in 45 (quarantacinque) giorni dal ricevimento della comunicazione di recesso da parte del Cliente o della Banca.

### Reclami

Il Cliente può presentare reclamo per iscritto indirizzandolo all'attenzione dell'Ufficio Reclami di Zurich Italy Bank S.p.A., Via Benigno Crespi 23, 20159 Milano, o in via informatica all'indirizzo e-mail [ufficio.reclami@info.zurichbank.it](mailto:ufficio.reclami@info.zurichbank.it) o all'indirizzo di posta elettronica certificata [ufficio.reclami@pec.zurichbank.it](mailto:ufficio.reclami@pec.zurichbank.it).

L'Ufficio Reclami riscontra la richiesta del Cliente entro il termine di 60 (sessanta) giorni dalla data di presentazione del reclamo.

Il Cliente - qualora sia rimasto insoddisfatto dal ricorso all'Ufficio reclami (perché non ha avuto risposta, perché la risposta è stata, in tutto o in parte, negativa, ovvero perché la decisione, sebbene positiva, non è stata eseguita dalla Banca) - può presentare un ricorso all'Arbitro Bancario Finanziario (ABF), secondo le condizioni e le procedure definite nel relativo regolamento disponibile sul sito internet [www.arbitrobancariofinanziario.it](http://www.arbitrobancariofinanziario.it).

Ai fini della risoluzione stragiudiziale delle controversie che possano sorgere dal presente Contratto e in relazione all'obbligo di cui al decreto legislativo 4 marzo 2010 n. 28 di esperire il procedimento di mediazione prima di fare ricorso all'autorità giudiziaria, il Cliente e la Banca possono ricorrere:

- (i) al Conciliatore Bancario Finanziario - Associazione per la soluzione delle controversie bancarie, finanziarie e societarie. ADR; il Regolamento del Conciliatore Bancario Finanziario può essere consultato sul sito [www.conciliatorebancario.it](http://www.conciliatorebancario.it);
- (ii) oppure a un altro organismo iscritto nell'apposito registro tenuto dal Ministero della Giustizia e specializzato in materia bancaria e finanziaria.

Il Cliente ha comunque il diritto di ricorrere all'Autorità Giudiziaria laddove la conciliazione di cui al comma precedente non dovesse concludersi con il raggiungimento di un accordo.

## Conseguenze dell'inadempimento per il cliente

Se il cliente non adempie gli obblighi previsti dal contratto, può andare incontro a conseguenze negative. (26)

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, mentre se il finanziamento è garantito da pegno, può far vendere i beni oggetto dello stesso o farseli assegnare.

## Legenda

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.
Indice di riferimento	Parametro di mercato o di politica monetaria preso a riferimento per determinare il tasso di interesse.
Pegno	Diritto concesso su un bene mobile dal debitore o da un terzo, a vantaggio del creditore e a garanzia del credito di quest'ultimo; il titolare del bene concesso in garanzia viene spossessato del medesimo e il creditore potrà soddisfarsi sullo stesso nel caso di inadempimento al proprio credito
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.
Piano di ammortamento "italiano"	Ogni rata è composta da una quota di capitale sempre uguale per tutto il periodo di ammortamento e da una quota interessi che diminuisce nel tempo
Piano di ammortamento "tedesco"	Prevede una rata costante e il pagamento degli interessi in anticipo, cioè all'inizio del periodo in cui maturano. La prima rata è costituita solo da interessi ed è pagata al momento del rilascio del prestito; l'ultima è costituita solo dal capitale
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 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 agli indici di riferimento
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. 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" 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
Tasso Leasing	Tasso applicato in caso di leasing; è un tasso interno di attualizzazione e ha una funzione analoga al tasso di interesse nel mutuo