# FOGLIO INFORMATIVO

**Mutuo**
**Mutuo a tasso variabile (indicizzato)**

## INFORMAZIONI SULLA BANCA

Cassa Raiffeisen Castelrotto – Ortisei Società cooperativa
Via O.v.Wolkenstein 9/A– 39040 Castelrotto
Tel.: 0471 711 711 – Fax: 0471 705 375
Email: kastelruth.stulrich@raiffeisen.it
sito internet: www.raiffeisen.it/kastelruth-stulrich
n° iscrizione albo / elenco della Banca d'Italia : 3650-9.0
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

## CHE COS'È IL MUTUO

Il mutuo é 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.

Il mutuo può essere erogato anche con più versamenti rateali, qualora é 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 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.

## PRINCIPALI CONDIZIONI ECONOMICHE

**QUANTO PUÒ COSTARE IL MUTUO**

**Tasso Annuo Effettivo Globale (TAEG)**

9,018%
calcolato su un capitale figurativo di 100.000,00 euro per la durata del finanziamento di 20 anni, con un tasso di 8,500%, con rata mensile di 867,86 euro
Oltre al TAEG vanno considerati altri costi, quali le spese e le imposte per la stipula del contratto.

| | | VOCI | COSTI |
|---|---|---|---|
| | | Importo massimo finanziabile | 100 per cento |
| | | Durata | massimo 20 anni |
| TASSI | | Tasso di interesse nominale annuo<br><br>Se il tasso di riferimento scende ad un valore inferiore a zero, lo spread convenuto trova applicazione come tasso di interesse, fatto salvo l'accordo relativo all'arrontondamento. | "EURIBOR 6 MESI/360T" media del mese di giugno e dicembre + spread da definire arrotondato per eccesso al successivo 1/4 |
| | | Parametro di indicizzazione<br><br>Il predetto parametnro è pubblicato sulla stampa specializzata (ad esempio su "Il Sole 24 Ore") | "EURIBOR 6 MESI/360T" media del mese di giugno e dicembre<br><br>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. |
| | | Periodicitá dell'adeguamento al tasso d'interesse di riferimento | SEMESTRALMENTE (01.01./01.07.) |
| | | Spread | da definire |
| | | Tasso di interesse di preammortamento | da definire |
| | | 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 commerciale (360 giorni). | |
| SPESE | Spese per la stipula del contratto | Istruttoria | 0,500 per cento dell'importo del mutuo con un minimo di 100,00 Euro |
| | | Altro | 0,00 euro |
| | Spese per la gestione del rapporto | Gestione pratica | 0,00 euro |
| | | Incasso rata | con addebito automatico in c/c o con pagamento per cassa<br><br>euro 5,00 per spese di scadenza rata |
| | | Invio comunicazioni | 0,00 euro per comunicazione via e-mail<br>0,00 euro per comunicazione di cui alle norme sulla trasparenza su supporto cartaceo<br>0,00 euro per comunicazione di cui alle norme sulla trasparenza presso la stampante degli estratti conto per garanzie prestate<br>1,30 euro spese di spedizione |

| | | | |
|---|---|---|---|
| | | Accollo mutuo | 0,00 euro |
| | | Sospensione pagamento rate | 0,00 euro |
| | | Altro | 0,00 euro spese per modifica garanzie rilasciate<br>0,00 euro per proroga della durata<br>0,00 euro spese per modifica società/trascrizione a cliente |
| TILGUNGSPLAN | Tipo di ammortamento | | francese o restituzione in unica soluzione del capitale e degli interessi a scadenza del mutuo (cosidetto "Bullet") |
| | Tipologia di rata | | rata costante o rimborso in un'unica soluzione |
| | Periodicità delle rate | | mensile, trimestrale, semestrale, annuale o una rata unica |

**ULTIME RILEVAZIONI DEL PARAMETRO DI RIFERIMENTO EURIBOR 6M/360T**

| Media del mese | Valore |
|---|---|
| Dicembre 2023 | 3,945 |
| Giugno 2024 | 3,722 |
| Dicembre 2024 | 2,646 |
| Giugno 2025 | 2,052 |
| Dicembre 2025 | 2,139 |
| Giugno 2026 | 2,590 |

Prima della conclusione del contratto è consigliabile prendere visione del 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 (*)(**) |
|---|---|---|---|---|
| 8,500 % | 10 | € 1.239,88 | € 1.330,15 | € 1.153,22 |
| 8,500 % | 15 | € 984,77 | € 1.092,72 | € 882,71 |
| 8,500 % | 20 | € 867,86 | € 989,36 | € 753,90 |

(*) Solo per i mutui che hanno una componente variabile al momento della stipula.
(**) Presupposto che non ci sia un 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 (www.raiffeisen.it/castelrotto-ortisei).

**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 Spa. Il premio annuale dell'assicurazione attualmente ammonta a euro 11,50. 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 Assimoco sono contenute nel foglio "Assicurazione infortuni Assimoco per clienti Raiffeisen", a disposizione in tutte le filiali della Banca.

### ALTRE SPESE DA SOSTENERE

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

| | **Se acquistati attraverso la banca/intermediario** |
|---|---|
| **Assicurazione** | Incendio: a carico del cliente |
| **Altro** | Perizia tecnica: a carico del cliente |

- **Imposta sostitutiva: nella misura prevista dalle disposizioni fiscali a carico del cliente**
- **Imposta di bollo: se previsto**

### TEMPI DI EROGAZIONE

**- Durata dell'istruttoria: massimo 90 giorni**
**- Disponibilità dell'importo:**
  - L'importo di mutuo é effettivamente disponibile nel momento della stipula del contratto.
  - L'importo di mutuo viene erogato con più versamenti rateali, qualora è preordinato alla realizzazione di uno scopo specifico.

### ALTRO

**- 0,00 Euro per lettera di sollecito**
**- 0,00 Euro per comunicazione cartacea a terzi di cui alle norme sulla trasparenza per garanzie prestate**

## ESTINZIONE ANTICIPATA, TEMPI MASSIMI DI CHIUSURA DEL RAPPORTO E RECLAMI

Il Cliente ha la facoltà di estinguere anticipatamente il mutuo in qualunque momento, senza preavviso corrispondendo alla Banca il capitale, gli interessi e gli altri oneri maturati fino al momento di esercizio di detta facoltà.
L'estinzione totale comporta la chiusura del rapporto contrattuale.
In caso di rimborso parziale del mutuo, salvo diverso accordo tra le parti, il numero delle rate di ammortamento rimarrà invariato con la conseguenza che l'ammontare delle singole rate si ridurrà nella misura corrispondente; il nuovo piano di ammortamento redatto dalla Banca sarà consegnato al Cliente.

**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 Castelrotto - Ortisei Soc.Coop., Via O.v.Wolkenstein 9/A, 39040 Castelrotto Fax 0471 705375 e indirizzo di posta elettronica: kastelruth.stulrich@raiffeisen.it, indirizzo PEC: pec08056@raiffeisen-legalmail.it).
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).
Rimane in ogni caso impregiudicato il diritto del Cliente di presentare esposti alla Banca d'Italia e di rivolgersi in qualunque momento all'autorità giudiziaria competente.
Qualora il Cliente intenda, per una controversia relativa all'interpretazione ed applicazione del presente 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 o citato procedimento presso l'Arbitro Bancario Finanziario-ABF) ciò ai sensi dell'articolo 5 comma 1-bis d.lgs. n. 28 del 4 marzo 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.<br>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. |
| **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. |