

FOGLIO INFORMATIVO

MUTUO CHIROGRAFARIO A TASSO FISSO

INFORMAZIONI SULLA BANCA

CASSA RAIFFEISEN ALTA PUSTERIA SOCIETÀ COOPERATIVA - SAN CANDIDO
PIAZZA DEL MAGISTRATO 3 - 39038 - SAN CANDIDO
Tel: 0474/913177
Fax: 0474/913183
PEC: pec08020@raiffeisen-legalmail.it

Numero di iscrizione all'albo delle banche: 4745.6.0
aderente al Fondo di Garanzia dei Depositanti del Credito Coop. e al Fondo Nazionale di Garanzia di cui all'art. 62 del d.lgs. n. 415/96
Membro del sistema di tutela istituzionale Raiffeisen Südtirol IPS

CHE COS'È IL MUTUO

Il mutuo è un finanziamento la cui durata può essere fissata liberamente dalle parti.

Con il contratto di mutuo una somma viene erogata dalla Banca al Cliente, che si impegna a restituirla secondo quanto previsto in contratto mediante il pagamento periodico di rate comprensive di capitale e interessi.

Il cliente rimborsa il mutuo con il pagamento periodico di rate, comprensive di capitale e interessi, secondo un tasso che può essere fisso, variabile (indicizzato), misto o di due tipi. Le rate possono essere mensili, trimestrali, semestrali o annuali.

mutuo preordinato alla realizzazione di uno scopo specifico:

Il mutuo può essere erogato anche con più versamenti rateali, qualora è preordinato alla realizzazione di uno scopo specifico. Tale scopo dovrà essere indicato espressamente nel contratto di mutuo.

Il Cliente si obbliga, sia a rimborsare il capitale più gli interessi, sia a destinare la somma concessa a mutuo allo scopo indicato nel contratto.

I TIPI DI MUTUO ED I LORO RISCHI

Mutuo a tasso fisso

Rimangono fissi per tutta la durata del mutuo sia il tasso di interesse sia l'importo delle singole rate.

Lo svantaggio è non poter sfruttare eventuali riduzioni dei tassi di mercato.

Il tasso fisso è consigliabile a chi vuole essere certo, sin dal momento della firma del contratto, della misura del tasso, degli importi delle singole rate, e dell'ammontare complessivo del debito da restituire, indipendentemente dalle variazioni delle condizioni di mercato.

Rischi specifici legati alla tipologia di contratto

Rischio di tasso: non essendo il tasso di interesse agganciato all'andamento dei mercati nel corso del tempo, è impossibile beneficiare delle eventuali fluttuazioni dei tassi al ribasso.

In presenza di un giustificato motivo, la Banca può variare in senso sfavorevole le condizioni economiche applicate al mutuo (ad esempio innalzamento del tasso di interesse, delle commissioni o delle spese).

PRINCIPALI CONDIZIONI ECONOMICHE

QUANTO PUÒ COSTARE IL MUTUO **Tasso Annuo Effettivo Globale (TAEG)**

12,815% calcolato su un capitale figurativo di 100.000,00 euro, per la durata del finanziamento di 10 anni, con rata mensile di euro 1.134,70

Oltre al TAEG vanno considerati altri costi, quali le spese e le imposte per la stipula del contratto.

VOCI		COSTI	
Importo massimo finanziabile		fino a 100% dei costi d'investimento	

	Durata	max. 30 anni	
TASSI	Tasso di interesse nominale annuo	max. 12,000 %	
	Tasso di interesse di preammortamento	max. 12,000 %	
	Tasso di mora	3,000 punti in più del tasso contrattuale in vigore al momento della mora	
	Il calcolo degli interessi avviene sulla base dell'anno civile.		
SPESE	Spese per la stipula del contratto	Istruttoria	max. 0,500 % sul mutuo concesso (min. 100,00 euro)
		Altro	rimborso imposta sostitutiva (vedi legenda sottostante)
	Spese per la gestione del rapporto	Gestione pratica	
		Incasso rata	con addebito automatico in c/c o con pagamento in contanti presso i sportelli della banca
		Invio comunicazioni	-euro 0,00 per comunicazione via e-mail/IB di cui alle norme sulla trasparenza
			-euro 0,50 per comunicazione di cui alle norme sulla trasparenza su supporto cartaceo
			-euro 0,00 per comunicazione di cui alle norme sulla trasparenza presso la stampante degli estratti conto
			-euro 1,10 spese di spedizione
		Accollo mutuo	
Modifica del piano di ammortamento per sospensione pagamento rate, prolungamento del mutuo ecc.	0,150 per cento sul capitale residuo con un minimo di euro 50,00 e con un massimo di euro 400,00		
Altro	- euro 10,00 spese per modifica garanzie rilasciate - euro 10,00 spese per predisposizione certificazione degli interessi pagati		
PIANO AMMORTAMENTO	Tipo di ammortamento	francese	
	Tipologia di rata	costante o rimborso in un'unica soluzione	
	Periodicità delle rate	mensili, trimestrali, semestrali o annuali	

Prima della conclusione del contratto è opportuno verificare il piano d'ammortamento personalizzato allegato al documento di sintesi.

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 2% dopo 2 anni (*)	Se il tasso di interesse diminuisce del 2% dopo 2 anni (*)(**)
12,000 %	10	1.434,70 €	1.533,45 €	1.339,49 €
12,000 %	15	1.200,16 €	1.319,78 €	1.085,87 €
12,000 %	20	1.101,08 €	1.235,74 €	972,58 €
12,000 %	25	1.053,22 €	1.198,71 €	913,87 €

(*) Solo per i mutui che hanno una componente variabile al momento della stipula.

(**) Presupposto che non ci sia un tasso minimo.

Il Tasso Effettivo Globale Medio (TEGM) previsto dall'art. 2 della legge sull'usura (l. n. 108/1996), relativo ai contratti di mutuo, può essere consultato in filiale e sul sito internet della banca (www.raiffeisen.it/alta-pusteria -> norme di trasparenza -> fogli informativi).

SERVIZI ACCESSORI

Come servizio aggiuntivo, la Banca offre ai suoi clienti la possibilità di stipulare un'assicurazione globale infortuni. Tale assicurazione sarà stipulata dalla Banca su incarico del Cliente con Assimoco. Il premio annuale dell'assicurazione attualmente ammonta a euro . Sono assicurati infortuni, dai quale derivi la morte oppure un'invalidità permanente con conseguente inabilità di grado pari o superiore al 50% a svolgere un'attività lavorativa. L'importo liquidato in caso di infortunio è commisurato al saldo di chiusura del conto e sarà liquidato dall'Ufficio sinistri Assimoco, Via De Lai 16 - 39100 Bolzano, tel. 0471-307500, e-mail clsbolzano@assimoco.it. Informazioni dettagliate sull'assicurazione infortuni sono contenute nel foglio "Assicurazione infortuni Assimoco per clienti Raiffeisen", a disposizione in tutte le filiali della Banca.

La/e polizza/e assicurativa/e accessoria/e al finanziamento é/sono facoltativa/e e non indispensabile/i per ottenere il finanziamento alle condizioni proposte.

Per maggior dettagli su caratteristiche e costi della/e eventuale/i polizza/e assicurativa/e si rinvia alla documentazione delle società di assicurazioni.

ALTRE SPESE DA SOSTENERE

Al momento della stipula del mutuo il cliente deve sostenere costi relativi a servizi prestati da soggetti terzi:

TEMPI DI EROGAZIONE

- Durata dell'istruttoria: max. 45 giorni
- Disponibilità dell'importo: L'importo di mutuo è effettivamente disponibile nel momento della stipula del contratto.

ALTRO

- per spese di avviso scadenza rata 1,000 per mille della rata con un minimo di euro 1,00 e con un massimo di euro 3,00
- euro 10,00 spese per sollecito
- euro 0,00 per comunicazione via e-mail/IB di cui alle norme sulla trasparenza art. 118
- euro 0,00 per comunicazione di cui alle norme sulla trasparenza art. 118 su supporto cartaceo
- euro 0,00 per comunicazione di cui alle norme sulla trasparenza art. 118 presso la stampante degli estratti conto

ESTINZIONE ANTICIPATA, TEMPI MASSIMI DI CHIUSURA DEL RAPPORTO E RECLAMI

Estinzione anticipata

Il Cliente può estinguere anticipatamente in tutto o in parte il mutuo senza preavviso e 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 (compreso di interessi e spese accessorie) - prima della scadenza del mutuo.

Tempi massimi di chiusura del rapporto

La chiusura del rapporto coincide con il pagamento degli importi dovuti.

Reclami

Il cliente può presentare un reclamo all'intermediario, anche per lettera raccomandata A/R o per via telematica (CASSA RAIFFEISEN ALTA PUSTERIA SOCIETÀ COOPERATIVA - SAN CANDIDO, PIAZZA DEL MAGISTRATO 3, 39038 SAN CANDIDO, PEC08020@RAIFFEISEN-LEGALMAIL.IT, RK.HOCHPUSTERTAL@RAIFFEISEN.IT, fax: 0474/913183).

Il cliente rimasto insoddisfatto o il cui reclamo non abbia avuto esito nel termine di 60 giorni dalla sua ricezione ovvero, in caso di servizi di pagamento, entro 15 giorni lavorativi, può presentare ricorso all'Arbitro Bancario Finanziario (ABF) entro 12 mesi dalla presentazione del reclamo. Per ulteriori informazioni si consulti il sito www.arbitrobancariofinanziario.it, oppure si contatti una Filiale della Banca d'Italia o la Banca.

Il Cliente può - singolarmente o in forma congiunta con la Banca - attivare una procedura di conciliazione finalizzata al tentativo di trovare un accordo. Detto tentativo sarà esperito dall'Organismo di conciliazione bancaria costituito dal Conciliatore Bancario Finanziario - Associazione per la soluzione delle controversie bancarie, finanziarie e societarie - ADR (www.conciliatorebancario.it).

Qualora il Cliente intenda, per una controversia relativa all'interpretazione ed applicazione del contratto, rivolgersi all'autorità giudiziaria, deve preventivamente, pena l'improcedibilità della relativa domanda, avvalersi di uno dei procedimenti per la risoluzione stragiudiziale delle controversie (mediazione presso soggetto autorizzato, mediazione presso soggetto autorizzato e designato in contratto o citato procedimento presso l'Arbitro Bancario Finanziario-ABF); ciò ai sensi dell'art. 5 comma 1-bis del d.lgs. 28/2010. La procedura di mediazione si svolge davanti all'organismo territorialmente competente e con l'assistenza di un avvocato.

LEGENDA	
Accollo	Contratto tra un debitore e una terza persona che si impegna a pagare il debito al creditore. Nel caso del mutuo, chi acquista un immobile gravato da ipoteca si impegna a pagare all'intermediario, cioè "si accolla", il debito residuo.
Imposta sostitutiva	Imposta applicata in caso di finanziamenti a medio e lungo termine (durata di almeno 18 mesi ed un giorno) e che copre tutte le altre imposte eventualmente dovute (imposta ipotecaria e catastale, imposta di registro etc.). La percentuale varia a secondo dello scopo del finanziamento.
Istruttoria	Pratiche e formalità necessarie all'erogazione del mutuo.
Parametro di indicizzazione (per i mutui a tasso variabile)/ Parametro di riferimento (per i mutui a tasso fisso)	Parametro di mercato o di politica monetaria preso a riferimento per determinare il tasso di interesse.
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 ai parametri di riferimento o di indicizzazione.
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. Per verificare se un tasso di interesse è usurario, quindi vietato, bisogna individuare, tra tutti quelli pubblicati, il TEGM dei mutui, aumentarlo di un quarto (+25%), aggiungere un margine di ulteriori 4 punti percentuali ed accertare che quanto richiesto dalla banca non sia superiore. In ogni caso, la differenza tra il limite e il tasso medio non può essere superiore a otto punti percentuali.