

FOGLIO INFORMATIVO

Mutuo ipotecario a tasso fisso / a tasso indicizzato (anche in forma fondiario)

INFORMAZIONI SULLA BANCA/INTERMEDIARIO

CASSA RAIFF. NOVA PONENTE-ALDINO SOC.COOP.

Via Principale 4 - 39050 - Nova Ponente

Tel: 0471/617600

Fax: 0471/616410

E-mail: rk.deutschnofen-aldein@raiffeisen.it.

Sito internet: 'www.rk-deutschnofen-aldein.it'

Iscritta all'albo delle banche: n. 348

Codice ABI: 08162

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 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, misto o di due tipi. Le rate possono essere mensili, trimestrali, semestrali o annuali.

I TIPI DI MUTUO E 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

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.

Per saperne di più:

La **Guida pratica al mutuo**, 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 MUTUO

Tasso Annuo Effettivo Globale (TAEG)

Esempio con tasso nominale di **7,400 %** nel caso di *tasso fisso*:
7,661 % calcolato su un capitale figurativo di 100.000,00 Euro con una durata di 10 anni e rate mensili

Esempio con tasso nominale di **7,450 %** nel caso di *tasso variabile (indicizzato Euribor)*:
8,178 % calcolato su un capitale figurativo di 100.000,00 Euro con una durata di 10 anni e rate mensili

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, spese perizia pratica.

		MUTUO A TASSO FISSO	MUTUO A TASSO INDICIZZATO
		COSTI	COSTI
	Importo finanziabile massimo	non superiore al 80% del valore dell'immobile accertato dal perito (valido solo per mutuo fondiario)	non superiore al 80% del valore dell'immobile accertato dal perito (valido solo per mutuo fondiario)
	Durata	min. 18 mesi; massimo 30 anni	min. 18 mesi; massimo 30 anni
TASSI	Tasso d'interesse nominale annuo	7,400 per cento	Tasso di riferimento + Spread
	Parametro di indicizzazione		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		4,700 punti percentuali
	Tasso di interesse di preammortamento	Vedi tasso di interesse nominale annuo	Vedi tasso d'interesse nominale annuo
	Tasso di mora	1,500 punti in più del tasso contrattuale in vigore al momento della mora	1,500 punti in più del tasso contrattuale in vigore al momento della mora
	Istruttoria	0,60 per cento min. 50 euro 0,80 per cento min. 50,00 euro (se il contratto viene stipulato in Austria)	0,60 per cento min. 50 euro 0,80 per cento min. 50,00 euro (se il contratto viene stipulato in Austria)
SPESE	Spese per la stipula del contratto	Altro	0,80 per cento min. 50,00 euro per finanziamento approvato ma non utilizzato

	Spese per la gestione del rapporto	Gestione pratica	Proroga del mutuo: istruttoria 0,100 per cento con un minimo di 50,00 euro	Proroga del mutuo: istruttoria 0,100 per cento con un minimo di 50,00 euro
		Incasso rata	2,00 euro per rata con addebito automatico in c/c e/o con pagamento per cassa	2,00 euro per rata con addebito automatico in c/c e/o con pagamento per cassa
		Invio comunicazioni	in forma cartacea e online	in forma cartacea e online
		Variazione/cancellazione/ristrutturazione ipoteca	300,00 Euro	300,00 Euro
		Perizia tecnica	minimo euro 250,00 – massimo euro 2.000,00	minimo euro 250,00 – massimo euro 2.000,00
		Accollo mutuo	0,00 Euro	0,00 Euro
		Sospensione pagamento rate	25,00 Euro	25,00 Euro
		Variazione piano d'ammortamento	25,00 Euro	25,00 Euro
PIANODI AMMORTAMENTO	Tipo di ammortamento	francese		francese
	Tipologia di rata	Rate costante		Rate costante
	Periodicità delle rate	mensili, trimestrali, semestrali, annuale o con un'unica rata		mensili, trimestrali, semestrali, annuale o con un'unica rata

ULTIME RILEVAZIONI DEL PARAMETRO 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 è consigliabile prendere visione del piano di 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 (*)(**)
7,450 %	10	€ 1.184,41	€ 1.291,24	€ 1.082,79
7,450 %	15	€ 924,17	€ 1.041,21	€ 814,43
7,450 %	20	€ 802,54	€ 928,87	€ 685,07
7,450 %	25	€ 735,74	€ 870,22	€ 611,10
7,450 %	30	€ 695,79	€ 837,20	€ 564,65

(*) 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 (<http://www.raiffeisen.it/it.html>).

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.

ALTRE SPESE DA SOSTENERE

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

	Se acquistati attraverso la banca/intermediario
Perizia	a carico del cliente
Istruttori	a carico del cliente
Adempimenti notarili	a carico del cliente
Assicurazione immobile	a carico del cliente, vincolata a favore della Cassa Raiffeisen
Imposta sostitutiva	a carico del cliente, nella misura prevista della legge
Imposte per iscrizione ipoteca	a carico del cliente

TEMPI DI EROGAZIONE

- **Durata dell'istruttoria:** massimo 45 giorni dopo la consegna della completa documentazione
- **Disponibilità dell'importo:** con la stipula del contratto e/o con iscrizione dell'ipoteca nel libro fondiario

ALTRO

• spese per sollecito	euro 0,00
• per comunicazione via e-mail/ROB di cui alle norme sulla trasparenza	euro 0,00
• per comunicazione di cui alle norme sulla trasparenza su supporto cartaceo	euro 0,21
• per comunicazione cartacea a terzi di cui alle norme sulla trasparenza per garanzie prestate	euro 0,21
• per comunicazione elettronica a terzi di cui alle norme sulla trasparenza per garanzie prestate	euro 0,00
• per rilascio certificazione interessi passivi	euro 5,00
• spese di spedizione	euro 1,00

ESTINZIONE ANTICIPATA, PORTABILITÀ E RECLAMI

Estinzione anticipata

Il cliente può estinguere anticipatamente in tutto o in parte il mutuo con 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. Per i contratti di mutuo ipotecario stipulati per finalità diverse dall'acquisto o dalla ristrutturazione di immobili adibiti ad abitazione o allo svolgimento di attività economica o professionale, il cliente può estinguere anticipatamente in tutto o in parte il mutuo pagando unicamente un compenso onnicomprensivo stabilito dal contratto, che non potrà essere superiore a 1,000 per cento del capitale rimborsato anticipatamente.

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

10 giorni bancari

Reclami

Il cliente può presentare un reclamo all'intermediario, anche per lettera raccomandata A/R all' indirizzo CASSA RAIFFEISEN DI NOVA PONENTE-ALDINO SOC.COOP., Via Principale 4, 39050 Nova Ponente o per via telematica (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 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 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.
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	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 crescente	La somma tra quota capitale e quota interessi aumenta al crescere del numero delle rate pagate.
Rata decrescente	La somma tra quota capitale e quota interessi diminuisce 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 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 della metà e accertare che quanto richiesto dalla banca/intermediario non sia superiore.