FOGLIO INFORMATIVO

Mutuo
MUTUO CHIROGRAFARIO TASSO FISSO (812-I) IN EURO

INFORMAZIONI SULLA BANCA

CASSA RAIFFEISEN DI LASA SOCIETÀ COOPERATIVA
Via Venosta 48 - 39023 - Lasa
Tel: 0473/ 626666 - Fax: 0473/ 626680
email: rk.laas@raiffeisen.it
PEC: pec08117@raiffeisen-legalmail.it
sito internet: www.raiffeisen.it/laas

n° iscrizione albo / elenco della Banca d'Italia: 4614.4.0
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 COSÈ IL MUTUO

Il mutuo 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 mutui già ottenuti per le stesse finalità.
Il mutuo 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 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 dallevariazioni delle condizioni di mercato.

PRINCIPALI CONDIZIONI ECONOMICHE

QUANTO PUÒ COSTARE IL MUTUO

Tasso Annuo Effettivo Globale (TAEG)

10,782%
Calcolato su un capitale figurativo di euro 100.000,00 per la durata del finanziamento di 10 anni con rata semestrale (tasso annuo nominale 9,50 per cento, istruttoria 2.000 euro, imposta sostitutiva al massimo di 2%, incasso rata 6,00 euro, assicurazione infortuni annuale 11,50 euro)

Oltre al TAEG vanno considerati altri costi, quali le spese e le imposte per la stipula del contratto e l'iscrizione dell'ipoteca. Per i mutui a tasso variabile (indicizzato) il TAEG ha un valore meramente indicativo.

	VOCI		COSTI
	Durata		durata massima 30 anni
TASSI	Tasso di interesse nominale annuo		9,50% (per un mutuo con una durata di 15 anni) IRS – data di riferimento 11.07.2025 - correlato alla durata del mutuo, arrotondato per eccesso al successivo ¼ punto + Spread. Si avverte che il tasso applicato può essere diverso in relazione all' andamento del parametro al momento della stipula.
	Tasso di riferimento		2,86% - data di riferimento 11.07.2025 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.
	Misura minima del tasso debitore		
	Spread		6,50 punti percentuali (durata 15 anni) - però sempre nel limite della legge vigente sull' usura - vedasi anche il foglio informativo "Usura"
	Tasso di interesse di preammortamento		corrisponde al suddetto tasso di interesse nominale
	Tasso di mora		3,00 punti percentuali 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	2,00% dell'importo del mutuo con un minimo di euro 250,00
		Istruttoria per i prestiti autorizzati e non utilizzati	1,00% dell'importo del prestito con un minimo di euro 250,00
	Spese per la gestione del rapporto	Incasso rata	Con addebito automatico in c/c o con pagamento per cassa.
		Spese di pagamento rate	1,00 per mille della rata con un minimo di 2,00 euro ed un massimo di 6,00 euro
		Invio comunicazioni: Comunicazioni cartaceo Spese di spedizione	-euro 0,00 per comunicazione via e-mail/IB di cui alle norme sulla trasparenza -euro 0,00 per comunicazione di cui alle norme sulla trasparenza su supporto cartaceo -euro 5,00 -porto attuale
		Variazione, restrizione o esenzione ipoteca	euro 300,00
		Accollo mutuo	euro 0,00
		Sospensione pagamento rate	0,15 % sul capitale residuo con un minimo di euro 250,00
		Spese d' istruttoria pratica variazione piano d'ammortamento	0,50 % sul capitale residuo con un minimo di euro 100,00 ed un massimo di euro 500,00
		Altro	- euro 300,00 spese per modifica garanzie rilasciate - euro 300,00 spese per modifica società/trascrizione a cliente - euro 5,00 spese per predisposizione certificazione degli interessi pagati
PIANO AMMORTAMENTO	Tipo di ammortamento		Francese
	Tipologia di rata		Rata costante
	Periodicità delle rate		Mensile/trimestrale/quartale/semestrale o annuale seconda la scelta del cliente

ULTIME RILEVAZIONI DEL TASSO DI RIFERIMENTO

Data	Wert
11.07.2025	2,86 % (EUR - IRS – data di riferimento 11.07.2025

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 (*) (**)
9,5 %	10	1.296,27 €		
9,5 %	15	1.045,45 €		
9,5 %	20	932,85€		
9,5 %	25	874,14 €		

(*) 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/laas).

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 (tale premio potrà essere aggiornato anno per anno entro l'ammontare massimo di euro 50, se la banca riterrà di rinnovare la relativa polizza). 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.

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:

Imposta di bollo	nella misura prevista dalla legge
Assicurazione	a carico del cliente
Imposta sostitutiva	a carico del cliente

TEMPI DI EROGAZIONE

- **Durata dell'istruttoria: da 14 giorni a 60 giorni**
- **Disponibilità dell'importo: subito**

ALTRO

- spese per sollecito: euro 15,00
- spese di avviso scadenza rata: euro 0,00
- 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
- compenso in caso di parziale o totale estinzione anticipata del mutuo: 1,000 % del capitale anticipatamente rimborsato, però al minimo euro 100,00 (nei casi previsti dalla legge)

ESTINZIONE ANTICIPATA, PORTABILITÀ E RECLAMI

Estinzione anticipata
I contratti di mutuo stipulati per l'acquisto o la ristrutturazione di immobili adibiti ad abitazione o allo svolgimento di attività economica o professionale da parte di persona fisica possono essere estinti anticipatamente in tutto o in parte senza preavviso e senza dover pagare alcuna penale, compenso od onere aggiuntivo. L'estinzione totale comporta la chiusura del rapporto contrattuale con la restituzione dell'intero capitale ancora dovuto prima della scadenza del mutuo.
I contratti di mutuo stipulati invece per finalità diverse dall'acquisto o dalla ristrutturazione di immobili adibiti ad abitazione

o allo svolgimento di attività economica o professionale da parte di persona fisica, possono essere estinti anticipatamente in tutto o in parte pagando unicamente un compenso onnicomprensivo stabilito dal contratto, che non potrà essere superiore a 1,000 per cento del capitale estinto anticipatamente con un minimo di euro 100,00.
In tale caso il Cliente dovrà rispettare un termine di preavviso di 0 giorni.

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 convenzionato può presentare un reclamo all'intermediario, anche per lettera raccomandata A/R o per via telematica.

Ufficio Reclami della
Cassa Raiffeisen di Lasa Società Cooperativa
Direzione, Via Venosta 48, I-39023 Lasa – BZ
Fax: 0473 626680
E-mail: rk.laas@raiffeisen.it
PEC: pec08117@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).
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.
Perizia tecnica	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 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.
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 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) 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.