

# Informazioni generali

## sul credito immobiliare offerto a consumatori

Contratto di prestito personale a medio lungo termine 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. 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". Il credito

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.

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 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 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

Voci	Costi
Importo finanziabile	Min Euro 75.001,00; max Euro 500.000,00 Richieste di affidamento di importo fino a € 100.000 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	36mesi-84mesi fino a 100k 36mesi-120mesi oltre100k
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 + 2,00%
Indice di riferimento	Euribor 3 mesi
Spread	2,00%
Tasso di interesse di preammortamento	Euribor 3 mesi, zero Floor + 2,00%
Imposta sostitutiva	0,25% dell'importo erogato (in caso di esercizio della relativa opzione)

Spese per la stipula del contratto	
Istruttoria	1% della somma erogata (min.250€-max1.500€)
Perizia tecnica	Non previsto
Altro	Non previsto

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

Piano di ammortamento	
Tipo di ammortamento (11)	Piano rata costante francese Piano personalizzato
Tipologia di rata	costante
Periodicità delle rate	mensile

Prima della conclusione del contratto è consigliabile prendere visione del piano di ammortamento personalizzato contenuto nel Prospetto Informativo Europeo Standardizzato.

## Quanto può costare il finanziamento

Importo Finanziato	Euro 100.000
Durata	10 anni
Periodicità rate	mensile
Tasso annuo nominale	2,00%
Commissioni di Istruttoria	euro 1.000,00
Costo totale del credito	10.415,60
Importo totale dovuto dal cliente	110.415,60
Tasso Annuo Effettivo Globale (TAEG)	2,28%

\*nell'esempio viene considerato l'Euribor 3 mesi base 360 del 07/2022 pari a 0,00% + spread 2,00 punti percentuali

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 dell'indice di riferimento.

## Calcolo esemplificativo dell'importo della rata

Tasso di interesse applicato	Durata del finanziamento (anni)	Importo della rata mensile per €100.000,00 di capitale	Se il tasso di interesse aumenta del 1% dopo 2 anni (*)	Se il tasso di interesse diminuisce del 1% dopo 2 anni (*)
2%	5	1752,78	1.779,62	1770,05
2%	10	920,13	956,73	928,83

(\*) Solo per i finanziamenti che hanno una componente variabile al momento della stipula. In presenza di *cap* o *floor* al tasso di interesse, lo scenario tiene conto dell'oscillazione più ampia ipotizzabile (fino a un massimo del 2%).

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 [www.zurichbank.it](http://www.zurichbank.it).

## 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
-------	---

## Altre spese da sostenere non incluse nel TAEG

Interessi di mora	Tasso rata + spread 2%
Sospensione pagamento rate	Non applicabile
Adempimenti notarili	Non applicabile
Assicurazione immobile	Non applicabile
Ordinarie imposte d'atto (imposta di registro, imposta di bollo, imposta ipotecaria e catastale, tasse su concessioni governative)	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 estinguere anticipatamente in tutto o in parte il finanziamento con un preavviso di almeno 30 giorni, a mezzo lettera raccomandata o PEC, 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. In caso di estinzione anticipata, il Cliente ha diritto a una riduzione del costo totale del credito, in misura pari all'importo degli interessi e dei costi dovuti per la vita residua del Contratto.

### 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

I tempi tecnici necessari per la chiusura del rapporto vengono determinati in 60 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 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 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.

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