FOGLIO INFORMATIVO

Mutuo

MUTUO CHIROGRAFARIO A TASSO INDICIZZATO IN EURO (812-I)

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

Numero di iscrizione all'albo delle banche: 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 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.

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)

12,257%
Calcolato su un capitale figurativo di euro 100.000,00 per la durata del finanziamento di 10 anni con rata semestrale.
(Esempio con un tasso di interesse nominale pari a 10,75 per cento, istruttoria 2.000 euro, imposta sostitutiva al massimo di 2%, spese di pagamento rate 12,00 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.

	VOCI		COSTI
	Durata		Max. 30 anni
TASSI	Tasso di interesse nominale annuo		"EURIBOR 6MESI 360 GIORNI MEDIA MESE PRECEDENTE", arrotondato per eccesso al successivo 1/4, + 8,000 punti percentuali (spread) La misura degli interessi convenuti non potrà essere superiore al limite fissato ai sensi della Legge n. 108/1996 e della relativa normativa di attuazione. Se il tasso di riferimento scende ad un valore inferiore a zero, lo spread convenuto trova applicazione come tasso di interesse (0,00 per cento + spread), fatto salvo l'accordo relativo all'arrotondamento.
	Parametro di indicizzazione		"Euribor 6 mesi/360 giorni – media del mese precedente il semestre", Vedasi link: Tassi d'interesse di riferimento "Euribor (360 giorni) 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
	Peiodicità dell'adeguamento al tasso d'interesse di riferimento		Semestrale
	Misura minima del tasso debitore (anche prammortamento)		5,00 %
	Spread		8,00 punti percentuali
	Tasso di interesse di preammortamento		corrisponde al suddetto tasso di interesse nominale
	Tasso di mora		3,00 punti in più del tasso contrattuale in vigore al momento della mora
	Il calcolo degli interessi avviene sulla base dell'anno civile.		
SPESE	**Spese per la stipula del contratto**	Istruttoria	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 mutuo 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: comunicazione via e-mail/IB di cui alle norme sulla trasparenza comunicazione di cui alle norme sulla trasparenza su supporto cartaceo comunicazioni cartaceo spese di spedizione	 euro 0,00 euro 0,00 euro 5,00 porto attuale
		Accollo mutuo	euro 0,00
		Sospensione pagamento rate	0,15 % sul capitale residuo con un minimo di euro 250,00
		Spese d'istruttoria per modifica del piano di ammortamento	0,50 % dell'importo residuo con un minimo di 100,00 euro e un massimo di 500,00 euro
		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 PARAMETRO DI RIFERIMENTO

"Euribor 6 mesi/360 giorni – media del mese precedente il semestre"

Vedasi link: Tassi d'interesse di riferimento "Euribor (360 giorni)"

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 (*)(**)
10,75 %	10	1.363,38 €	1.459,13 €	1.271,19 €
10,75 %	15	1.120,95 €	1.263,54 €	1.010,87 €
10,75 %	20	1.015,23 €	1.145,53 €	891,60 €
10,75 %	25	962,09 €	1.103,43 €	827,74 €

(*) 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. 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 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:

Assicurazione	a carico del mutuatario
Imposta sostitutiva	viene addebitata
Imposta di bollo	nella misura prevista della legge

TEMPI DI EROGAZIONE

- Durata dell'istruttoria: da 14 giorni fino a 60 giorni
- Disponibilità dell'importo: L'importo di mutuo é effettivamente disponibile nel momento della stipula del contratto.

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, TEMPI MASSIMI DI CHIUSURA DEL RAPPORTO E RECLAMI

Estinzione anticipata
Il Cliente può estinguere anticipatamente in tutto o in parte il mutuo senza preavviso pagando unicamente un compenso onnicomprensivo stabilito dal contratto, che non potrà essere superiore a 1,000 per cento del capitale estinto anticipatamente.
L'estinzione totale comporta la chiusura del rapporto contrattuale con la restituzione del capitale ancora dovuto - tutto insieme - prima della scadenza del mutuo.

La Banca potrà, da parte sua, recedere dal contratto di mutuo, dando un preavviso di almeno 10 giorni.

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.
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 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.