

FOGLIO INFORMATIVO

MUTUO CHIROGRAFARIO

INFORMAZIONI SULLA BANCA

Cassa Raiffeisen di Marleno Soc. Coop.
Via F. Innerhofer 3 – 39020 Marleno
Tel: 0473 447300
E-mail: rk_marling@raiffeisen.net
PEC: pec08134@raiffeisen-legalmail.it
Sito internet: www.raiffeisen.it
Part.IVA.: 00147690218

Numero di iscrizione all'albo delle banche: 3667.3.0
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 è un finanziamento la cui durata può essere fissata liberamente dalle parti.

Con il contratto di mutuo una somma viene erogata dalla Banca al Cliente, che si impegna a restituirla secondo quanto previsto in contratto mediante il pagamento periodico di rate comprensive di capitale e interessi.

Il Cliente rimborsa il mutuo con il pagamento periodico di rate, comprensive di capitale e interessi, secondo un tasso che può essere fisso, variabile (indicizzato), misto o di due tipi. Le rate possono essere mensili, trimestrali, semestrali o annuali.

Il mutuo può essere erogato anche con più versamenti rateali, qualora è preordinato alla realizzazione di uno scopo specifico. Tale scopo dovrà essere indicato espressamente nel contratto di mutuo.

Il Cliente si obbliga, sia a rimborsare il capitale più gli interessi, sia a destinare la somma concessa a mutuo allo scopo indicato nel contratto.

I TIPI DI MUTUO ED I LORO RISCHI

Mutuo a tasso 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 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.

Mutuo a tasso misto

Il tasso di interesse può passare da fisso a variabile (o viceversa) a scadenze e/o a condizioni stabilite nel contratto.

Il contratto indica se questo passaggio dipende o meno dalla scelta del cliente e secondo quali modalità la scelta avviene.

Vantaggi e svantaggi sono alternativamente quelli del tasso fisso o del tasso variabile.

Il tasso misto è consigliabile a chi al momento della stipula preferisce non prendere ancora una decisione definitiva sul tipo di tasso.

PRINCIPALI CONDIZIONI ECONOMICHE

QUANTO PUÒ COSTARE IL MUTUO

Tasso Annuo Effettivo Globale (TAEG)

Esempio con un tasso nominale di 11,000% nel caso di tasso fisso:

11,914% calcolato su un capitale figurativo di 100.000,00 euro, per la durata del finanziamento di 10 anni, con rate mensili

Esempio con un tasso nominale di 10,000% nel caso di tasso variabile (con indicizzazione Euribor 6 mesi 360 giorni):

10,799% calcolato su un capitale figurativo di 100.000,00 euro, per la durata del finanziamento di 10 anni, con rate mensili

Esempio con un tasso nominale dell'11,000% con una capitalizzazione mista (con tasso iniziale fisso e poi indicizzazione Euribor 6 mesi 360 giorni):

11,633% calcolato sui primi 5 anni con tasso fisso e i restanti 5 anni con tasso variabile (con indicizzazione Euribor 6 mesi 360 giorni) con rate mensili su un capitale figurativo di 100.000,00 euro

Oltre al TAEG vanno considerati altri costi, quali le spese e le imposte per la stipula del contratto.

	VOCI	COSTI
	Importo massimo finanziabile	Non Precisato
	Durata	Massimo di 25 anni
Tassi	Mutuo a tasso fisso	
	Tasso di interesse nominale per mutui a tasso fisso	EurIRS 10/15/20/25/30 anni, arrotondato al prossimo quarto o decimo di punto percentuale maggiorato di un massimo di 8,500 punti percentuali (spread) Si precisa che il tasso applicato al momento della stipula può differire dal valore indicato a causa dell'andamento del mercato nel frattempo.
	Tasso di riferimento	EurIRS 10 anni per mutui con durata di 10 anni EurIRS 15 anni per mutui con durata superiore a 10 anni e fino a 15 anni EurIRS 20 anni per mutui con durata superiore a 15 anni e fino a 20 anni EurIRS 25 anni per mutui con durata superiore a 20 anni e fino a 25 anni EurIRS 30 anni per mutui con durata superiore a 25 anni e fino ai 30 anni
	Spread	Massimo di 8,500 %
	Mutuo a tasso variabile (indicizzato)	
	Tasso di interesse nominale annuo per mutui a tasso variabile (a tasso indicizzato Euribor)	Euribor 6 mesi/360 giorni - media mensile del mese precedente di ogni semestre, arrotondato al 1/4 di punto (o 1/10 di punto) superiore, maggiorato di un massimo di 8,500 punti percentuali (spread)
	Tasso di riferimento	Euribor 6 mesi/360 giorni - media mensile del semestre precedente, media dicembre / giugno (alla pubblicazione 2,590 per cento – media giugno 2026)

		Euribor 6 mesi/360 giorni - media mensile del semestre precedente, viene pubblicato sulla stampa specializzata (su "Il Sole 24 Ore"). Qualora non sia previsto un tasso minimo e il tasso di riferimento divenga negativo, si applica il solo spread/ricarico concordato (0,000 + 8,500 punti percentuali). Nel caso in cui il tasso di riferimento non venga più rilevato come avviene oggi, le parti convengono che, quale tasso di riferimento sostitutivo, si applicherà quello determinato dalla banca sulla base del proprio piano di emergenza ai sensi dell'art. 28 (2) del Regolamento UE 2016/1011. Lo spread e l'arrotondamento restano invariati. Il suddetto piano di emergenza è pubblicato e consultabile sul sito internet della banca.
Periodicità di revisione del tasso d'interesse nominale		semestralmente il 01 gennaio / luglio
Spread		Massimo 8,500 punti percentuali
Misura minima del tasso debitore		Massimo 8,500 % (spread)
Mutuo a tasso misto		
Tasso d'interesse nominale annuo per i finanziamenti a tasso misto		EurIRS 10/15/20/25/30 anni, arrotondato al prossimo quarto o decimo di punto percentuale maggiorato di un massimo di 4,000 punti percentuali (spread) poi Euribor 6 mesi/360 giorni - media mensile del mese precedente di ogni semestre, arrotondato al 1/4 di punto (o 1/10 di punto) superiore, maggiorato di un massimo di 8,500 punti percentuali (spread)
Parametro d'indicizzazione limitatamente al periodo nel quale è applicato un tasso fisso		EurIRS 10 anni per mutui con durata di 10 anni EurIRS 15 anni per mutui con durata superiore a 10 anni e fino a 15 anni EurIRS 20 anni per mutui con durata superiore a 15 anni e fino a 20 anni EurIRS 25 anni per mutui con durata superiore a 20 anni e fino a 25 anni EurIRS 30 anni per mutui con durata superiore a 25 anni e fino ai 30 anni
Parametro d'indicizzazione limitatamente al periodo nel quale è applicato un tasso variabile (indicizzato)		Euribor 6 mesi/360 giorni - media mensile del semestre precedente, media dicembre / giugno (alla pubblicazione 2,590 per cento – media giugno 2026) più un massimo di 8,500 punti percentuali. Adeguamento semestrale il giorno 01 dei mesi di gennaio/luglio. Qualora non sia previsto un tasso minimo e il tasso di riferimento scenda sottozero, si applica esclusivamente lo spread/sovrapprezzo concordato (0,000 + 8,500 punti percentuali). Nel caso in cui il tasso di riferimento non venga più rilevato come avviene attualmente, le parti convengono che, quale tasso di riferimento sostitutivo, verrà applicato quello determinato dalla banca sulla base del proprio piano di emergenza ai sensi dell'art. 28 (2) del Regolamento UE 2016/1011. Lo spread e l'arrotondamento rimangono invariati. Il suddetto piano di emergenza è pubblicato e consultabile sul sito internet della banca.
Spread		Massimo 8,500 punti percentuali
Misura minima del tasso debitore		Massimo 8,500 % (spread)
Tasso di interesse di preammortamento		Uguale al tasso di interesse nominale annuo
Tasso di mora		3 punti in più del tasso contrattuale in vigore al momento della mora

		Il calcolo degli interessi avviene sulla base dell'anno commerciale (360 giorni).	
SPESE	Spese per la stipula del contratto	Istruttoria	1,00 % con un minimo di 100 euro
	Spese per la gestione del rapporto	Gestione pratica	0,00 euro
		Incasso rata	1,50 euro Tramite addebito sul contocorrente o tramite versamento diretto
		Invio comunicazioni	in forma cartacea
		Accollo mutuo	0,00 euro
		Sospensione pagamento rate	Nessun' altra spesa prevista
		Altro	Nessun' altra spesa prevista
TILGUNGSPLAN	Tipo di ammortamento		Francese
	Tipologia di rata		Costante
	Periodicità delle rate		Mensile, trimestrale, semestrale o annuale

ULTIME RILEVAZIONI DEL TASSO DI RIFERIMENTO EUROIRS PER TASSO FISSO

EurIRS del 03.08.2026	Valore
EurIRS 10 Jahre	3,190 %
EurIRS 15 Jahre	3,330 %
EurIRS 20 Jahre	3,370 %
EurIRS 25 Jahre	3,350 %
EurIRS 30 Jahre	3,300 %

ULTIME RILEVAZIONI DEL PARAMETRO DI RIFERIMENTO

Data	Valore
30.06.2026	2,590 %
31.12.2025	2,139 %

Prima della conclusione del contratto è consigliabile prendere visione del piano d'ammortamento personalizzato allegato al documento di sintesi.

CALCOLO ESEMPLIFICATIVO DELL'IMPORTO DELLA RATA

Tasso di interesse applicato	Durata del finanziamento (anni)	Importo della rata mensile per €100.000,00 di capitale	Se il tasso di interesse aumenta del 2% dopo 2 anni (*)	Se il tasso di interesse diminuisce del 2% dopo 2 anni (*)(**)
10,00 %	10	€ 1.327,98	€ 1.440,97	€ 1.219,94
10,00 %	15	€ 1.074,60	€ 1.200,16	€ 955,65

10,00 %	20	€ 965,02	€ 1.101,08	€ 836,44
10,00 %	25	€ 908,70	€ 1.053,22	€ 771,81

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

(**) Presupposto che non ci sia un un tasso minimo.

Il Tasso Effettivo Globale Medio (TEGM) previsto dall'art. 2 della legge sull'usura (l. n. 108/1996), relativo ai contratti di mutuo, può essere consultato in filiale e sul sito internet (http://www.bancaditalia.it/vigilanza/contrasto_usura/Tassi).

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 15,00 euro. 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 è/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 della 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	
Altro	

- *wenn vorgesehen*: Imposta di bollo

TEMPI DI EROGAZIONE

- Durata dell'istruttoria: 45 Tage

- Disponibilità dell'importo: L'importo di mutuo é effettivamente disponibile nel momento della stipula del contratto.
O L'importo di mutuo viene erogato con più versamenti rateali.

- Altro

ALTRO

- per avviso scadenza rata euro 0,00
- per lettera di sollecito euro 0,00
- per comunicazione cartacea a terzi di cui alle norme sulla trasparenza per garanzie prestate euro 0,00

ESTINZIONE ANTICIPATA, TEMPI MASSIMI DI CHIUSURA DEL RAPPORTO E RECLAMI

Estinzione anticipata

Il Cliente può estinguere anticipatamente in tutto o in parte il mutuo con un preavviso di almeno 15 giorni pagando unicamente un compenso onnicomprensivo stabilito dal contratto, che non potrà essere superiore a 0 Euro. L'estinzione totale comporta la chiusura del rapporto contrattuale con la restituzione del capitale ancora dovuto - tutto insieme - prima della scadenza del mutuo.

Trasferimento del finanziamento

Qualora per l'estinzione del finanziamento venga acceso un nuovo finanziamento presso un'altra

banca/intermediario, al cliente non saranno addebitati costi, neppure indiretti (ad es. commissioni, spese, oneri o penali). Per il nuovo contratto restano validi i diritti e le garanzie del contratto precedente.

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 DI MARLENGO SOC. COOP. - SEDE, VIA F. INNERHOFER 3, 39020 MARLENGO, pec08134@raiffeisen-legalmail.it, cra.marleno@raiffeisen.it, fax: 0473/449506).

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.

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.
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.
Rimborso in un'unica soluzione	L'intero capitale viene restituito tutto insieme alla scadenza del contratto. Durante il rapporto le rate sono costituite dai soli interessi.
Spread	Maggiorazione applicata ai parametri di riferimento o di indicizzazione.
Tasso Annuo Effettivo Globale (TAEG)	Indica il costo totale del mutuo su base annua ed è espresso in percentuale sull'ammontare del finanziamento concesso. Comprende il tasso di interesse e altre voci di spesa, ad esempio spese di istruttoria della pratica e di riscossione della rata. Alcune spese non sono comprese, per esempio quelle notarili.
Tasso di interesse di preammortamento	Il tasso degli interessi dovuti sulla somma finanziata per il periodo che va dalla data di stipula del finanziamento alla data di scadenza della prima rata.
Tasso di interesse nominale annuo	Rapporto percentuale, calcolato su base annua, tra l'interesse (quale compenso del capitale prestato) e il capitale prestato.
Tasso di mora	Maggiorazione del tasso di interesse applicata in caso di ritardo nel pagamento delle rate.
Tasso Effettivo Globale Medio (TEGM)	Tasso di interesse pubblicato ogni tre mesi dal Ministero dell'Economia e delle Finanze come previsto dalla legge sull'usura. Per verificare se un tasso di interesse è usurario, quindi vietato, bisogna individuare, tra tutti quelli pubblicati, il TEGM dei mutui, aumentarlo di un quarto (+25%), aggiungere un margine di ulteriori 4 punti percentuali ed accertare che quanto richiesto dalla banca non sia superiore. In ogni caso, la differenza tra il limite e il tasso medio non può essere superiore a otto punti percentuali.