



BANCA VALSABBINA

## INFORMAZIONI GENERALI SUL CREDITO IMMOBILIARE OFFERTO A CONSUMATORI

### MUTUO RITORNELLO

Redatto ai sensi del decreto n. 385 del 01/09/1993 e del provvedimento recante le disposizioni in materia di trasparenza delle operazioni e dei servizi bancari e finanziari

#### INFORMAZIONI SUL FINANZIATORE

BANCA VALSABBINA S.C.p.A.

Sede Legale: Vestone (BS) – Direzione Generale: via XXV Aprile, 8 – 25121 Brescia

Tel. 030 3723.1 – Fax 030 3723.430

Iscritta al Registro delle Imprese e CCIAA di Brescia – REA n. 9187 – Cod. Fisc. 00283510170 – P. Iva 00549950988

[www.lavalsabbina.it](http://www.lavalsabbina.it) [info@lavalsabbina.it](mailto:info@lavalsabbina.it)

Iscrizione Albo Banca d'Italia: 2875 – Codice ABI: 05116

ADERENTE AL FONDO INTERBANCARIO DI TUTELA DEI DEPOSITI

#### OFFERTA FUORI SEDE - DATI DEL SOGGETTO CHE ENTRA IN RAPPORTO CON IL CLIENTE

DENOMINAZIONE INTERMEDIARIO \_\_\_\_\_

INDIRIZZO \_\_\_\_\_

NOME E COGNOME: \_\_\_\_\_ QUALIFICA: \_\_\_\_\_

ISCRIZIONE \_\_\_\_\_ NUMERO DELIBERA \_\_\_\_\_  
(Albo o Elenco)

INDIRIZZIO MAIL \_\_\_\_\_ TELEFONO \_\_\_\_\_

#### CHE COS'E' 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 cliente rimborsa il credito con il pagamento periodico di rate, comprensive di capitale e interessi, secondo un tasso che può essere fisso, variabile. Le rate possono essere mensili, trimestrali, semestrali o annuali.

#### Finanziamento a tasso variabile

Nel 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.

Il rischio principale è l'aumento imprevedibile e consistente dell'importo o del numero delle rate.

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.

La presente tipologia di finanziamento prevede una rata di importo definito ed immutabile per tutta la durata del piano nonostante l'eventuale variazione dei tassi di mercato; In questo caso quello che si modificherà sarà infatti il numero delle rate, che diventerà maggiore in caso di crescita dei tassi o minore in caso di riduzione.

## IL TIPO DI CREDITO IMMOBILIARE E I SUOI RISCHI

### Mutuo Ritornello

Il Mutuo Ritornello è caratterizzato da una rata mensile di importo definito e immutabile per tutta la durata del piano nonostante l'eventuale variare dei tassi di mercato (Media Euribor 360 gg arrotondata allo 0,10 superiore). Nel caso in cui il parametro Euribor subisca delle variazioni l'importo della rata resterà immutato mentre varierà il numero delle rate previste dal piano di ammortamento del mutuo. Il numero delle rate aumenterà in caso di crescita dei tassi di mercato mentre diminuirà in caso di riduzione.

### Finalità:

Acquisto, costruzioni o ristrutturazione di un immobile a destinazione residenziale effettuato da persone fisiche (anche non per prima casa) e portabilità tramite surroga. La surroga è la possibilità di "trasferire" presso la Banca, attraverso un'operazione gratuita, un mutuo fondiario originariamente erogato da un altro Istituto, garantito da immobile ad uso abitativo situato in Italia. L'importo mutuato corrisponde alla somma complessiva necessaria per estinguere il mutuo originario.

### Rischi specifici legati alla tipologia di contratto

Tra i principali rischi, vanno tenuti presenti:

- la possibilità di variazione in senso sfavorevole delle condizioni economiche (commissioni e spese) ove contrattualmente previste;
- la possibilità di variazione del tasso di interesse nel caso di finanziamenti a tasso variabile, in aumento rispetto al tasso di partenza;

Per saperne di più:

La **Guida "Comprare una casa – Il mutuo ipotecario in parole semplici"**, che aiuta a orientarsi nella scelta, è disponibile sul sito [www.bancaditalia.it](http://www.bancaditalia.it), presso tutte le filiali e sul sito della banca [www.lavalsabbina.it](http://www.lavalsabbina.it).

## PRINCIPALI CONDIZIONI ECONOMICHE

### QUANTO PUÒ COSTARE IL FINANZIAMENTO

#### Mutuo Ritornello prima casa per importi fino al 60% del valore dell'immobile:

**Importo totale del credito: 99.250,00 €**  
**Costo totale del credito: 12.853,10 €**  
**Importo totale dovuto dal consumatore: 112.103,10 €**  
**Tasso Annuo Effettivo Globale: 1,25%**

Calcolato al tasso di interesse del 1,09% (parametro Media Euribor 3 mesi (360 gg) arrotondata allo 0,10 superiore maggiorato di uno spread pari a 1,39 p.p.) su un capitale di 100.000,00 € per la durata di 20 anni spese di istruttoria € 400,00, commissione di incasso rata mensile € 1,80, spese invio comunicazioni periodiche € 0,80, imposta sostitutiva € 250,00.

#### Mutuo Ritornello prima casa per importi tra il 61% e l'80% del valore dell'immobile:

**Importo totale del credito: 99.250,00 €**  
**Costo totale del credito: 16.112,30 €**  
**Importo totale dovuto dal consumatore: 115.362,30 €**  
**Tasso Annuo Effettivo Globale: 1,55%**

Calcolato al tasso di interesse del 1,39% (parametro Media Euribor 3 mesi (360 gg) arrotondata allo 0,10 superiore maggiorato di uno spread pari a 1,69 p.p.) su un capitale di 100.000,00 € per la durata di 20 anni, spese di istruttoria € 400,00, commissione di incasso rata mensile € 1,80, spese invio comunicazioni periodiche € 0,80, imposta sostitutiva € 250,00.

**Mutuo Ritornello per finalità diverse dall'acquisto prima casa:**

**Importo totale del credito: 97.500,00 €**  
**Costo totale del credito: 25.700,70 €**  
**Importo totale dovuto dal consumatore: 123.200,70 €**  
**Tasso Annuo Effettivo Globale: 2,46%**

Calcolato al tasso di interesse del 2,09% (parametro Media Euribor 3 mesi (360 gg) arrotondata allo 0,10 superiore maggiorato di uno spread pari a 2,39 p.p.) su un capitale di 100.000,00 € per la durata di 20 anni, spese di istruttoria € 400,00, commissione di incasso rata mensile € 1,80, spese invio comunicazioni periodiche € 0,80, imposta sostitutiva € 2.000,00.

Il TAEG è comprensivo del premio assicurativo relativo alla sottoscrizione della polizza incendio "MetroxMetro"\* proposta dalla Banca, del costo della perizia tecnica estimativa\*\* e delle spese bancarie per l'effettuazione di rogiti notarili\*\*\*.

\* Premio annuo di € 100,00 calcolato su un'abitazione di mq 120 con garanzie incendio (valore di ricostruzione a nuovo dell'immobile assicurato) e contenuto (massimale di € 10.000,00 in primo rischio assoluto). Per le caratteristiche specifiche della polizza si rinvia alle relative "condizioni di polizza" disponibili sul sito internet [www.zurich.it](http://www.zurich.it).

\*\* Costo della perizia tecnica estimativa € 213,50 (iva inclusa).

\*\*\* Costo pari ad € 100,00 se l'atto notarile ha sede nello stesso comune della filiale presso cui il cliente intrattiene il rapporto.

**Mutuo Ritornello prima casa per importi fino al 60% del valore dell'immobile, finalità Portabilità tramite surroga:**

**Importo totale del credito: 100.000,00 €**  
**Costo totale del credito: 11.889,60 €**  
**Importo totale dovuto dal consumatore: 111.889,60 €**  
**Tasso Annuo Effettivo Globale: 1,15%**

Calcolato al tasso di interesse del 1,09% (parametro Media Euribor 3 mesi (360 gg) arrotondata allo 0,10 superiore maggiorato di uno spread pari a 1,39 p.p.) su un capitale di 100.000,00 € per la durata di 20 anni, spese di istruttoria non previste, commissione di incasso rata mensile € 1,80, spese invio comunicazioni periodiche € 0,80, imposta sostitutiva esente.

**Mutuo Ritornello prima casa per importi tra il 61% e l'80% del valore dell'immobile, finalità Portabilità tramite surroga:**

**Importo totale del credito: 100.000,00 €**  
**Costo totale del credito: 15.148,80 €**  
**Importo totale dovuto dal consumatore: 115.148,80 €**  
**Tasso Annuo Effettivo Globale: 1,45%**

Calcolato al tasso di interesse del 1,39 % (parametro Media Euribor 3 mesi (360 gg) arrotondata allo 0,10 superiore maggiorato di uno spread pari a 1,69 p.p.) su un capitale di 100.000,00 € per la durata di 20 anni, spese di istruttoria non previste, commissione di incasso rata mensile € 1,80, spese invio comunicazioni periodiche € 0,80, imposta sostitutiva esente.

**Mutuo Ritornello per finalità diverse dall'acquisto prima casa, finalità Portabilità tramite surroga:**

**Importo totale del credito: 100.000,00 €**  
**Costo totale del credito: 22.987,20 €**  
**Importo totale dovuto dal consumatore: 122.987,20 €**  
**Tasso Annuo Effettivo Globale: 2,16%**

Calcolato al tasso di interesse del 2,09% (parametro Media Euribor 3 mesi (360 gg) arrotondata allo 0,10 superiore maggiorato di uno spread pari a 2,39 p.p.) su un capitale di 100.000,00 € per la durata di 20 anni, spese di istruttoria non previste, commissione di incasso rata mensile € 1,80, spese invio comunicazioni periodiche € 0,80, imposta sostitutiva esente.

Il TAEG è comprensivo del premio assicurativo relativo alla sottoscrizione della polizza incendio "MetroxMetro"\* proposta dalla Banca.

\* Premio annuo di € 100,00 calcolato su un'abitazione di mq 120 con garanzie incendio (valore di ricostruzione a nuovo dell'immobile assicurato) e contenuto (massimale di € 10.000,00 in primo rischio assoluto). Per le caratteristiche specifiche della polizza si rinvia alle relative "condizioni di polizza" disponibili sul sito internet [www.zurich.it](http://www.zurich.it).

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 massimo finanziabile      | 80% del valore dell'immobile accertato dal perito - importo massimo finanziabile pari a 250.000,00 €   |
|                          | Durata                            | Durata iniziale 20 anni (*)<br>(Possibilità di preammortamento di 18 mesi solo per finalità di acquisto prima casa)  |
|                          | Garanzie accettate                | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Ipoteca immobiliare</li> </ul> <p>Perizia tecnica obbligatoria eseguita da un Tecnico nominato dalla Banca. Il costo, pari ad € 213,50 (Iva inclusa) viene corrisposto dal cliente direttamente al perito. Nel caso di finalità Portabilità tramite surroga, la perizia tecnica è a carico Banca. L'immobile oggetto di iscrizione ipotecaria dovrà essere ubicato all'interno del territorio nazionale.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Altre garanzie aggiuntive</li> </ul> <p>Sulla base delle informazioni fornite dal cliente, in sede di istruttoria del credito, potrebbero essere richieste ulteriori forme di garanzia aggiuntive, sia reali che personali, a tutela delle ragioni della Banca.</p> |
| <b>TASSI DISPONIBILI</b> | Tasso di interesse nominale annuo | <p><b>per acquisto prima casa e per importi fino al 60% del valore dell'immobile:</b><br/> <b>1,09%</b> (Media Euribor 3 mesi (360 gg) arrotondata allo 0,10 superiore + 1,39 p.p.)</p> <p><b>per acquisto prima casa e per importi tra il 61% e l'80% del valore dell'immobile:</b><br/> <b>1,39%</b> (Media Euribor 3 mesi (360 gg) arrotondata allo 0,10 superiore + 1,69 p.p.)</p> <p><b>per finalità diversa dall'acquisto prima casa:</b><br/> <b>2,09%</b> (Media Euribor 3 mesi (360 gg) arrotondata allo 0,10 superiore + 2,39 p.p.)</p>  |
|                          | Parametro di indicizzazione       | Media Euribor 3 mesi (360 gg) arrotondata allo 0,10 superiore*   |
|                          | Spread                            | <p><b>1,39 p.p.</b> per acquisto prima casa e per importi fino al 60% del valore dell'immobile</p> <p><b>1,69 p.p.</b> per acquisto prima casa e per importi tra il 61% e l'80% del valore dell'immobile</p> <p><b>2,39 p.p.</b> per finalità diversa dall'acquisto prima casa</p>   |

|       |                                    |                 |  |
|-------|------------------------------------|-----------------|--|
|       |                                    |                 | <p><b>per acquisto prima casa e per importi fino al 60% del valore dell'immobile:</b><br/> <b>1,09%</b> (Media Euribor 3 mesi (360 gg) arrotondata allo 0,10 superiore + 1,39 p.p.)</p> <p><b>per acquisto prima casa e per importi tra il 61% e l'80% del valore dell'immobile:</b><br/> <b>1,39%</b> (Media Euribor 3 mesi (360 gg) arrotondata allo 0,10 superiore + 1,69 p.p.)</p> <p><b>per finalità diversa dall'acquisto prima casa:</b><br/> <b>2,09%</b> (Media Euribor 3 mesi (360 gg) arrotondata allo 0,10 superiore + 2,39 p.p.)</p>  |
| SPESE | Spese per la stipula del contratto | Istruttoria     | 400,00 € ;<br>Nessuna: nel caso di finalità Portabilità tramite surroga.   |
|       |                                    | Perizia tecnica | Perizia tecnica obbligatoria eseguita da un Tecnico nominato dalla Banca. Il costo, pari ad € 213,50 (Iva inclusa) viene corrisposto dal cliente direttamente al perito. Nel caso di finalità Portabilità tramite surroga, la perizia tecnica è a carico Banca. L'immobile oggetto di iscrizione ipotecaria dovrà essere ubicato all'interno del territorio nazionale.   |
|       |                                    | Altro           | <p><b>Spese bancarie per l'effettuazione di rogiti notarili:</b><br/> - 100,00 € se lo studio notarile ha sede nello stesso comune della Filiale;<br/> - 200,00 € se lo studio notarile ha sede al di fuori del comune della Filiale;<br/> - 500,00 € se lo studio notarile ha sede al di fuori della provincia;<br/> - non previste nel caso di finalità Portabilità tramite surroga.</p> <p><b>Polizza incendio:</b> Obbligatoria (il premio è a carico del cliente ed è variabile in funzione delle caratteristiche specifiche dell'immobile assicurato). Per ulteriori dettagli si rimanda alla sezione "SERVIZI ACCESSORI"</p> <p><b>Imposta sostitutiva:</b> come prevista da normativa vigente</p> <p><b>Onere di mediazione*** a carico del cliente richiesto dal mediatore creditizio:</b> 3% dell'importo deliberato (onere applicato alle sole operazioni intermedie da mediatori creditizi convenzionati con la Banca)</p> |

|                              |   |                     |  |
|------------------------------|---|---------------------|--|
|                              | <b>Spese per la gestione del rapporto</b> | Gestione pratica    | -  |
|                              |   | Incasso rata        | - con addebito in conto corrente: 1,80 €<br>- con Sdd: 5,00 €<br>- con Mav: 4,00 €<br>- per cassa: 7,00 €  |
|                              |   | Invio comunicazioni | Comunicazioni periodiche: 0,80 €<br>Comunicazioni periodiche ad eventuali garanti: 0,80 € cad.<br>Comunicazione ai garanti: 8,00 €   |
|                              |   | Altro               | Spese per cancellazione ipotecaria ex L. 40: nessuna<br>Spese per cancellazione ipotecaria con atto notarile: 120,00 €<br>Spese variazione/restrizione ipoteca: 150,00 €<br>Accollo mutuo: 100,00 €<br>Diritti di rinegoziazione: 200,00 €<br>Spese bancarie per l'effettuazione di rogiti notarili:<br>- 100,00 € se lo studio notarile ha sede nello stesso comune della Filiale;<br>- 200,00 € se lo studio notarile ha sede al di fuori del comune della Filiale;<br>- 500,00 € se lo studio notarile ha sede al di fuori della provincia. |
| <b>PIANO DI AMMORTAMENTO</b> | Tipo di ammortamento                      | francese            |  |
|                              | Tipologia di rata                         | costante            |  |
|                              | Periodicità delle rate                    | Mensile**           |  |

(\*) Durata iniziale 20 anni; durata finale massima 30 anni. Il mutuo Ritornello è caratterizzato da una rata mensile di importo definito e immutabile per tutta la durata del piano nonostante l'eventuale variazione dei tassi di mercato (Media Euribor 360 gg arrotondata allo 0,10 superiore). Nel caso in cui il parametro Euribor subisca delle variazioni l'importo della rata resterà immutato mentre varierà il numero delle rate previste dal piano di ammortamento del mutuo. Il numero delle rate aumenterà in caso di crescita dei tassi di mercato mentre diminuirà in caso di riduzione.

\*Il parametro di riferimento sopraindicato sarà oggetto di revisione all'inizio di ogni trimestre solare; è rappresentato dalla media aritmetica dei dati giornalieri relativi al tasso Euro Interbank Offered Rate (tasso lettera prevalente sul mercato dei depositi monetari in euro) (EURIBOR) "3 mesi lettera" arrotondata allo 0,10 superiore, relativa al mese che precede il trimestre solare di variazione:

- per la variazione al primo di gennaio verrà fatto riferimento all'EURIBOR mese di dicembre
- per la variazione al primo di aprile verrà fatto riferimento all'EURIBOR mese di marzo
- per la variazione al primo di luglio verrà fatto riferimento all'EURIBOR mese di giugno
- per la variazione al primo di ottobre verrà fatto riferimento all'EURIBOR mese di settembre

Qualora l'Euribor non fosse più rilevabile la Banca si riserva la facoltà di comunicare nuovi parametri di indicizzazione.

\*\* Periodicità differenti potranno essere concordate in fase precontrattuale

\*\*\*L'eventuale attività di mediazione creditizia è svolta a titolo oneroso e concordata tra il Mediatore Creditizio e il cliente esclusivamente in forma scritta, attraverso la sottoscrizione del contratto di mediazione creditizia. La provvigione, ove prevista, viene inclusa nel calcolo del TAEG dell'operazione di finanziamento.

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

#### **CALCOLO ESEMPLIFICATIVO DELL'IMPORTO DELLA RATA**

**Mutuo Ritornello prima casa e importi fino al 60% del valore dell'immobile**

| 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 2 % dopo 2 anni | Se il tasso di interesse diminuisce del 2 % dopo 2 anni |
|------------------------------|---------------------------------|---|--|---|
| 1,09%                        | 20                              | 465,72 €  | (*)  | (*)   |

**Mutuo Ritornello prima casa e importi tra il 61% e l'80% del valore dell'immobile**

| 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 2 % dopo 2 anni | Se il tasso di interesse diminuisce del 2 % dopo 2 anni |
|------------------------------|---------------------------------|---|--|---|
| 1,39%                        | 20                              | 479,30 €  | (*)  | (*)   |

**Mutuo Ritornello per finalità diverse dall'acquisto prima casa**

| 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 2 % dopo 2 anni | Se il tasso di interesse diminuisce del 2 % dopo 2 anni |
|------------------------------|---------------------------------|---|--|---|
| 2,09%                        | 20                              | 511,96 €  | (*)  | (*)   |

(\*) Il mutuo Ritornello è caratterizzato da una rata mensile di importo definito e immutabile per tutta la durata del piano nonostante l'eventuale variare dei tassi di mercato (Media Euribor 360 gg arrotondata allo 0,10 superiore). Nel caso in cui il parametro Euribor subisca delle variazioni l'importo della rata resterà immutato mentre varierà il numero delle rate previste dal piano di ammortamento del mutuo.

Il numero delle rate aumenterà in caso di crescita dei tassi di mercato mentre diminuirà in caso di riduzione.

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 in filiale e sul sito internet ([www.lavalsabbina.it](http://www.lavalsabbina.it)).

**SERVIZI ACCESSORI****Polizza incendio obbligatoria**

- **Per la concessione di mutui ipotecari di importo pari o inferiore a 250.000 euro:**

Il cliente avrà facoltà di sottoscrivere una polizza incendio commercializzata dall'Istituto ed emessa dal Gruppo Zurich o stipulare pari copertura con una qualsiasi compagnia terza. In quest'ultimo caso la polizza dovrà essere vincolata a favore della banca erogante.

- **Per la concessione di mutui ipotecari di importo superiore a 250.000 euro:**

Il cliente avrà facoltà di sottoscrivere una polizza incendio offerta da una qualsiasi compagnia assicurativa, ad eccezione delle polizze Zurich intermedie dall'Istituto, con vincolo a favore della Banca erogante.

Il cliente può recedere dal contratto di polizza incendio sottoscritta unitamente al mutuo richiesto per l'acquisto dell'immobile a cui essa è riferita. In tal caso sarà cura del cliente sottoscrivere medesima copertura tramite la compagnia prescelta secondo le modalità sopra indicate.

Per le caratteristiche specifiche delle polizze commercializzate da Banca Valsabbina e per conoscere le modalità di recesso, si rinvia al fascicolo informativo disponibile sul sito internet [www.zurich.it](http://www.zurich.it).

**ALTRE SPESE DA SOSTENERE NON INCLUSE NEL TAEG**

|                            |   |
|----------------------------|---|
| Tasso di mora              | Tasso di interesse nominale annuo maggiorato di 2 p.p. (nel rispetto della normativa ai sensi della legge sull'usura)   |
| Sospensione pagamento rate | -   |
| Adempimenti notarili       | Notaio nominato dal cliente. I costi vengono corrisposti direttamente al notaio. Nel caso di finalità Portabilità tramite surroga, i costi sono a carico Banca. |
| Assicurazione immobile     | -   |
| Imposta di registro        | Come prevista da normativa vigente  |
| Tasse ipotecarie           | Come previste da normativa vigente  |

|       |   |
|-------|---|
| Altro | <ul style="list-style-type: none"> <li>- <b>Spese per abbandono pratica:</b> 1% sull'importo richiesto con un minimo di 150,00 €</li> <li>- <b>Polizza Temporanea caso morte</b><br/>E' prevista la possibilità di sottoscrivere una polizza assicurativa facoltativa temporanea caso morte denominata "Taboo", con oneri a carico del cliente, emessa dal Gruppo Zurich. La polizza prevede il pagamento del capitale assicurato ai beneficiari designati in caso di prematura scomparsa dell'assicurato.<br/>Il premio della polizza è pagabile sia in via anticipata in un'unica soluzione che con addebito ricorrente annuale. L'età dell'Assicurato, alla sottoscrizione del contratto, deve essere compresa tra i 18 e 75 anni ed alla scadenza del contratto non deve superare gli 80 anni.<br/>La copertura decorre dalle ore 24.00 del giorno di perfezionamento del contratto.<br/>Per le caratteristiche specifiche della polizza si rinvia alle relative "condizioni di polizza" disponibili sul sito internet <a href="http://www.zurich.it">www.zurich.it</a>.</li> </ul> |
|-------|---|

**TEMPI DI EROGAZIONE** (Salvo il ritardo dovuto a cause non imputabili alla Banca)

- Durata dell'istruttoria: massimo 90 giorni
- Disponibilità dell'importo: massimo 30 giorni

**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 10 giorni dalla richiesta.

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

|   |                          |
|---|--------------------------|
| Atto preliminare (in caso di compravendita)                                 | Modello Unico, 730 o CUD |
| Schede catastali/planimetrie  | Ultime tre buste paga    |
| Copia del contratto di mutuo in essere (in caso di surroga)                 | Perizia                  |
| Piano di ammortamento e debito residuo mutuo in essere (in caso di surroga) | Atto di provenienza      |

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

**ESTINZIONE ANTICIPATA, PORTABILITA' E RECLAMI**

**Estinzione anticipata**

Il cliente può estinguere anticipatamente il finanziamento, in tutto o in parte, con un preavviso di almeno 15 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.

**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**

In caso di recesso e in caso di cessazione per qualsiasi causa del contratto, la Banca provvederà ad estinguere il rapporto entro 15 giorni lavorativi. Tale termine decorre dal momento in cui il Cliente ha eseguito il rimborso del finanziamento e ha adempiuto a tutte le altre richieste della Banca strumentali all'estinzione del rapporto.

## Reclami

In caso di controversie tra il Cliente e la Banca, il Cliente può presentare un reclamo scritto alla Banca mediante: i) posta ordinaria o raccomandata A/R indirizzata a Banca Valsabbina S.C.p.A. - Sede di Brescia - Ufficio Reclami - Via XXV Aprile, 8 - 25121 Brescia; ii) posta elettronica certificata (PEC) all'indirizzo e-mail [ufficio.reclami@pec.lavalsabbina.it](mailto:ufficio.reclami@pec.lavalsabbina.it) o posta elettronica ordinaria all'indirizzo e-mail [ufficio.reclami@lavalsabbina.it](mailto:ufficio.reclami@lavalsabbina.it) iii) consegna diretta presso la filiale presso cui è intrattenuto il rapporto, la quale rilascerà apposita ricevuta con la data di consegna del reclamo stesso.

Il reclamo verrà evaso dall'Ufficio Reclami entro i seguenti termini:

- 30 giorni dalla ricezione se è un reclamo in materia di operazioni e servizi bancari e finanziari (ad esempio conti correnti, mutui, prestiti personali, ecc.);
- 45 giorni dalla ricezione se è un reclamo in materia di contratti e/o servizi assicurativi, di competenza della Banca;

Se il Cliente non è soddisfatto della risposta al reclamo o non ha ricevuto risposta dalla Banca nel termine indicato in precedenza:

### A) NEL CASO DI CONTROVERSIE RIGUARDANTI MATERIE DIVERSE DAI SERVIZI E DALLE ATTIVITA' DI INVESTIMENTO E DALL'INTERMEDIAZIONE DI PRODOTTI ASSICURATIVI

A1. può rivolgersi all'Arbitro Bancario Finanziario (ABF); per sapere come rivolgersi all'ABF si può consultare il sito [www.arbitrobancariofinanziario.it](http://www.arbitrobancariofinanziario.it), oppure chiedere alla Banca;

A2. può attivare una procedura di mediazione finalizzata alla conciliazione presso il Conciliatore Bancario Finanziario - Associazione per la soluzione delle controversie bancarie, finanziarie e societario ADR (Organismo iscritto nel registro tenuto dal Ministero della Giustizia, con sede a Roma, via delle Botteghe Oscure n. 54, sito internet [www.conciliatorebancario.it](http://www.conciliatorebancario.it)), specializzato nelle controversie bancarie e finanziarie e che dispone di una rete di conciliatori diffusa sul territorio nazionale oppure, a propria discrezione, presso uno degli altri organismi di mediazione iscritti nell'apposito registro presso il Ministero della giustizia e il Ministero dello sviluppo economico, comunque abilitati dalla normativa tempo per tempo vigente;

A3. solo con specifico accordo della Banca, può attivare l'arbitrato, qualunque sia il valore della controversia: in tal caso le controversie sono decise da un collegio composto da un arbitro unico indipendente, a meno che le parti non abbiano preferito ricorrere a un collegio di tre arbitri; l'arbitrato può essere attivato anche presso il Conciliatore Bancario Finanziario (informazioni reperibili sul sito [www.conciliatorebancario.it](http://www.conciliatorebancario.it)).

A4. Nel caso in cui il Cliente intenda rivolgersi all'autorità giudiziaria, egli deve preventivamente, pena l'improcedibilità della domanda, rivolgersi all'ABF, nelle modalità indicate al precedente comma A1 del presente articolo, oppure attivare la procedura di mediazione presso uno degli altri organismi di mediazione di cui al precedente comma A2 del presente articolo.

A5. In ogni caso il Cliente ha diritto di presentare esposti alla Banca d'Italia.

A6. In caso di variazione della normativa di cui al presente articolo, si applicheranno le disposizioni tempo per tempo vigenti.

A7. Il Cliente prende atto: (i) che il ricorso al Conciliatore Bancario Finanziario può essere attivato anche dalla Banca e non richiede che sia stato preventivamente presentato un reclamo alla stessa, (ii) che le condizioni e le procedure sono definite nel relativo regolamento, disponibile sul sito [www.conciliatorebancario.it](http://www.conciliatorebancario.it), (iii) che la Banca ed il Cliente restano comunque liberi di scegliere di rivolgersi ad un altro organismo di conciliazione, purché iscritto nel registro presso il Ministero della giustizia e il Ministero dello sviluppo economico.

### B) NEL CASO DI CONTROVERSIE RIGUARDANTI L'INTERMEDIAZIONE DI PRODOTTI ASSICURATIVI EFFETTUATA DALLA BANCA

B1. può rivolgersi all'Istituto di Vigilanza sulle Assicurazioni (IVASS); per sapere come rivolgersi all'IVASS si può consultare il sito [www.ivass.it](http://www.ivass.it), oppure chiedere alla Banca; restano esclusi dalla competenza dell'IVASS le controversie in materia di distribuzione di prodotti finanziari emessi da imprese di assicurazione (polizze ramo III e V), per i quali vige la competenza dell'ACF di cui al paragrafo precedente;

B2. può attivare una procedura di mediazione finalizzata alla conciliazione presso uno degli organismi di mediazione iscritti nell'apposito registro presso il Ministero della giustizia e il Ministero dello sviluppo economico, comunque abilitati dalla normativa tempo per tempo vigente;

B3. solo con specifico accordo della Banca, può attivare l'arbitrato, qualunque sia il valore della controversia: in tal caso le controversie sono decise da un collegio composto da un arbitro unico indipendente, a meno che le parti non abbiano preferito ricorrere a un collegio di tre arbitri.

B4. Nel caso in cui il Cliente intenda rivolgersi all'autorità giudiziaria, egli deve preventivamente, pena l'improcedibilità della domanda, attivare la procedura di mediazione presso uno degli altri organismi di mediazione di cui al precedente comma B2 del presente articolo.

B5. In caso di variazione della normativa di cui al presente articolo, si applicheranno le disposizioni tempo per tempo vigenti.

## CONSEGUENZE DELL'INADEMPIMENTO DEL CLIENTE

Se il cliente non adempie agli 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.

In caso di presenza di un periodo iniziale di preammortamento, nel quale le rate pagate sono costituite dalla sola quota interessi, il rispetto da parte del cliente delle condizioni contrattuali non garantisce il rimborso dell'importo totale del credito in base al contratto stesso.

## LEGENDA

|  |  |
|--|--|
| <b>Accollo</b>   | Contratto tra un debitore e una terza persona che si impegna a pagare il debito al creditore.<br>Nel caso del mutuo, chi acquista un immobile gravato da ipoteca si impegna a pagare all'intermediario, cioè "si accolla", il debito residuo.  |
| <b>Imposta sostitutiva</b>   | Imposta pari allo 0,25% (prima casa) o al 2,00% (seconda casa) della somma erogata in caso di acquisto, costruzione, ristrutturazione dell'immobile.<br>L'importo è trattenuto in sede di erogazione ai sensi del D.P.R. 601/73 e successive modifiche ed integrazioni (solo per finanziamenti con durata superiore a 18 mesi).<br>Nel caso di finalità Portabilità tramite surroga, l'imposta sostitutiva è esente. |
| <b>Ipoteca</b>   | 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.  |
| <b>Istruttoria</b>   | Pratiche e formalità necessarie all'erogazione del mutuo.  |
| <b>Parametro di indicizzazione (per i mutui a tasso variabile)/ Parametro di riferimento (per i mutui a tasso fisso)</b> | Parametro di mercato o di politica monetaria preso a riferimento per determinare il tasso di interesse.  |
| <b>Perizia</b>   | Relazione di un tecnico che attesta il valore dell'immobile da ipotecare.  |
| <b>Piano di ammortamento</b>   | Piano di rimborso del mutuo con l'indicazione della composizione delle singole rate (quota capitale e quota interessi), calcolato al tasso definito nel contratto.   |
| <b>Piano di ammortamento "francese"</b>  | 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.   |
| <b>Preammortamento</b>   | Periodo iniziale del mutuo nel quale le rate pagate sono costituite dalla sola quota interessi.  |

|  |   |
|--|---|
| <b>Quota capitale</b>                        | Quota della rata costituita dall'importo del finanziamento restituito.  |
| <b>Quota interessi</b>                       | Quota della rata costituita dagli interessi maturati.   |
| <b>Rata</b>                                  | Pagamento che il mutuatario effettua periodicamente per la restituzione del mutuo, secondo scadenze stabilite contrattualmente. La rata è composta da una quota capitale e da una quota interessi.  |
| <b>Rata costante</b>                         | La somma tra quota capitale e quota interessi rimane uguale per tutta la durata del mutuo.  |
| <b>Rata crescente</b>                        | La somma tra quota capitale e quota interessi aumenta al crescere del numero delle rate pagate.   |
| <b>Rata decrescente</b>                      | La somma tra quota capitale e quota interessi diminuisce al crescere del numero delle rate pagate.  |
| <b>Rimborso in un'unica soluzione</b>        | L'intero capitale viene restituito tutto insieme alla scadenza del contratto. Durante il rapporto le rate sono costituite dai soli interessi.   |
| <b>Spese di perizia</b>                      | Spese per l'accertamento del valore dell'immobile offerto in garanzia.  |
| <b>Spread</b>                                | Maggiorazione applicata ai parametri di riferimento o di indicizzazione.  |
| <b>Tasso Annuo Effettivo Globale (TAEG)</b>  | 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.   |
| <b>Tasso di interesse di preammortamento</b> | 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.  |
| <b>Tasso di interesse nominale annuo</b>     | Rapporto percentuale, calcolato su base annua, tra l'interesse (quale compenso del capitale prestato) e il capitale prestato.   |
| <b>Tasso di mora</b>                         | Maggiorazione del tasso di interesse applicata in caso di ritardo nel pagamento delle rate.   |
| <b>Tasso Effettivo Globale Medio (TEGM)</b>  | 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 di 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. |

|   |   |
|---|---|
| <b>Mutui con finalità Portabilità tramite surroga</b> | Tali mutui sono concessi solo a persone fisiche, che agiscono per scopi estranei all'attività imprenditoriale o professionale eventualmente svolta, e sono finalizzati al rimborso di un mutuo fondiario ottenuto in precedenza da altro Istituto dove il debitore può surrogare la Banca mutuante nei diritti ipotecari del Creditore Originario (Decreto Legislativo 1° settembre 1993 n. 385, in part. Art. 38 e seguenti, in ottemperanza del disposto dell'art. 8 "Portabilità del mutuo; Surrogazione" del D.L. 31.1.2007 n. 7 convertito in Legge 2.4.2007 n. 40, come modificato dall'art.2 comma 450 della Legge n. 244 del 24.12.2007). |
| <b>Imposta di registro</b>                            | L'imposta di registro è una imposta indiretta (che cioè colpisce il trasferimento di ricchezza: ad es., l'acquisto di un appartamento) ed è dovuta per la registrazione di una scrittura, pubblica o privata, ed è commisurata ai valori espressi nella scrittura medesima.   |
| <b>Mediatore Creditizio</b>                           | È Mediatore creditizio il soggetto che mette in relazione, anche attraverso attività di consulenza, banche o intermediari finanziari previsti dal Titolo V del TUB con la potenziale clientela per la concessione di finanziamenti sotto qualsiasi forma (cfr. art. 128-sexies, comma 1, del TUB).  |