

INFORMAZIONI GENERALI SUL CREDITO IMMOBILIARE OFFERTO A CONSUMATORI

Decorrenza: 01.01.2026

Mutuo - Credito immobiliare offerto a consumatori con ipoteca

INFORMAZIONI SUL FINANZIATORE

Cassa Raiffeisen Bassa Atesina

Società cooperativa

Via B. Franklin 6 – 39055 Laives/BZ

Tel.: 0471 592 500 – Fax: 0471 592 520

e-mail: cra.bassa-atesina@raiffeisen.it sito internet: www.raiffeisen.it/unterland.html

indirizzo PEC: PEC08114@raiffeisen-legalmail.it

n° iscrizione albo/elenco della Banca d'Italia 4577.3.0

Codice ABI: 08114

Iscritta al Registro delle Imprese di Bolzano, codice fiscale 00143480218

BZ 47749

Aderente al Fondo di Garanzia dei Depositanti del Credito Cooperativo (D.lgs n. 659/1996)

Aderente al Fondo Nazionale di Garanzia (art. 62 D.lg. n. 415/1996) – Membro del Raiffeisen Südtirol IPS

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 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.

I TIPI DI MUTUO E 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 con tasso indicizzato al tasso sulle operazioni di rifinanziamento principale stabilito dalla Banca Centrale Europea

Il prodotto è frutto di un provvedimento legislativo (d.l. n. 185/2008) applicabile solo ai mutui ipotecari finalizzati all'acquisto dell'abitazione principale. Il tasso come previsto dall'art. 2, comma 5, del d.l. n. 185/2008 è variabile ed indicizzato al tasso sulle operazioni di rifinanziamento principale della Banca Centrale Europea, aumentato di uno spread tale che il tasso complessivo sia comunque in linea con quello praticato per le altre forme di indicizzazione offerte dalla Banca. L'ammontare del tasso d'interesse dipende quindi dall'andamento del tasso di riferimento, non dalla volontà delle parti.

Può essere convenuto un tasso iniziale fisso.

Essendo il tasso di interesse agganciato all'andamento di un determinato parametro variabile nel corso del tempo (tasso sulle operazioni di rifinanziamento principale della BCE), l'aumento del valore dell'indice di riferimento determina un aggravio dell'impegno finanziario richiesto alla Parte mutuataria (aumento dell'importo della rata). Trova applicazione un tasso di interesse minimo contrattualmente stabilito di volta in volta.

Mutuo a tasso 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 indicizzato è consigliabile a chi vuole un tasso sempre in linea con l'andamento del mercato e può sostenere eventuali aumenti dell'importo delle rate. Trova applicazione un tasso di interesse minimo contrattualmente stabilito di volta in volta.

Mutuo a tasso indicizzato con rata fissa e durata variabile

Questo tipo di mutuo 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 un tasso di interesse in linea con le variazioni di mercato. Trova applicazione un tasso di interesse minimo contrattualmente stabilito di volta in volta.

Rimane inteso che 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 il termine massimo concordato.

Varianti:

1. **“Maxirata finale”:** Qualora il totale rimborso del mutuo non dovesse essere possibile entro il termine massimo concordato a causa dell'aumento del tasso di interesse, il debito residuo a tale data è da rimborsare in un'unica rata finale.
2. **“Aumento della rata”:** Qualora il totale rimborso del mutuo non dovesse essere possibile entro il termine massimo concordato 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 ipotecario con tasso indicizzato e con una soglia massima (per l'acquisto della prima casa):

Il contratto di mutuo prevede che, con la corresponsione di uno spread, viene garantito al cliente che il tasso del finanziamento non potrà mai superare quello contrattualmente previsto.

Rispetto al tasso iniziale, il tasso può variare, con cadenze prestabilite, secondo l'andamento di uno o più parametri di indicizzazione fissati nel contratto, ma non può mai superare il tasso contrattualmente previsto. Trova applicazione un tasso di interesse minimo contrattualmente stabilito di volta in volta.

Mutuo a tasso misto:

Il prodotto prevede un tasso misto, originariamente e per un determinato periodo fisso, poi variabile ed indicizzato ad un tasso di riferimento. Il tasso di riferimento è aumentato di uno spread. L'ammontare del tasso d'interesse a partire da un determinato momento dipende quindi dall'andamento del tasso di riferimento, non dalla volontà delle parti. Trattandosi di un mutuo a tasso misto, il rischio di tasso varia a seconda della fase in cui si trova la Parte mutuataria nel periodo di riferimento, pertanto:

- a) In fase a tasso fisso 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.
- b) In fase a tasso indicizzato 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). Trova applicazione un tasso di interesse minimo contrattualmente stabilito di volta in volta.

Rischi specifici legati alla tipologia di contratto

Nel caso di finanziamenti a tasso variabile (indicizzato) e a tasso misto è prevista l'adozione di un tasso minimo come concordato fra le parti. Nel caso in cui si previsto un tasso minimo, il tasso di interesse non può essere inferiore al tasso minimo, sia al momento dell'erogazione sia durante tutta la durata del mutuo. Qualora il tasso pattuito (valore del parametro concordato più lo spread) risultasse inferiore al tasso minimo, la banca non applicherà la riduzione del tasso per il periodo considerato ma applicherà il tasso minimo contrattualmente stipulato.

Nel caso di finanziamenti a tasso variabile (indicizzato) e a tasso misto per cui non è prevista l'adozione di un tasso minimo e il tasso di riferimento scende ad un valore inferiore a zero, lo spread convenuto trova applicazione come tasso di interesse.

Inoltre

- Il **mutuo ipotecario** è un finanziamento il cui rimborso viene garantito dalla concessione di ipoteca su immobili. Il rimborso avviene mediante pagamento periodico di rate comprensive di capitale e interessi. L'eventuale durata medio-lunga del finanziamento (superiore a 18 mesi) permette di avvalersi del regime fiscale agevolato. In caso di estinzione anticipata (o di rimborso parziale) del finanziamento può essere richiesto – se previsto in contratto – un compenso onnicomprensivo (in caso di **credito immobiliare** nessun compenso è dovuto).
- Mutuo ipotecario in forma di **mutuo fondiario**:
Questo mutuo a medio-lungo termine (sopra i 18 mesi), il cui rimborso viene garantito dalla concessione di ipoteca, normalmente di 1° grado, su immobili, viene concesso come credito fondiario. L'ammontare massimo della somma erogabile è pari all'80% del valore dei beni ipotecati, elevabile fino al 100% qualora vengano prestate garanzie integrative (fideiussioni bancarie; polizze assicurative; ecc.). Preesistono garanzie ipotecarie, dal valore dei beni deve essere detratto il residuo del finanziamento precedentemente garantito.
Il mutuo fondiario consente al cliente di godere di oneri notarili ridotti alla metà; la durata medio-lunga del prestito, poi, permette di beneficiare di un regime fiscale agevolato. In caso di estinzione anticipata (o di rimborso parziale) del finanziamento può essere richiesto – se previsto in contratto – un compenso onnicomprensivo (in caso di **credito immobiliare** nessun compenso è dovuto).
- Con il contratto di **mutuo di scopo** la Banca consegna alla Parte mutuataria una determinata somma di denaro che la Parte mutuataria – in forma di assegno circolare – si obbliga a consegnare ad un'altra banca (finanziatrice originaria) al fine di estinguere un precedente finanziamento da quest'ultima concesso.
Il mutuo è garantito dall'ipoteca, nonché dalle altre eventuali garanzie personali o reali, a suo tempo concesse alla banca finanziatrice originaria su beni di proprietà della stessa Parte mutuataria o di terzi.
Per consentire ciò, la Parte mutuataria deve recarsi da un notaio per dichiarare espressamente di surrogare, ai sensi e per gli effetti dell'art. 8 del D.L. n. 7/2007 convertito con modificazioni nella L. n. 40/2007 e dell'art. 1202 cod. civ., la Banca mutuante nei diritti e nelle garanzie accessorie – reali e personali – della banca finanziatrice originaria relativamente al finanziamento a suo tempo erogato.

Per saperne di più:

La **Guida pratica: "Comprare una casa. Il mutuo ipotecario in parole semplici"**, che aiuta a orientarsi nella scelta, è disponibile sul sito www.bancaditalia.it, presso tutte le filiali e sul sito della Banca (www.raiffeisen.it/unterland.html).

Principali condizioni economiche del mutuo a TASSO FISSO

QUANTO PUÒ COSTARE IL FINANZIAMENTO

Importo totale del credito: 100.000,00 Euro
 Costo totale del credito: 77.172,48 Euro
 Importo totale dovuto dal cliente: 177.172,48 Euro
Tasso Annuo Effettivo Globale (TAEG): 6,695%

esempio calcolato su capitale figurativo di 100.000,00 euro al tasso del 6,000% per la durata del finanziamento di 20 anni, con rata mensile pari a 716,46 Euro.

Oltre al TAEG vanno considerati altri costi, quali le spese per il notaio, le imposte per la stipula del contratto e l'iscrizione dell'ipoteca.

		VOCI	COSTI
		Importo massimo finanziabile	Non superiore al 100% del valore dell'immobile accertato dal perito
		Durata	Durata minima: più di 18 mesi Durata massima: 25 anni
		Garanzie accettate	- Garanzia ipotecaria - Fidejussione - Pegno
TASSI	Tasso di interesse nominale annuo		6,000%
	Tasso di interesse di preammortamento		6,000%
	Tasso di mora		3,000 punti percentuali in più rispetto al tasso contrattuale in vigore al momento della mora
SPESE	Spese per la stipula del contratto	Istruttoria	1,500% con un importo minimo pari a 500,00 Euro 1,500% con un importo minimo pari a 500,00 Euro per finanziamenti approvati e non utilizzati
		Istruttoria per finanziamenti in pool	1,500%
		Perizia tecnica (se tramite il finanziatore)	A carico del cliente come da fattura del perito Valori indicativi per le tariffe di perizia tecnica Immobili: a) Residenziali privati: da euro 300,00 oltre IVA a euro 2.000,00 oltre IVA. b) Terreni e immobili commerciali fino a un valore di mercato di euro 10.000.000,00: fino a euro 3.000,00 oltre IVA (per un valore di mercato > euro 10.000.000,00 il prezzo deve essere concordato). c) Stima dello stato di avanzamento dei lavori: euro 700,00 oltre IVA a sopralluogo. I periti calcolano il costo della perizia tecnica in base alla tipologia o al valore di mercato dell'immobile o all'importo del credito.
	Spese per la gestione del rapporto	Spese per l'istruttoria crediti periodica:	50,00 Euro
		Incasso rata	con addebito automatico in c/c e/o con pagamento per cassa; per pagamento rata: 2,500 per mille della rata con un minimo di 2,00 Euro/massimo di 15,00 Euro
		Spese di spedizione	1,10 Euro

PIANODI AMMORTAM ENTO	Tipo di ammortamento	francese oppure con rata unica ("bullet")
	Tipologia di rata	rata costante
	Periodicità delle rate	mensile, trimestrale, semestrale, annua

Altro:	
✓ spese per modifica garanzia rilasciata	150,00 Euro
✓ spese per modifica/svincolo/riduzione ipoteca presso un notaio	250,00 Euro
✓ spese aggiuntive per appuntamenti presso notai al di fuori della Provincia Autonoma di Bolzano	750,00 Euro
✓ spese aggiuntive per appuntamenti presso notai al di fuori del territorio di competenza	250,00 Euro
✓ spese d'istruttoria pratica per la modifica del piano d'ammortamento	0,10% sul capitale residuo con un minimo pari a 250,00 Euro
✓ attestazione interessi passivi	10,00 Euro

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

CALCOLO ESEMPLIFICATIVO DELL'IMPORTO DELLA RATA di un mutuo a tasso fisso:

Tasso di interesse applicato	Durata del mutuo (in anni)	Importo di una rata mensile calcolata su un capitale di € 100.000,00
6,000%	20	€ 716,46

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/unterland.html.

Principali condizioni economiche del mutuo a TASSO INDICIZZATO – BCE

QUANTO PUÒ COSTARE IL FINANZIAMENTO

Importo totale del credito: 100.000,00 Euro
 Costo totale del credito: 105.974,74 Euro
 Importo totale dovuto dal cliente: 205.974,74 Euro
Tasso Annuo Effettivo Globale (TAEG): 8,844%

calcolato su capitale figurativo di 100.000,00 euro al tasso nominale del 8,000% per la durata del finanziamento di 20 anni, con rata mensile 836,43 Euro.

Oltre al TAEG possono esserci altri costi, quali le spese per il notaio e l'iscrizione dell'ipoteca. Per i finanziamenti a tasso variabile (indicizzato) il TAEG ha un valore meramente indicativo, in quanto può subire variazioni determinate dall'andamento del parametro di indicizzazione.

		VOCI	COSTI
		Importo massimo finanziabile	Non superiore al 100% del valore dell'immobile accertato dal perito
		Durata	Durata minima: più di 18 mesi Durata massima: 30 anni
		Garanzie accettate	- Garanzia ipotecaria - Fidejussione - Pegno
TASSI	Tasso di interesse nominale annuo		8,000% Parametro di indicizzazione BCE valido per tempo + spread, con adeguamento al cambiamento del tasso BCE
	Parametro di indicizzazione		Tasso sulle operazioni di rifinanziamento principale della Banca Centrale Europea; 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.
	Tasso di interesse minimo		5,000%
	Spread		5,000 punti percentuali
	Tasso di interesse di preammortamento		8,000% Parametro di indicizzazione BCE valido per tempo + spread, con adeguamento al cambiamento del tasso BCE
	Tasso di mora		3,000 punti percentuali in più rispetto al tasso contrattuale in vigore al momento della mora
SPESE	Spese per la stipula del contratto	Istruttoria	1,500% con un importo minimo pari a 500,00 Euro 1,500% con un importo minimo pari a 500,00 Euro per finanziamenti approvati e non utilizzati
		Istruttoria per finanziamenti in pool	1,500%

		Perizia tecnica (se tramite il finanziatore)	A carico del cliente come da fattura del perito Valori indicativi per le tariffe di perizia tecnica Immobili: a) Residenziali privati: da euro 300,00 oltre IVA a euro 2.000,00 oltre IVA. b) Terreni e immobili commerciali fino a un valore di mercato di euro 10.000.000,00: fino a euro 3.000,00 oltre IVA (per un valore di mercato > euro 10.000.000,00 il prezzo deve essere concordato). c) Stima dello stato di avanzamento dei lavori: euro 700,00 oltre IVA a sopralluogo. I periti calcolano il costo della perizia tecnica in base alla tipologia o al valore di mercato dell'immobile o all'importo del credito.
	Spese per la gestione del rapporto	Spese per l'istruttoria crediti periodica:	50,00 Euro
		Incasso rata	con addebito automatico in c/c e/o con pagamento per cassa; per pagamento rata: 2,500 per mille della rata con un minimo di 2,00 Euro/massimo di 15,00 Euro
		Spese di spedizione	1,10 Euro
	PIANODI AMMORTAMENTO	Tipo di ammortamento	francese oppure con rata unica ("bullet")
		Tipologia di rata	rata costante
		Periodicità delle rate	mensile, trimestrale, semestrale, annua

Altro:

✓ spese per modifica garanzia rilasciata	150,00 Euro
✓ spese per modifica/svincolo/riduzione ipoteca presso un notaio	250,00 Euro
✓ spese aggiuntive per appuntamenti presso notai al di fuori della Provincia Autonoma di Bolzano	750,00 Euro
✓ spese aggiuntive per appuntamenti presso notai al di fuori del territorio di competenza	250,00 Euro
✓ spese d'istruttoria pratica per la modifica del piano d'ammortamento	0,10% sul capitale residuo con un minimo pari a 250,00 Euro
✓ attestazione interessi passivi	10,00 Euro

ULTIME RILEVAZIONI DEL PARAMETRO DI RIFERIMENTO

Data	Valore
31.12.2025	2,150% Tasso sulle operazioni di rifinanziamento principale della Banca Centrale Europea
31.12.2024	3,150% Tasso sulle operazioni di rifinanziamento principale della Banca Centrale Europea

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

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 (*)
8,000%	10	1.213,27 €	1.302,32 €	1.127,86 €
8,000%	15	955,65 €	1.061,83 €	855,42 €
8,000%	20	836,46 €	955,82 €	724,78 €
8,000%	25	771,81 €	901,89 €	650,61 €

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

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/unterland.html.

Principali condizioni economiche del mutuo a TASSO INDICIZZATO – EURIBOR

QUANTO PUÒ COSTARE IL FINANZIAMENTO

Importo totale del credito: 100.000,00 Euro

Costo totale del credito: 102.268,78 Euro

Importo totale dovuto dal cliente: 202.268,78 Euro

Tasso Annuo Effettivo Globale (TAEG): 8,574%

esempio calcolato su capitale figurativo di 100.000,00 euro al tasso nominale del 7,750 % per la durata del finanziamento di 20 anni, con rata mensile 820,95 Euro.

Oltre al TAEG possono esserci altri costi, quali le spese per il notaio e l'iscrizione dell'ipoteca. Per i finanziamenti a tasso variabile (indicizzato) il TAEG ha un valore meramente indicativo, in quanto può subire variazioni determinate dall'andamento del parametro di indicizzazione.

		VOCI	COSTI
		Importo massimo finanziabile	Non superiore al 100% del valore dell'immobile accertato dal perito
		Durata	Durata minima: più di 18 mesi Durata massima: 30 anni
		Garanzie accettate	• Garanzia ipotecaria • Fidejussione • Pegno
TASSI*	Tasso di interesse nominale annuo		7,750 per cento, corrisponde al "Euribor 6 mesi act/365" media percentuale del mese di dicembre 2025 arrotondato al 1/4 di punto superiore, maggiorato di 5,500 punti percentuali (Spread)
	Parametro di indicizzazione		Euribor 6 mesi act/365" media percentuale dei mesi di dicembre / giugno, al momento della pubblicazione 2,169 per cento 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.
	Tasso di interesse minimo		5,500%
	Spread		5,500 punti percentuali
	Tasso di interesse di preammortamento		7,750 per cento, corrisponde al "Euribor 6 mesi act/365" media percentuale del mese di dicembre 2025 arrotondato al 1/4 di punto superiore, maggiorato di 5,500 punti percentuali (Spread)
	Tasso di mora		3,000 punti percentuali in più rispetto al tasso contrattuale in vigore al momento della mora
SPESE	Spese per la stipula del contratto	Istruttoria	1,500% con un importo minimo pari a 500,00 Euro 1,500% con un importo minimo pari a 500,00 Euro per finanziamenti approvati e non utilizzati
		Istruttoria per finanziamenti in pool	1,500%

PIANODI AMMORTA- MENTO		Perizia tecnica (se tramite il finanziatore)	A carico del cliente come da fattura del perito Valori indicativi per le tariffe di perizia tecnica Immobili: a) Residenziali privati: da euro 300,00 oltre IVA a euro 2.000,00 oltre IVA. b) Terreni e immobili commerciali fino a un valore di mercato di euro 10.000.000,00: fino a euro 3.000,00 oltre IVA (per un valore di mercato > euro 10.000.000,00 il prezzo deve essere concordato). c) Stima dello stato di avanzamento dei lavori: euro 700,00 oltre IVA a sopralluogo. I periti calcolano il costo della perizia tecnica in base alla tipologia o al valore di mercato dell'immobile o all'importo del credito.
	Spese per la gestione del rapporto	Spese per l'istruttoria crediti periodica:	50,00 Euro
		Incasso rata	con addebito automatico in c/c e/o con pagamento per cassa; per pagamento rata: 2,500 per mille della rata con un minimo di 2,00 Euro/massimo di 15,00 Euro
		Spese di spedizione	1,10 Euro
		Tipo di ammortamento	francese oppure con rata unica ("bullet")
		Tipologia di rata	rata costante
		Periodicità delle rate	mensile, trimestrale, semestrale, annua

*Per i primi 20 anni potrà essere prevista anche una soglia di interesse massima (vedesi le "Principali condizioni economiche del mutuo a tasso indicizzato con una soglia di interesse massima").

Altro:

✓ spese per modifica garanzia rilasciata	150,00 Euro
✓ spese per modifica/svincolo/riduzione ipoteca presso un notaio	250,00 Euro
✓ spese aggiuntive per appuntamenti presso notai al di fuori della Provincia Autonoma di Bolzano	750,00 Euro
✓ spese aggiuntive per appuntamenti presso notai al di fuori del territorio di competenza	250,00 Euro
✓ spese d'istruttoria pratica per la modifica del piano d'ammortamento	0,10% sul capitale residuo con un minimo pari a 250,00 Euro
✓ attestazione interessi passivi	10,00 Euro

ULTIME RILEVAZIONI DEL PARAMETRO DI RIFERIMENTO

Data	Valore
31.12.2025	2,169
30.06.2025	2,080

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

CALCOLO ESEMPLIFICATIVO DELL'IMPORTO DELLA RATA per un mutuo con tasso indicizzato Euribor

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 (*)
7,750 %	10	1.200,10 €	1.288,53 €	1.115,30 €
7,750 %	15	941,27 €	1.046,55 €	841,97 €
7,750 %	20	820,95 €	939,25 €	710,45 €
7,750 %	25	755,32 €	884,23 €	635,45 €

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

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/unterland.html.

Principali condizioni economiche del mutuo A TASSO INDICIZZATO EURIBOR con RATA FISSA e DURATA VARIABILE o MAXIRATA FINALE

QUANTO PUÒ COSTARE IL FINANZIAMENTO

Importo totale del credito: 100.000,00 Euro
 Costo totale del credito: 102.268,78 Euro
 Importo totale dovuto dal cliente: 202.268,78 Euro
Tasso Annuo Effettivo Globale (TAEG): 8,574%

esempio calcolato su capitale figurativo di 100.000,00 euro al tasso nominale del 7,750% per la durata del finanziamento di 20 anni, con rata mensile 820,95 Euro.

Oltre al TAEG possono esserci altri costi, quali le spese per il notaio e l'iscrizione dell'ipoteca. Per i finanziamenti a tasso variabile (indicizzato) il TAEG ha un valore meramente indicativo, in quanto può subire variazioni determinate dall'andamento del parametro di indicizzazione.

		VOCI	COSTI
		Importo massimo finanziabile	Non superiore al 100% del valore dell'immobile accertato dal perito
		Durata	Durata minima: più di 18 mesi Durata massima: 35 anni
		Garanzie accettate	- Garanzia ipotecaria - Fidejussione - Pegno
TASSI		Tasso di interesse nominale annuo	7,750 per cento, corrisponde al "Euribor 6 mesi act/365" media percentuale del mese di dicembre 2025 arrotondato al 1/4 di punto superiore, maggiorato di 5,500 punti percentuali (Spread)
		Parametro di indicizzazione	"Euribor 6 mesi act/365" media percentuale dei mesi di dicembre / giugno, al momento della pubblicazione 2,169 per cento 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.
		Tasso di interesse minimo	5,500%
		Spread	5,500 punti percentuali
		Tasso di interesse di preammortamento	7,750 per cento, corrisponde al "Euribor 6 mesi act/365" media percentuale del mese di dicembre 2025 arrotondato al 1/4 di punto superiore, maggiorato di 5,500 punti percentuali (Spread)
		Tasso di mora	3,000 punti percentuali in più rispetto al tasso contrattuale in vigore al momento della mora
SPESE	Spese per la stipula del contratto	Istruttoria	1,500% con un importo minimo pari a 500,00 Euro 1,500% con un importo minimo pari a 500,00 Euro per finanziamenti approvati e non utilizzati
		Istruttoria per finanziamenti in pool	1,500%

		Perizia tecnica (se tramite il finanziatore)	A carico del cliente come da fattura del perito Valori indicativi per le tariffe di perizia tecnica Immobili: a) Residenziali privati: da euro 300,00 oltre IVA a euro 2.000,00 oltre IVA. b) Terreni e immobili commerciali fino a un valore di mercato di euro 10.000.000,00: fino a euro 3.000,00 oltre IVA (per un valore di mercato > euro 10.000.000,00 il prezzo deve essere concordato). c) Stima dello stato di avanzamento dei lavori: euro 700,00 oltre IVA a sopralluogo. I periti calcolano il costo della perizia tecnica in base alla tipologia o al valore di mercato dell'immobile o all'importo del credito.
	Spese per la gestione del rapporto	Spese per l'istruttoria crediti periodica:	50,00 Euro
		Incasso rata	con addebito automatico in c/c e/o con pagamento per cassa; per pagamento rata: 2,500 per mille della rata con un minimo di 2,00 Euro/massimo di 15,00 Euro
		Spese di spedizione	1,10 Euro
PIANODI AMMORTAMENTO	Tipo di ammortamento		francese
	Tipologia di rata		rata costante
	Periodicità delle rate		mensile, trimestrale, semestrale, annua

Altro:

✓ spese per modifica garanzia rilasciata	150,00 Euro
✓ spese per modifica/svincolo/riduzione ipoteca presso un notaio	250,00 Euro
✓ spese aggiuntive per appuntamenti presso notai al di fuori della Provincia Autonoma di Bolzano	750,00 Euro
✓ spese aggiuntive per appuntamenti presso notai al di fuori del territorio di competenza	250,00 Euro
✓ spese d'istruttoria pratica per la modifica del piano d'ammortamento	0,10% sul capitale residuo con un minimo pari a 250,00 Euro
✓ attestazione interessi passivi	10,00 Euro

ULTIME RILEVAZIONI DEL PARAMETRO DI RIFERIMENTO

Data	Valore
31.12.2025	2,169
30.06.2025	2,080

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

CALCOLO ESEMPLIFICATIVO DELL'IMPORTO DELLA RATA per un mutuo con tasso indicizzato Euribor

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 (*)
7,750 %	10	1.200,10 €	1.288,53 €	1.115,30 €
7,750 %	15	941,27 €	1.046,55 €	841,97 €
7,750 %	20	820,95 €	939,25 €	710,45 €
7,750 %	25	755,32 €	884,23 €	635,45 €

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

Rimane inteso che 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 il termine massimo concordato.

Varianti:

1. **“Maxirata finale”**: Qualora il totale rimborso del mutuo non dovesse essere possibile entro il termine massimo concordato a causa dell'aumento del tasso di interesse, il debito residuo a tale data è da rimborsare in un'unica rata finale.
2. **“Aumento della rata”**: Qualora il totale rimborso del mutuo non dovesse essere possibile entro il termine massimo concordato a causa dell'aumento del tasso di interesse, saranno adeguate le restanti rate di ammortamento, onde garantire il totale rientro entro la data medesima.

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/unterland.html.

Principali condizioni economiche del mutuo a TASSO INDICIZZATO con una SOGLIA DI INTERESSE MASSIMA (per l'acquisto della prima casa)

QUANTO PUÒ COSTARE IL FINANZIAMENTO

Importo totale del credito: 100.000,00 Euro
 Costo totale del credito: 102.268,78 Euro
 Importo totale dovuto dal cliente: 202.268,78 Euro
Tasso Annuo Effettivo Globale (TAEG): 8,574%

Esempio calcolato su un capitale figurativo di 100.000,00 Euro con tasso nominale di 7,750% nel caso di *tasso indicizzato (Euribor)*, con una durata di 20 anni e rata mensile 820,95 Euro.

Oltre al TAEG possono esserci altri costi, quali le spese per il notaio e l'iscrizione dell'ipoteca. Per i finanziamenti a tasso variabile (indicizzato) il TAEG ha un valore meramente indicativo, in quanto può subire variazioni determinate dall'andamento del parametro di indicizzazione.

		VOCI	COSTI	
		Importo massimo finanziabile	Non superiore al 100% del valore dell'immobile accertato dal perito	
		Durata	Durata minima: più di 18 mesi Durata massima: 20 anni*	
		Garanzie accettate	- Garanzia ipotecaria - Fidejussione - Pegno	
TASSI DI INTERESSE		Tasso di interesse nominale annuo	7,750 per cento, corrisponde al "Euribor 6 mesi act/365" media percentuale del mese di dicembre 2025 arrotondato al 1/4 di punto superiore, maggiorato di 5,500 punti percentuali (Spread)	
		Parametro di indicizzazione	"Euribor 6 mesi act/365" media percentuale dei mesi di dicembre / giugno, al momento della pubblicazione 2,169 per cento 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.	
		Tasso di interesse minimo	5,500%	
		Durata (anni)	spread	Tasso di interesse massimo
		10	5,500%	8,750%
		15	5,500%	8,750%
		20	5,500%	8,750%
		Tasso di interesse di preammortamento	7,750 per cento, corrisponde al "Euribor 6 mesi act/365" media percentuale del mese di dicembre 2025 arrotondato al 1/4 di punto superiore, maggiorato di 5,500 punti percentuali (Spread)	
		Tasso di mora	3,000 punti percentuali in più rispetto al tasso contrattuale in vigore al momento della mora	
SPESE	Spese per la stipula del	Istruttoria	1,500% con un importo minimo pari a 500,00 Euro 1,500% con un importo minimo pari a 500,00 Euro per finanziamenti approvati e non utilizzati	
		Istruttoria per finanziamenti in pool	1,500%	

	Perizia tecnica (se tramite il finanziatore)	A carico del cliente come da fattura del perito Valori indicativi per le tariffe di perizia tecnica Immobili: a) Residenziali privati: da euro 300,00 oltre IVA a euro 2.000,00 oltre IVA. b) Terreni e immobili commerciali fino a un valore di mercato di euro 10.000.000,00: fino a euro 3.000,00 oltre IVA (per un valore di mercato > euro 10.000.000,00 il prezzo deve essere concordato). c) Stima dello stato di avanzamento dei lavori: euro 700,00 oltre IVA a sopralluogo. I periti calcolano il costo della perizia tecnica in base alla tipologia o al valore di mercato dell'immobile o all'importo del credito.
Spese per la gestione del rapporto	Spese per l'istruttoria crediti periodica:	50,00 Euro
	Incasso rata	con addebito automatico in c/c e/o con pagamento per cassa; per pagamento rata: 2,500 per mille della rata con un minimo di 2,00 Euro/massimo di 15,00 Euro
	Spese di spedizione	1,10 Euro
PIANODI AMMORTAMENTO	Tipo di ammortamento	francese oppure con rata unica ("bullet")
	Tipologia di rata	rata costante
	Periodicità delle rate	mensile, trimestrale, semestrale, annua

*Per mutui ipotecari con soglia di interesse massima con una durata superiore a 20 anni(fino a un massimo di 30 anni), verranno applicati per la durata restante le condizioni economiche del "mutuo ipotecario a tasso indicizzato - euribor".

Altro:

✓ spese per modifica garanzia rilasciata	150,00 Euro
✓ spese per modifica/svincolo/riduzione ipoteca presso un notaio	250,00 Euro
✓ spese aggiuntive per appuntamenti presso notai al di fuori della Provincia Autonoma di Bolzano	750,00 Euro
✓ spese aggiuntive per appuntamenti presso notai al di fuori del territorio di competenza	250,00 Euro
✓ spese d'istruttoria pratica per la modifica del piano d'ammortamento	0,10% sul capitale residuo con un minimo pari a 250,00 Euro
✓ attestazione interessi passivi	10,00 Euro

ULTIME RILEVAZIONI DEL PARAMETRO DI RIFERIMENTO

Data	Valore
31.12.2025	2,169
30.06.2025	2,080

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

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 (*)
7,750 %	10	1.200,10 €	1.288,53 €	1.115,30 €
7,750 %	15	941,27 €	1.046,55 €	841,97 €
7,750 %	20	820,95 €	939,25 €	710,45 €
7,750 %	25	755,32 €	884,23 €	635,45 €

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

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/unterland.html](http://www.Raiffeisen.it/unterland.html).

Principali condizioni economiche del mutuo a TASSO misto "FISSO-MISTO"

QUANTO PUÒ COSTARE IL FINANZIAMENTO

Importo totale del credito: 100.000,00 Euro
 Costo totale del credito: 77.172,48 Euro
 Importo totale dovuto dal cliente: 177.172,48 Euro
Tasso Annuo Effettivo Globale (TAEG): 6,695%

esempio calcolato su capitale figurativo di 100.000,00 euro al tasso del 6,000% per la durata del finanziamento di 20 anni, con rata mensile 716,46 Euro.

Oltre al TAEG possono esserci altri costi, quali le spese per il notaio e l'iscrizione dell'ipoteca. Per i finanziamenti a tasso variabile (indicizzato) il TAEG ha un valore meramente indicativo, in quanto può subire variazioni determinate dall'andamento del parametro di indicizzazione.

		VOCI	COSTI
		Importo massimo finanziabile	Non superiore al 100% del valore dell'immobile accertato dal perito
		Durata	Durata minima: più di 18 mesi Durata massima: 30 anni
		Garanzie accettate	- Garanzia ipotecaria - Fidejussione - Pegno
TASSI	Tasso di interesse nominale annuo		Tasso d'interesse iniziale valido fino al massimo di 20 anni: 6,000 per cento, di seguito tasso debitore nominale annuo indicizzato: parametro di indicizzazione Euribor, arrotondato al prossimo quarto di punto percentuale superiore + spread; adeguamento semestrale del tasso
	Parametro di indicizzazione		"Euribor 6 mesi act/365" media percentuale dei mesi di dicembre / giugno, al momento della pubblicazione 2,169 per cento 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.
	Tasso di interesse minimo		5,500%
	Spread		5,500 punti percentuali
	Tasso di interesse di preammortamento		6,000%
	Tasso di mora		3,000 punti percentuali in più rispetto al tasso contrattuale in vigore al momento della mora
SPESE	Spese per la stipula del contratto	Istruttoria	1,500% con un importo minimo pari a 500,00 Euro 1,500% con un importo minimo pari a 500,00 Euro per finanziamenti approvati e non utilizzati
		Istruttoria per finanziamenti in pool	1,500%

PIANO DI AMMORTAMENTO		Perizia tecnica (se tramite il finanziatore)	A carico del cliente come da fattura del perito Valori indicativi per le tariffe di perizia tecnica Immobili: a) Residenziali privati: da euro 300,00 oltre IVA a euro 2.000,00 oltre IVA. b) Terreni e immobili commerciali fino a un valore di mercato di euro 10.000.000,00: fino a euro 3.000,00 oltre IVA (per un valore di mercato > euro 10.000.000,00 il prezzo deve essere concordato). c) Stima dello stato di avanzamento dei lavori: euro 700,00 oltre IVA a sopralluogo. I periti calcolano il costo della perizia tecnica in base alla tipologia o al valore di mercato dell'immobile o all'importo del credito.
	Spese per la gestione del rapporto	Spese per l'istruttoria crediti periodica:	50,00 Euro
		Incasso rata	con addebito automatico in c/c e/o con pagamento per cassa; per pagamento rata: 2,500 per mille della rata con un minimo di 2,00 Euro/massimo di 15,00 Euro
		Spese di spedizione	1,10 Euro
		Tipo di ammortamento	francese oppure con rata unica ("bullet")
		Tipologia di rata	rata costante
		Periodicità delle rate	mensile, trimestrale, semestrale, annua

Altro:

✓ spese per modifica garanzia rilasciata	150,00 Euro
✓ spese per modifica/svincolo/riduzione ipoteca presso un notaio	250,00 Euro
✓ spese aggiuntive per appuntamenti presso notai al di fuori della Provincia Autonoma di Bolzano	750,00 Euro
✓ spese aggiuntive per appuntamenti presso notai al di fuori del territorio di competenza	250,00 Euro
✓ spese d'istruttoria pratica per la modifica del piano d'ammortamento	0,10% sul capitale residuo con un minimo pari a 250,00 Euro
✓ attestazione interessi passivi	10,00 Euro

ULTIME RILEVAZIONI DEL PARAMETRO DI RIFERIMENTO

Data	Valore
31.12.2025	2,169
30.06.2025	2,080

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

CALCOLO ESEMPLIFICATIVO DELL'IMPORTO DELLA RATA:

Tasso di interesse applicato	Durata del finanziamento (anni)	Importo della rata mensile per € 100.000,00 di capitale
6,000%	20	€ 716,46

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

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/unterland.html.

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.

Il cliente può recedere dai contratti relativi ai servizi accessori acquistati insieme al mutuo senza dover recedere dal mutuo stello.

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:

	Se acquistati attraverso la banca/intermediario
Istruttoria	Rimborso spese di istruttoria fido (estratto tavolare, estratto catastale, ecc. inclusi gli esborsi)
Adempimenti notarili	Messa in conto direttamente dal notaio
Assicurazione immobile	Messa in conto direttamente dall'assicurazione - Valore stimato (tale valore è rappresentativo del presente rapporto contrattuale): 62,00 € per ogni 100.000,00 €
Altro	
✓ Imposte indirette: rimborso dell'imposta sostitutiva ai sensi degli artt. 15 e segg. del DPR n. 601 del 29/09/1973	
✓ Rimborso delle imposte (di registro, di bollo, ipotecarie e catastali)	

TEMPI DI EROGAZIONE

- ✓ **Durata dell'istruttoria:** massimo 90 giorni dopo la consegna della completa documentazione
- ✓ **Disponibilità dell'importo:** con la stipulazione del contratto ad esclusione del pagamento parziale e simili in base all'accertamento dello stato dei lavori (da accordare), in caso di **finanziamento edilizio/lavori di costruzione:** Le singole rate saranno erogate durante il corso dei lavori in base agli stati di avanzamento debitamente controllati, dopo che la parte mutuataria avrà investito nell'acquisto dell'area e nell'esecuzione dei lavori di costruzione le somme occorrenti per assicurare, con l'apporto del presente finanziamento, l'integrale realizzazione del progetto. I criteri per l'accertamento dello stato dei lavori e per la determinazione della misura delle rate saranno scelti ad esclusiva discrezione della Banca, la quale che, in corso d'opera avrà diritto di fare eseguire i controlli degli stati di avanzamento e della conformità delle opere eseguite alla legge, agli strumenti urbanistici ed al progetto.

ALTRO

- ✓ spese di sollecito: 15,00 Euro,
- ✓ per *comunicazione cartacea* di cui alle norme sulla trasparenza: 0,33 Euro,
- ✓ per *comunicazione elettronica* di cui alle norme sulla trasparenza: 0,00 Euro,
- ✓ per *comunicazione cartacea* di cui alle norme sulla trasparenza art. 118: 0,00 Euro,
- ✓ per *comunicazione elettronica* di cui alle norme sulla trasparenza art. 118: 0,00 Euro,

- ✓ per *comunicazione cartacea* a terzi di cui alle norme sulla trasparenza per garanzie prestate: 0,33 Euro per singola garanzia prestata,
- ✓ per *comunicazione elettronica* a terzi di cui alle norme sulla trasparenza per garanzie prestate: 0,00 Euro per singola garanzia prestata,
- ✓ spese per variazione ragione sociale: 25,00 Euro.

Se a causa di un particolare presupposto che il Cliente soddisfa trovano applicazione condizioni economiche speciali, le stesse saranno applicate fino a quando il predetto presupposto sia soddisfatto. Se invece il presupposto viene meno, le condizioni economiche potranno modificarsi come contrattualmente stabilito.

INFORMAZIONI E DOCUMENTI PER LA VERIFICA DEL MERITO DI CREDITO

Per consentire alla banca di valutare il merito di credito, il cliente deve fornire le informazioni e i documenti indicati entro 15 giorni dalla richiesta.

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

Documenti, anagrafici	Carta d'identità, codice fiscale
Documenti reddituali	Dichiarazione dei redditi, busta paga stipendio
Documentazione patrimoniale	Documenti attestanti il patrimonio immobiliare oppure i debiti
Documenti per il finanziamento	Documentazione attestante il preventivo di spesa, documenti tecnici

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

ESTINZIONE ANTICIPATA, PORTABILITÀ E RECLAMI

Estinzione anticipata e recesso

Il cliente può estinguere anticipatamente in tutto o in parte il finanziamento senza dover pagare alcuna penale, compenso od onere aggiuntivo. In tal caso, il Cliente ha diritto alla riduzione del costo totale del credito, pari alla misura degli interessi e dei costi dovuti fino alla scadenza del contratto.

Portabilità del mutuo

Nel caso in cui, per rimborsare il mutuo, ottenga un nuovo finanziamento da un'altra banca/intermediario, 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

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 Bassa Atesina Società cooperativa, Via B. Franklin 6 - 39055 Laives oppure cra.bassa-atesina@raiffeisen.it oppure pec08114@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 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

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 la Banca applica il tasso di mora.

Se l'inadempimento é grave, la Banca può risolvere il contratto ed assumere iniziative per soddisfare il proprio credito. Per esempio, se il finanziamento é garantito da un'ipoteca, può far vendere l'immobile e soddisfarsi sul ricavato.

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.
Ammortamento:	processo di restituzione graduale del mutuo mediante il pagamento periodico di rate.
BCE:	tasso sulle operazioni di rifinanziamento principali della Banca Centrale Europea pubblicato sulla home page del sito www.bancaditalia.it .
Euribor:	tasso d'interesse, applicato ai prestiti interbancari in euro non garantiti, calcolato giornalmente come media semplice delle quotazioni rilevate su un campione di banche con elevato merito di credito selezionato periodicamente dalla European Banking Federation (amministrato dallo European Money Market Institute)
Imposta sostitutiva:	Imposta pari allo 0,25% (prima casa) o al 2% (seconda casa) della somma erogata in caso di acquisto, costruzione, ristrutturazione dell'immobile.
Tasso di mora:	Maggiorazione del tasso di interesse applicata in caso di ritardo nel pagamento delle rate.
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.
IRS (interest rate swap):	Parametro di riferimento per il costo del denaro a medio-lungo termine (pubblicato su "Il Sole 24 Ore")
Istruttoria:	Pratiche, formalità e documentazione necessarie all'erogazione del mutuo.
Indice di riferimento	Parametro di mercato o di politica monetaria preso a riferimento per determinare il tasso di interesse.
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":	Si tratta del piano di ammortamento più diffuso in Italia. Il piano di ammortamento prevede una quota di capitale crescente ed una quota di 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 in un'unica soluzione 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 dovuto sulla somma finanziata per il periodo che va dalla data di stipula del finanziamento alla data di scadenza della prima rata.
Tasso di interesse massimo:	Soglia che il tasso di interesse dovuto dal Cliente non supera
Tasso di interesse minimo:	Soglia al di sotto della quale il tasso di interesse dovuto dal Cliente non scende
Tasso di interesse nominale annuo:	Rapporto percentuale, calcolato su base annua, tra l'interesse (quale compenso del capitale prestato) ed il capitale prestato.
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 8 punti percentuali.
Tasso fisso:	Tasso di interesse che non varia per una parte o per tutta la durata del finanziamento.
Tasso indicizzabile:	Tasso di interesse che varia in relazione all'andamento di uno o più parametri di indicizzazione specificamente indicati nel contratto di mutuo.