

INFORMAZIONI GENERALI SUL CREDITO IMMOBILIARE OFFERTO A CONSUMATORI

CREDITO IMMOBILIARE

INFORMAZIONI SUL FINANZIATORE

Cassa Raiffeisen Nova Ponente-Aldino SOC.COOP.

Sede legale ed amministrativa: Via Principale 4 - 39050 - Nova Ponente

Tel.: 0471 / 617600

Fax: 0471 / 616410

Indirizzo e-mail: rk.deutschnofen-aldein@raiffeisen.it

Home-page: www.raiffeisen.it/deutschnofen-aldein

PEC: [pec08162\(at\)raiffeisen-legalmail.it](mailto:pec08162(at)raiffeisen-legalmail.it)

Codice ABI: 08162

Numero di iscrizione all'albo delle banche: 348

Cod.fisc., part. IVA ed iscritta al Registro imprese c/o CCIAA di Bolzano al n.: 00163220213

Iscrizione Registro Enti Cooperativi Bolzano n.: A145316 sezione: I

Iscritta nel Registro delle imprese di Bolzano codice fiscale 00163220213

e all'albo delle banche, membro del sistema di tutela istituzionale Raiffeisen Südtirol IPS, aderente al Fondo di Garanzia dei Depositanti del Credito Cooperativo e al Fondo Nazionale di Garanzia di cui all'art. 62 del d.lgs. n. 415/96.

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 ED I LORO RISCHI

Finanziamento 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.

Finanziamento a tasso variabile (indicizzato)

Rispetto al tasso iniziale, il tasso di interesse può variare, con scadenze prestabilite, secondo l'andamento di uno o più indici di riferimento fissati nel contratto (ad es., Euribor, Eurirs, etc.).

Il rischio principale è l'aumento imprevedibile e consistente dell'importo o del numero delle rate, determinato dalla variazione in aumento dell'indice di riferimento rilevato periodicamente.

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 (indicizzato) a scadenze e/o a condizioni stabilite nel contratto.

Il contratto indica se questo passaggio dipende o meno della 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.

Rischio specifici legati alla tipologia di contratto

Trova applicazione un tasso d'interesse minimo contrattualmente stabilito di volta in volta. Se il tasso di riferimento scende ad un valore inferiore a zero, lo spread convenuto trova applicazione come tasso di interesse.

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.

PRINCIPALI CONDIZIONI ECONOMICHE

QUANTO PUÒ COSTARE IL FINANZIAMENTO

Importo totale del credito : euro 100.000,00

Costo totale del credito : euro 32.874,69

Importo totale dovuto dal cliente : euro 132.874,69

Tasso Annuo Effettivo Globale (TAEG): 6,672 %

Esempio per il calcolo TAEG:

Calcolato su capitale figurativo di 100.000,00 euro, per la durata del finanziamento di 10 anni, con rate mensili, imposta sostitutiva 0,25%, spese istruttoria 0,80%, spese per assicurazione globale infortuni, avviso scadenza rata, informazione trasparenza, rata d'incasso, attestazione interessi, con tasso d'interesse 6,000%

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 dell'indice di riferimento.

PREZZO	
Importo massimo finanziabile	non superiore al 80% del valore dell'immobile accertato dal perito
Durata	di principio 30 anni
Garanzie accettate	- Garanzia ipotecaria (per la valutazione dell'immobile è necessaria una perizia) - Fideiussione - Pegno
Valute disponibili	Euro
Tassi	
Tasso di interesse	se fisso: 6,000 per cento se indicizzato: Tasso di riferimento + Spread
Tasso di riferimento	EURIBOR 6 mesi/365 giorni, media del mese precedente, arrotondato al prossimo ¼ EURIBOR 6 mesi/360 giorni, media del mese precedente, arrotondato al prossimo ¼ EURIBOR 3 mesi/360 giorni, media del mese precedente, arrotondato al prossimo ¼ 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.

Periodicità di revisione del tasso di riferimento	Il 30.06. e 31.12 di ogni anno
Spread	2,500 per cento
Tasso minimo	2,550 per cento
Tasso di interesse di preammortamento	Vedi tasso di interesse
Spread	2,500 per cento
Tasso minimo	2,550 per cento
Tasso di mora	2,000 punti in più del tasso contrattuale in vigore al momento della mora

Spese

Spese per la stipula del contratto

Istruttoria	0,60% con stipula di contratto in Italia e 0,80% con stipula di contratto in Austria, con un minimo di euro 50,00
Perizia tecnica	minimo: euro 250,00 – massimo: euro 2.000,00
Altro	Spese esterni sono a carico del cliente. Per esempio: notaio, ecc.

Spese per la gestione del rapporto

Gestione pratica	0,10%, con un minimo di euro 50,00 per una proroga
Incasso rata	euro 2,00 per rata
Con addebito automatico in c/c o con pagamento per cassa.	
Invio comunicazioni comunicazione di cui alle norme sulla trasparenza su supporto cartaceo	euro 0,21
spese di spedizione	euro 1,00
Variazione o restrizione ipoteca	euro 300,00
Accollo mutuo	euro 0,00
predisposizione certificazione degli interessi pagati	Euro 5,00

Piano di ammortamento

Tipo di ammortamento	Francese
Tipologia di rata	Rata costante
Periodicità delle rate	Mensile, trimestrale, semestrale, annuale o unica soluzione

Ultime rilevazioni del tasso di interesse di riferimento

	EURIBOR 6 mesi 365 giorni	EURIBOR 6 mesi 360 giorni	EURIBOR 3 mesi 360 giorni
Data	Valore	Valore	Valore
31.12.2025	2,169	2,139	2,052
30.06.2026	2,626	2,590	2,335

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 d'interesse aumenta di 2 punti percentuali dopo 2 anni (*)	Se il tasso d'interesse diminuisce di 2 punti percentuali dopo 2 anni (*) (**)
6,000 %	10	1.110,20 €	1.213,38 €	1.012,45 €
6,000 %	15	843,85 €	955,65 €	739,68 €
6,000 %	20	716,43 €	836,44 €	605,98 €
6,000 %	25	644,30 €	771,82 €	527,84 €

6,000 %	30	599,55	733,76 €	477,41 €
---------	----	--------	----------	----------

(*) Si applica solo ai prestiti che prevedono un importo variabile al momento della stipula.

(**) A condizione che non si applichi un tasso di interesse minimo.

Il **Tasso Effettivo Globale Medio (TEGM)** previsto dall'art. 2 della legge sull'usura (l. n. 108/1996), relativo alle rispettive classi di operazioni omogenee, può essere consultato in filiale e sul sito internet (www.raiffeisen.it).

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.

Tale premio potrà essere aggiornato anno per anno entro l'ammontare massimo di euro 50,00, se la Banca riterrà di rinnovare la relativa polizza.

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

Altre spese da sostenere non incluse nel TAEG

Tasso di mora	2,000 punti in più del tasso contrattuale in vigore al momento della mora
Sospensione pagamento rate	euro 25,00
Adempimenti notarili	computo diretto tra notaio e cliente
Assicurazione immobile	a carico del cliente
Imposta di registro	nella misura prevista dalle disposizioni fiscali
Tasse ipotecarie	nella misura prevista dalle disposizioni fiscali
Altro	

Tempi di erogazione

Durata dell'istruttoria	45 giorni (al massimo)
Disponibilità dell'importo	L'importo di mutuo è effettivamente disponibile nel momento della stipula del contratto (0 giorni).
Altro	

Altro

Istruttoria	euro 0,00
Lettera di sollecito	euro 0,00
Controllo periodico	euro 0,00
Comunicazione di cui alle norme sulla trasparenza a terzi per garanzie	euro 1,21
ritenuta per il Fondo Interbancario di Garanzia	valore a scaglione a seconda della durata del contratto (0,70 per cento del capitale erogato al massimo)
Compenso in caso di parziale o totale estinzione anticipata del mutuo	euro 0,00
Istruttoria pratica prolungamento piano d'ammortamento	0,100 per cento, con un minimo di euro 50,00
Commissione per cambiamento, estinzione, diminuzione o esenzione l'immobile ipotecato su richiesta del cliente	euro 300,00

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.

- Dichiarazione dei redditi tramite CUD, Mod. Unico o Mod. 730 degli ultimi due anni
- Situazione patrimoniale (ad esempio estratti conto, estratti deposito titoli, certificazione proprietà immobiliare, eventuale attestazione contribute provinciali)
- Documentazione relative ai progetti (planimetrie, divisione materiali, piani di catasto)
- Documentazione sulle spese e costi (per esempio preventive di spesa, precontratto)

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 finanziamento

Nel caso in cui, per rimborsare il finanziamento, 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 DI NOVA PONENTE-ALDINO SOC.COOP. - NOVA PONENTE, VIA PRINCIPALE 4, 39050 NOVA PONENTE, rk.deutschnofen-aldein@raiffeisen.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 è grave, la Banca può risolvere il contratto ed assumere iniziative per soddisfare il proprio credito. Per esempio, se il finanziamento è garantito da un'ipoteca, può far vendere l'immobile e soddisfarsi sul ricavato.

In caso di inadempimento grave la Banca può acquisire l'immobile dato in garanzia senza ricorrere alle procedure

giudiziarie; l'inadempimento é grave in caso di mancato pagamento delle rate per un ammontare equivalente a diciotto rate mensili. Se il valore dell'immobile come stimato dal perito o il ricavato dalla vendita é superiore al debito residuo, il consumatore ha diritto a ricevere la differenza. L'acquisizione dell'immobile da parte della Banca può essere più rapida della procedura davanti al giudice e, per questa ragione, le condizioni del finanziamento potrebbero essere più favorevoli rispetto a quelle di un finanziamento che non prevede questa possibilità.

LEGENDA⁽²⁷⁾

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.
Istruttoria	Pratiche e formalità necessarie all'erogazione del mutuo.
Indice 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"	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.
Rata decrescente	La somma tra quota capitale e quota interessi diminuisce al crescere del numero delle rate pagate.
Rata crescente	La somma tra quota capitale e quota interessi aumenta al crescere del numero delle rate pagate.
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 agli indici di riferimento.
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.
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 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.
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.