



con sede in 39020 Parcines, Via Spauregg, 12 iscritta nel Reg. Impr. BZ, cod. fisc. 00169290210, all'albo delle banche e nel Registro enti cooperativi Bolzano, n. A145346, sezione I, 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
Numero di iscrizione all'albo delle banche: 3690.5.0
Indirizzo e-mail: rk.partschins@raiffeisen.it
Homepage: www.raikapartschins.it
Codice ABI: 08175

Informazioni generali sulle diverse tipologie di mutui ipotecari offerti dalla Cassa Raiffeisen di Parcines per l'acquisto dell'abitazione principale

Questo documento ha lo scopo di rendere un'informativa circa le varie tipologie di mutuo ipotecario per l'acquisto dell'abitazione principale offerte dalla Banca, in modo da agevolare la scelta del cliente verso i prodotti potenzialmente più faccendati alle sue esigenze; questo ai sensi delle Disposizioni di Vigilanza della Banca d'Italia (Circolare n. 1376375 del 30.12.2008).

Prodotti offerti:

La Banca concede tutti i mutui ipotecari per l'acquisto dell'abitazione principale nelle due forme del semplice mutuo ipotecario nonché del mutuo fondiario ai sensi degli art. 38 ss. del Testo unico bancario n. 385/1993.

Il **mutuo ipotecario** è un finanziamento di durata medio - lunga (superiore ai 18 mesi), il cui rimborso viene garantito dalla concessione di ipoteca (non necessariamente di primo grado) su beni immobili.

Il **mutuo fondiario** è un finanziamento di durata medio - lunga (superiore ai 18 mesi), il cui rimborso viene garantito dalla concessione di ipoteca, normalmente di 1° grado, su immobili. L'ammontare massimo della somma erogabile è pari all'80 per cento del valore dei beni ipotecati, elevabile fino al 100 per cento qualora vengano prestate le previste garanzie integrative (fideiussioni bancarie; polizze assicurative; ecc.). Preesistendo garanzie ipotecarie, dal valore dei beni deve essere detratto il residuo del finanziamento precedentemente garantito. Vantaggio principale per il cliente è che l'onorario del notaio è ridotto a metà.

Tipologia di mutuo	Mutuo con tasso indicizzato al tasso sulle operazioni di rifinanziamento principale stabilito dalla Banca Centrale Europea con una soglia minima	Mutuo a tasso variabile	Mutuo a tasso fisso	Mutuo Risparmio Casa a tasso fisso
Caratteristiche	Il prodotto è frutto di un provvedimento legislativo (d.l. n. 185/2008) applicabile solo ai mutui ipotecari finalizzati all'acquisto dell'abitazione principale. Il tasso come previsto dall'art. 2, comma 5, del d.l. n. 185/2008 è variabile ed indicizzato al tasso sulle operazioni di rifinanziamento principale della Banca Centrale Europea, aumentato di uno spread tale che il tasso complessivo sia comunque in linea con quello praticato per le altre forme di indicizzazione offerte dalla Banca. L'ammontare del tasso d'interesse dipende quindi dall'andamento del tasso di riferimento, non dalla volontà delle parti. Può essere	Il prodotto prevede un tasso che è variabile ed indicizzato ad un tasso di riferimento. Tale tasso di riferimento è aumentato di uno spread. L'ammontare del tasso d'interesse dipende quindi dall'andamento del tasso di riferimento, non dalla volontà delle parti. La Parte mutuataria corrisponde, tempo per tempo, un tasso di interesse in linea con le variazioni di mercato.	Il prodotto prevede un tasso non variabile. La Parte mutuataria ha quindi la certezza della misura del tasso indipendentemente dalla variazione dei tassi di mercato. Pertanto, La Parte mutuataria è in grado di conoscere, fin dalla stipula del contratto gli importi delle singole rate a scadere e l'ammontare complessivo del debito (capitale e interessi) da restituire.	Il mutuo risparmio casa è un finanziamento a medio-lungo termine. La durata minima è pari a 18 mesi e un giorno, mentre la durata massima è di 20 anni. I fondi vengono messi a disposizione dalla Provincia Autonoma di Bolzano. Il Cliente che soddisfa i requisiti normativamente previsti, lo richiede per l'acquisto, la costruzione o il recupero della prima casa di abitazione. Il mutuo risparmio casa può essere garantito da ipoteca su un immobile. Il cliente estingue il mutuo con il pagamento periodico di rate com-

	convenuto un tasso iniziale fisso, nonché il rimborso a rate fisse e durata variabile.			prensive di capitale e interessi, il tutto secondo un tasso fisso. Le rate possono essere mensili o semestrali
Rischi tipici	Rischio di tasso: essendo il tasso di interesse agganciato all'andamento di un determinato parametro variabile nel corso del tempo (tasso sulle operazioni di rifinanziamento principale della BCE), l'aumento del valore dell'indice di riferimento determina un aggravio dell'impegno finanziario richiesto alla Parte mutuataria (aumento dell'importo della rata).	Rischio di tasso: essendo il tasso di interesse agganciato all'andamento di determinati parametri variabili nel corso del tempo (p.e. Euribor), l'aumento del valore dell'indice di riferimento determina un aggravio dell'impegno finanziario richiesto alla Parte mutuataria (aumento dell'importo della rata).	Rischio di tasso: non essendo il tasso di interesse agganciato all'andamento dei mercati nel corso del tempo, è impossibile beneficiare delle eventuali fluttuazioni dei tassi al ribasso.	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.
Tasso d'interesse / Tasso di riferimento	Tasso dalla Banca Centrale Europea (BCE) p.es. dal 16/09/2026: 2,650%	EURIBOR 6 mesi – MEDIA MESE PRECEDENTE p.es. 30/06/2026: 2,590 % Se il tasso di riferimento scende ad un valore inferiore a zero, lo spread convenuto trova applicazione come tasso di interesse (0,000 per cento + 4,500 punti percentuali), fatto salvo l'accordo relativo all'arrotondamento. Amministrazione tasso di riferimento: The European Money Markets Institute - EMMI 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.	7,0000%	1,0000%
Tasso d'interesse massimo	Tasso sulle operazioni di rifinanziamento principale stabilito dalla BCE più 2,5000 punti percentuali con adeguamento alle variazioni del tasso di riferimento al primo del mese successivo.	"EURIBOR 6 mesi-MEDIA MESE PRECEDENTE" arrotondato in eccedenza al prossimo 0,2500 di punto più 4,500 punti percentuali con adeguamento al primo di ogni semestre di calendario alle variazioni del tasso di riferimento.		
Misura min. del tasso debitorie	4,7500%	4,7500%	5,7500%	
Calcolo d'interessi	Il calcolo degli interessi è eseguito sulla base dell'anno commerciale.	Il calcolo degli interessi è eseguito sulla base dell'anno commerciale.	Il calcolo degli interessi è eseguito sulla base dell'anno commerciale.	Il calcolo degli interessi è eseguito sulla base dell'anno commerciale.
Arrotondamento per eccesso	Nessuno	arrotondato in eccedenza al prossimo 0,2500 di punto	nessuno	nessuno

Durata minima	5 anni	5 anni	5 anni	18 mesi + 1 giorno
Durata massima	30 anni	30 anni	30 anni	20 anni
Modalità di ammortamento	eventuale preammortamento e rimborso a rate: numero fisso di rate di importo variabile, comprensive di capitale e di interessi	eventuale preammortamento e rimborso a rate: numero fisso di rate di importo variabile, comprensive di capitale e di interessi	eventuale preammortamento e rimborso a rate: numero fisso di rate di importo fisso, comprensive di capitale e di interessi	eventuale preammortamento e rimborso a rate: numero fisso di rate di importo fisso, comprensive di capitale e di interessi
Piano di ammortamento (esempio)	- Euro 100.000,00 - BCE (2,650%) + Spread (2,5000%) = 5,150 % 10 anni Rata mensile: 1.068,00 Rata trimestrale: 3.214,47 Rata semestrale: 6.460,25 Rata annuale: 13.044,96	- Euro 100.000,00 - Euribor 6M (2,139 %) + Arrotondamento + Spread (4,500%) = 7,250% 10 anni Rata mensile: 1.174,01 Rata trimestrale: 3.536,44 Rata semestrale: 7.115,92 Rata annuale: 14.402,73	- Euro 100.000,00 - Fisso: 7,7500% 10 anni Rata mensile: 1.200,10 Rata trimestrale: 3.615,62 Rata semestrale: 7.276,96 Rata annuale: 14.735,33	- Euro 100.000,00 - Fisso: 0,7000% 10 anni Rata mensile: 863,08 Rata semestrale: 5.185,79
Tasso annuo effettivo globale (TAEG)	Mensile: 6,198 Trimestrale: 6,158 semestrale: 6,131 Annuale: 6,041 (si specifica che il tasso di interesse e il TAEG sono riportati in via meramente esemplificativa, assumendo un valore del tasso immutato rispetto a quello iniziale per tutta la durata del contratto)	Mensile: 7,793 Trimestrale: 7,727 Semestrale: 7,655 Annuale: 7,530 (si specifica che il tasso di interesse e il TAEG sono riportati in via meramente esemplificativa, assumendo un valore del tasso immutato rispetto a quello iniziale per tutta la durata del contratto)	Mensile: 8,228 Trimestrale: 8,157 Semestrale: 8,073 Annuale: 7,916 (si specifica che il tasso di interesse e il TAEG sono riportati in via meramente esemplificativa, assumendo un valore del tasso immutato rispetto a quello iniziale per tutta la durata del contratto)	Mensile: 0,701 Semestrale: 0,700 (si specifica che il tasso di interesse e il TAEG sono riportati in via meramente esemplificativa, assumendo un valore del tasso immutato rispetto a quello iniziale per tutta la durata del contratto)
Periodicità delle rate	Mensile, trimestrale, semestrale o annuale	Mensile, trimestrale, semestrale o annuale	Mensile, trimestrale, semestrale o annuale	Mensile o semestrale
Periodicità e modalità di revisione del tasso	Con adeguamento alle variazioni del tasso di riferimento al primo del mese successivo.	con adeguamento al primo di ogni semestre di calendario alle variazioni del tasso di riferimento.	Il prodotto prevede un tasso non variabile	Il prodotto prevede un tasso non variabile
Modalità di calcolo degli interessi	Formula matematica i cui elementi sono rappresentati dall'ammontare del capitale mutuato, dal tempo di durata del rimborso secondo l'anno commerciale e dalla misura del tasso di interesse applicato.	Formula matematica i cui elementi sono rappresentati dall'ammontare del capitale mutuato, dal tempo di durata del rimborso secondo l'anno commerciale e dalla misura del tasso di interesse applicato.	Formula matematica i cui elementi sono rappresentati dall'ammontare del capitale mutuato, dal tempo di durata del rimborso secondo l'anno commerciale e dalla misura del tasso di interesse applicato.	Formula matematica i cui elementi sono rappresentati dall'ammontare del capitale mutuato, dal tempo di durata del rimborso secondo l'anno commerciale e dalla misura del tasso di interesse applicato.
Tasso massimo per interessi di mora	3,0000 % in più del tasso contrattuale in vigore al momento della mora.	3,0000 % in più del tasso contrattuale in vigore al momento della mora.	3,0000 % in più del tasso contrattuale in vigore al momento della mora.	2,0000 % in più del tasso contrattuale in vigore al momento della mora.
Foglio informativo	a pubblicazione delle condizioni economiche e contrattuali rinviamo ai fogli informativi redatti specificatamente per i singoli prodotti e ottenibili allo sportello e dal sito internet della Cassa Raiffeisen di Parcines Soc. http://www.raikapartschins.it .			