

# FOGLIO INFORMATIVO

## **Mutuo** **Mutuo ipotecario indicizzato al tasso di riferimento BCE per l'acquisto dell'abitazione principale (D.L. 185/2008)**

### INFORMAZIONI SULLA BANCA/INTERMEDIARIO

CASSA RAIFFEISEN DI PARCINES SOCIETA COOPERATIVA  
VIA SPAUREGG 12 - 39020 - PARCINES  
Tel: 0473/967133  
PEC: pec08175@raiffeisen-legalmail.it  
Sito internet: [www.raikapartschins.it](http://www.raikapartschins.it)

N° iscrizione albo / elenco della Banca d'Italia: 3690.5.0  
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 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.

Se il finanziamento della costruzione: Se il mutuo viene concesso per un determinato scopo (di solito quale mutuo edilizio per la costruzione di una casa) potrà essere erogato anche con più versamenti rateali, per esempio in base agli stati di avanzamento

### 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.

Per saperne di più:

La "**Guida pratica al mutuo: Il mutuo per la casa in parole semplici**", che aiuta a orientarsi nella scelta, è disponibile sul sito [www.bancaditalia.it](http://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)

5,867 %

(calcolato su un capitale figurativo di euro 100.000,00, per la durata del finanziamento di 20 anni, con rata semestrale)

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.

|                       |                                       | VOCI                                          | COSTI                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
|-----------------------|---------------------------------------|-----------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                       |                                       | Importo massimo finanziabile                  | non superiore al 80 % del valore dell'immobile accertato dal perito                                                                                                                                                                                                                                                   |
|                       |                                       | Durata                                        | 5 – 30 anni                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| TASSI                 | Tasso di interesse nominale annuo     |                                               | 5,150 %                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
|                       | Parametro di indicizzazione           |                                               | Tassa ufficiale di riferimento della Banca Centrale Europea + 2,5000 punti (Spread)<br>Periodicità di revisione del rendimento: Mensilmente al primo mese successivo.<br>Misura minima del tasso debitore: 4,750 per cento                                                                                            |
|                       | Spread                                |                                               | 2,5000 punti                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
|                       | Tasso di interesse di preammortamento |                                               | come il tasso di interesse nominale annuo                                                                                                                                                                                                                                                                             |
|                       | Tasso di mora                         |                                               | 3,000 punti in più del tasso contrattuale il vigore al momento della mora                                                                                                                                                                                                                                             |
|                       |                                       |                                               |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| SPESE                 | Spese per la stipula                  | Istruttoria                                   | 1,0000% con un minimo di euro 100,00                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
|                       |                                       | Perizia tecnica                               | 0,5000% con un minimo di euro 400,00 e un massimo di euro 5.000,00                                                                                                                                                                                                                                                    |
|                       |                                       | Altro                                         | euro 0,00                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
|                       | Spese per la gestione del rapporto    | Gestione pratica                              | euro 0,00                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
|                       |                                       | Incasso rata                                  | euro 1,50<br>con addebito automatico in c/c e/o con pagamento per cassa                                                                                                                                                                                                                                               |
|                       |                                       | Invio comunicazioni                           | euro 0,00 per comunicazione via e-mail/IB di cui alle norme sulla trasparenza<br>-euro 0,40 per comunicazione di cui alle norme sulla trasparenza su supporto cartaceo<br>-euro 0,00 per comunicazione di cui alle norme sulla trasparenza presso la stampante degli estratti conto<br>-euro 0,60 spese di spedizione |
|                       |                                       | Variazione/restrizione/esenzione dell'ipoteca | euro 500,00                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
|                       |                                       | Accollo mutuo                                 | 1,0% con un minimo di euro 250,00                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
|                       |                                       | Sospensione pagamento rate                    | euro 0,00<br>0,500 per cento sul capitale residuo con un minimo di euro 100,00                                                                                                                                                                                                                                        |
|                       |                                       | Altro                                         | euro 350,00 spese per modifica garanzie rilasciate<br>- euro 2,00 spese per predisposizione certificazione degli interessi pagati                                                                                                                                                                                     |
|                       |                                       | Spese modifica società/trascrizione a cliente | euro 250,00                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
|                       |                                       | Rinegoziazione                                | euro 250,00                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
|                       |                                       | Rinuncia di un fido già deliberato            | 0,25% con un minimo di euro 100,00 ed un massimo di euro 1.000,00                                                                                                                                                                                                                                                     |
|                       |                                       |                                               |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
|                       |                                       |                                               |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| PIANO DI AMMORTAMENTO | Tipo di ammortamento                  |                                               | francese                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |

|  |                        |                                           |
|--|------------------------|-------------------------------------------|
|  | Tipologia di rata      | Mensile, trimestrale, semestrale, annuale |
|  | Periodicità delle rate |                                           |

### ULTIME RILEVAZIONI DEL PARAMETRO DI RIFERIMENTO

| Data       | Valore |
|------------|--------|
| 16/09/2026 | 2,650  |
| 17/06/2026 | 2,400  |
| 11/06/2025 | 2,150  |

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 (*)(**) |
|------------------------------|---------------------------------|--------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------|
| 5,150 %                      | 10                              | € 1.068,00                                             | € 1.149,96                                              |                                                                |
| 5,150 %                      | 15                              | € 798,63                                               | € 894,31                                                |                                                                |
| 5,150 %                      | 20                              | € 668,27                                               | € 774,58                                                |                                                                |

(\*) 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](http://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](mailto: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.

...

### 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 |
|------------------------|-------------------------------------------------|
| Adempimenti notarili   |                                                 |
| Assicurazione immobile |                                                 |
| Altro                  |                                                 |

- Imposta sostitutiva: nella misura prevista dalla legge
- Imposte per iscrizione ipoteca: nella misura prevista dalla legge

### TEMPI DI EROGAZIONE

- Durata dell'istruttoria: massimale 60 giorni
- Disponibilità dell'importo: L'importo di mutuo é effettivamente disponibile nel momento della stipula del contratto

## ALTRO

- per avviso scadenza rata euro 0,00
- per lettera di sollecito euro 20,00
- per comunicazione cartacea a terzi di cui alle norme sulla trasparenza per garanzie prestate euro 0,00
- per comunicazione elettronica a terzi di cui alle norme sulla trasparenza per garanzie prestate euro 0,00

## ESTINZIONE ANTICIPATA, PORTABILITÀ E RECLAMI

### Estinzione anticipata

Il cliente può estinguere anticipatamente in tutto o in parte il mutuo con un preavviso di almeno 10 giorni 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.

### Portabilità del mutuo

Nel caso in cui, per rimborsare il mutuo, ottenga un nuovo finanziamento da un'altra banca, 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 Parcines Soc. Coop., Via Spauregg 12, 390020 Parcines o rk.partschins@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](http://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](http://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 (14)

|                                                                                                                          |                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Accollo</b>                                                                                                           | Contratto tra un debitore e una terza persona che si impegna a pagare il debito al creditore.<br>Nel caso del mutuo, chi acquista un immobile gravato da ipoteca si impegna a pagare all'intermediario, cioè "si accolla", il debito residuo.                                                      |
| <b>Imposta sostitutiva</b>                                                                                               | Imposta pari allo 0,25% (prima casa) o al 2% (seconda casa) della somma erogata in caso di acquisto, costruzione, ristrutturazione dell'immobile.                                                                                                                                                  |
| <b>Ipoteca</b>                                                                                                           | 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.                                                                                                                                |
| <b>Istruttoria</b>                                                                                                       | Pratiche e formalità necessarie all'erogazione del mutuo.                                                                                                                                                                                                                                          |
| <b>Parametro di indicizzazione (per i mutui a tasso variabile)/ Parametro di riferimento (per i mutui a tasso fisso)</b> | Parametro di mercato o di politica monetaria preso a riferimento per determinare il tasso di interesse.                                                                                                                                                                                            |
| <b>Perizia</b>                                                                                                           | Relazione di un tecnico che attesta il valore dell'immobile da ipotecare.                                                                                                                                                                                                                          |
| <b>Piano di ammortamento</b>                                                                                             | Piano di rimborso del mutuo con l'indicazione della composizione delle singole rate (quota capitale e quota interessi), calcolato al tasso definito nel contratto.                                                                                                                                 |
| <b>Piano di ammortamento "francese"</b>                                                                                  | 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. |
| <b>Piano di ammortamento "italiano"</b>                                                                                  | Ogni rata è composta da una quota di capitale sempre uguale per tutto il periodo di ammortamento e da una quota interessi che diminuisce nel tempo.                                                                                                                                                |
| <b>Piano di ammortamento "tedesco"</b>                                                                                   | Prevede una rata costante e il pagamento degli interessi in anticipo, cioè all'inizio del periodo in cui maturano. La prima rata è costituita solo da interessi ed è pagata al momento del rilascio del prestito; l'ultima è costituita solo dal capitale.                                         |
| <b>Quota capitale</b>                                                                                                    | Quota della rata costituita dall'importo del finanziamento restituito.                                                                                                                                                                                                                             |
| <b>Quota interessi</b>                                                                                                   | Quota della rata costituita dagli interessi maturati.                                                                                                                                                                                                                                              |
| <b>Rata costante</b>                                                                                                     | La somma tra quota capitale e quota interessi rimane uguale per tutta la durata del mutuo.                                                                                                                                                                                                         |
| <b>Rata crescente</b>                                                                                                    | La somma tra quota capitale e quota interessi aumenta al crescere del numero delle rate pagate.                                                                                                                                                                                                    |
| <b>Rata decrescente</b>                                                                                                  | La somma tra quota capitale e quota interessi diminuisce al crescere del numero delle rate pagate.                                                                                                                                                                                                 |
| <b>Rimborso in un'unica soluzione</b>                                                                                    | L'intero capitale viene restituito tutto insieme alla scadenza del contratto. Durante il rapporto le rate sono costituite dai soli interessi.                                                                                                                                                      |

|                                              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
|----------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Spread</b>                                | Maggiorazione applicata ai parametri di riferimento o di indicizzazione.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| <b>Tasso Annuo Effettivo Globale (TAEG)</b>  | 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.                                                                                                                                                                                                                        |
| <b>Tasso di interesse di preammortamento</b> | 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.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| <b>Tasso di interesse nominale annuo</b>     | Rapporto percentuale, calcolato su base annua, tra l'interesse (quale compenso del capitale prestato) e il capitale prestato.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| <b>Tasso di mora</b>                         | Maggiorazione del tasso di interesse applicata in caso di ritardo nel pagamento delle rate.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| <b>Tasso Effettivo Globale Medio (TEGM)</b>  | 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. |