

FOGLIO INFORMATIVO

MUTUO CHIROGRAFARIO A TASSO INDICIZZATO

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.

Mutuo a tasso variabile (indicizzato)

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.

Mutuo con rate fisse e durata variabile

Il prodotto prevede un tasso che è variabile ed indicizzato ad un tasso di riferimento. Tale tasso di riferimento è aumentato di uno spread. L'ammontare del tasso d'interesse dipende quindi dall'andamento del tasso di riferimento, non dalla volontà delle parti. La Parte mutuataria corrisponde, tempo per tempo, un tasso di interesse in linea con le variazioni di mercato. L'ammontare delle singole rate rimarrà invariato anche in caso di variazione del tasso di interesse. Di conseguenza, in caso di aumento del tasso di interesse si modificherà il numero delle rate di ammortamento, rimanendo inteso che il mutuo stesso dovrà essere estinto entro e non oltre una data precisa. Qualora il totale rimborso del mutuo non dovesse essere possibile entro la predetta data a causa dell'aumento del tasso di interesse, saranno adeguate le restanti rate di ammortamento, onde garantire il totale rientro entro la data medesima.

Mutuo a tasso misto

Il tasso di interesse può passare da fisso a variabile (o viceversa) a scadenze e/o a condizioni stabilite nel contratto. Il contratto indica se questo passaggio dipende o meno dalla scelta del cliente e secondo quali modalità la scelta avviene. Vantaggi e svantaggi sono alternativamente quelli del tasso fisso o del tasso variabile. Il tasso misto è consigliabile a chi al momento della stipula preferisce non prendere ancora una decisione definitiva sul tipo di tasso.

Rischi specifici legati alla tipologia di contratto

Rischio di tasso: essendo il tasso di interesse agganciato all'andamento di determinati parametri variabili nel corso del tempo (p.e. Euribor), l'aumento del valore dell'indice di riferimento determina un aggravio dell'impegno finanziario richiesto alla Parte mutuataria (aumento dell'importo della rata).

PRINCIPALI CONDIZIONI ECONOMICHE

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

7,351% calcolato su un capitale figurativo di 100.000,00 euro, per la durata del finanziamento di 10 anni, con rata mensile di euro 1.161,08

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	EURIBOR 6M + spread oppure EURIBOR 3M + spread
	Parametro di indicizzazione	tasso fisso fino alla scadenza stabilita (se previsto dal contratto): max. 4,500 % p.a. di seguito media mensile EURIBOR act/360 del mese antecedente il periodo di capitalizzazione arrotondato per eccesso al successivo quarto di punto o al successivo decimo di punto Laddove il tasso di riferimento come oggi applicato non dovesse essere più rilevato, le parti concordano di applicare il tasso di riferimento sostitutivo come individuato dalla Banca sulla base del piano di sostituzione dalla medesima adottato ai sensi dell'art. 28 (2) del Regolamento (UE) 2016/1011. Lo Spread e l'arrotondamento rimangono invariati. Il suddetto piano di sostituzione è pubblicato per consultazione sul sito web della Banca.
	Parametro di indicizzazione con tasso di riferimento negativo (se previsto dal contratto)	Se il tasso di riferimento scende ad un valore inferiore a zero, lo spread convenuto trova applicazione come tasso di interesse (0,000 per cento + spread).
	Misura minima del tasso debitore	max. 4,500 % p.a. (se previsto dal contratto)
	Spread	max. 7,000 punti percentuali
	Tasso di interesse di preammortamento	identico al tasso di interesse nominale annuo
	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)
	Spese per la gestione del rapporto	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	rata costante, rata fissa con durata variabile o rimborso in un'unica soluzione
	Periodicità delle rate	mensili, trimestrali, semestrali o annuali

ULTIME RILEVAZIONI DEL PARAMETRO DI RIFERIMENTO (EURIBOR 6M act/360)

Data	Valore
30.06.2026	2,590
31.12.2025	2,139

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 (*)(**)
7,000 %	10	1.161,08 €	1.247,64 €	1.078,15 €
7,000 %	15	898,82 €	1.001,39 €	802,32 €
7,000 %	20	775,29 €	890,28 €	668,37 €
7,000 %	25	706,77 €	832,02 €	591,05 €

(*) 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 é 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 BancarioFinanziario - 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.