

FOGLIO INFORMATIVO

Mutuo Mutuo risparmio casa con o senza ipoteca

INFORMAZIONI SULLA BANCA

Cassa Raiffeisen Lana Soc. Coop.

Via Madonna del Suffragio 22 – 39011 Lana (BZ)

Tel: 0473/552552

Fax: 0473/552555

Email: info@raikalana.it

Sito Internet: www.raikalana.it

Numero di iscrizione all'albo delle banche: 3656 – Cod. ABI: 08115 – Iscritta al Registro delle Imprese di Bolzano, codice fiscale 00186510210 – Aderente al Fondo di Garanzia dei Depositanti del Credito Cooperativo (D.Lgs. n. 659/1996) – Aderente al Fondo Nazionale di Garanzia (Art. 62 D.Lgs. n. 415/1996)

CHE COS'È IL MUTUO RISPARMIO CASA

Il mutuo risparmio casa è un finanziamento a medio-lungo termine. La durata minima è pari a 18 mesi e un giorno, mentre la durata massima è di 20 anni. I fondi vengono messi a disposizione dalla Provincia Autonoma di Bolzano. Il Cliente che soddisfa i requisiti normativamente previsti, lo richiede per l'acquisto, la costruzione o il recupero della prima casa di abitazione. Il mutuo risparmio casa può essere garantito da ipoteca su un immobile.

Il Cliente estingue il mutuo o con il pagamento periodico di rate comprensive di capitale e interessi, il tutto secondo un tasso fisso. Le rate possono essere mensili o semestrali.

Requisiti ed obblighi dei beneficiari del mutuo risparmio casa

I requisiti devono sussistere alla data di presentazione della richiesta di concessione del mutuo risparmio casa.

- di avere la propria residenza da almeno cinque anni continuativi nella Provincia di Bolzano;
- di avere un'età anagrafica non superiore a 65 anni;
- di non avere stipulato un Mutuo Risparmio Casa e di non avere al momento della richiesta ulteriori domande pendenti per la concessione di un Mutuo Risparmio Casa;
- di essere iscritto ad un fondo pensione convenzionato;
- anzianità di iscrizione alla previdenza complementare pari ad almeno otto anni;
- di avere una posizione previdenziale complementare pari ad almeno 15.000,00 Euro, libera da pesi, oneri, vincoli o gravami di qualsiasi genere;
- ubicazione della prima casa di abitazione nel territorio della Provincia di Bolzano

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.

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

1,814%

Calcolato su un importo figurativo di 100.000,00 euro per la durata del finanziamento di 10 anni con rate mensili ed un tasso d'interesse dell'1,000%.

Oltre al TAEG vanno considerati altri costi, quali le spese e le imposte per la stipula del contratto e l'iscrizione dell'ipoteca, nonché le spese di assicurazione dell'immobile ipotecato.

	VOCI		COSTI	
	Importo massimo finanziabile		massimo il doppio della posizione previdenziale maturata, in ogni caso per persone singole: minimo 15.000,00 euro e massimo 150.000,00 euro per persone sposate/coppie di fatto: minimo 30.000,00 euro e massimo 250.000,00 euro	
	Durata		durata minima: oltre 18 mesi durata massima: 20 anni	
TASSI	Tasso di interesse nominale fisso annuo		1,000% calcolato in base all'anno commerciale (360/360)	
	Tasso di interesse di preammortamento		1,000% calcolato in base all'anno commerciale (360/360)	
	Tasso di mora		Eventuali interessi di mora non sono più soggetti a parametri variabili, ma sono limitati a un massimo del 3% (il tasso di interesse valido al momento del ritardo è dell'1%, più un massimo di 2,00 punti percentuali).	
SPESE	Spese per la gestione del rapporto	Gestione pratica	0,00 euro	
		Revisione periodica	0,00 euro	
		Invio comunicazioni (oltre le spese postali)	Comunicazioni trasparenza in forma cartacea: 1,00 euro Comunicazioni trasparenza in forma elettronica: 0,00 euro	
		Commissione atto di affranco e/o cancellazione ipoteca e/o stipula contratto ipotecario (eseguito nel Comune di Lana in presenza di un collaboratore BCC Lana – con Pigna senza commissione)	200,00 euro	
		Commissione atto di affranco e/o cancellazione ipoteca e/o stipula contratto ipotecario (eseguito nella provincia di Bolzano in presenza di un collaboratore BCC Lana – con Pigna senza commissione)	300,00 euro	
		Commissione atto di affranco e/o cancellazione ipoteca e/o stipula contratto ipotecario (eseguito fuori	1.100,00 euro	

	provincia di Bolzano in presenza di un collaboratore BCC Lana – con Pigna senza commissione)	
	Spese per modifica garanzie rilasciate (es. liberazione ipoteca/garanzia personale, riduzione ipoteca su richiesta cliente, ecc.)	500,00 euro
	Visure catastali/tavolari	Rimborso delle spese sostenute
PIANO AMMORTAMENTO	Tipo di ammortamento	progressivo francese
	Tipologia di rata	rata costante
	Periodicità delle rate	mensile o semestrale

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 (*) (**)
1,000%	10	876,04 euro	-	-
1,000%	15	598,49 euro	-	-
1,000%	20	459,89 euro	-	-

(*) 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 www.raiffeisen.it.

ALTRE SPESE DA SOSTENERE

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

Adempimenti notarili	Messa in conto direttamente dal notaio
Assicurazione immobile	Premio assicurativo per l'assicurazione regolare dei fabbricati e delle pertinenze sottoposti ad ipoteca contro i danni da incendio, caduta di fulmine e scoppio e per tutta la durata del mutuo. Per le caratteristiche delle polizze si rinvia alle relative note informative.

- Imposta sostitutiva: nella misura prevista dalle apposite disposizioni
- Imposte per iscrizione ipoteca: nella misura prevista dalle apposite disposizioni
- Imposta di bollo proporzionale sulle cambiali a garanzia di finanziamenti a medio e lungo termine (art. 15 und 16 der VPR Nr. 601/1973): 0,1 per mille sull'importo della cambiale

TEMPI DI EROGAZIONE

- Durata dell'istruttoria: massimo 60 giorni
- Disponibilità dell'importo: L'importo del mutuo è effettivamente disponibile nel momento della stipula del contratto.

ALTRO

- Spese per avviso scadenza rata 0,00 euro
- Spese per lettera di sollecito / spese d'ingiunzione (oltre le spese postali) 15,00 euro
- Spese per rilascio referenze bancarie 20,00 euro
- Spese per rilascio copie 20,00 euro
- Spese per comunicazione cartacea a terzi di cui alle norme sulla trasparenza per garanzie prestate: 1,00 euro
- Spese per comunicazione elettronica a terzi di cui alle norme sulla

trasparenza per garanzie prestate	0,00 euro
• Spese per ricerche in archivio (per ora)	50,00 euro
• Spese per rilascio certificazione interessi passivi:	20,00 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.

ESTINZIONE ANTICIPATA, PORTABILITÀ 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 - prima della scadenza del mutuo.

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 [Ufficio Reclami della Cassa Raiffeisen Lana, Via Madonna del Suffragio n. 22, 39011 Lana; oppure info@raikalana.it o rk.lana@pec.rolmail.net]. L'intermediario deve rispondere entro 30 giorni.

Se il cliente non è soddisfatto o non ha ricevuto risposta entro i 30 giorni, prima di ricorrere al giudice può rivolgersi a:

- Arbitro Bancario Finanziario (ABF). Per sapere come rivolgersi all'Arbitro si può consultare il sito www.arbitrobancariofinanziario.it, chiedere presso le Filiali della Banca d'Italia, oppure chiedere alla banca.

- Conciliatore Bancario Finanziario per attivare, se sorge una controversia con la Banca, una procedura di conciliazione che consiste nel tentativo di raggiungere un accordo con la Banca, grazie all'assistenza di un conciliatore indipendente. Per questo servizio è possibile rivolgersi al Conciliatore Bancario Finanziario con sede a Roma, sito internet 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 pari allo 0,25% (prima casa) o al 2% (seconda casa) della somma erogata in caso di acquisto, costruzione, ristrutturazione dell'immobile.
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.
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.
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"	Il piano di ammortamento più diffuso in Italia. La rata prevede una quota capitale crescente e una quota interessi

	decescente. 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.
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.