

FOGLIO INFORMATIVO

Mutuo Mutuo ipotecario indicizzato al tasso di riferimento BCE per l'acquisto dell'abitazione principale (D.L. 185/2008) (può essere concesso anche in forma di mutuo fondiario)

INFORMAZIONI SULLA BANCA/INTERMEDIARIO

Cassa Raiffeisen Silandro Soc. Cooperativa

Sede legale ed amministrativa: Via Principale no. 33 - 39028 Silandro

Tel.: 0473/730214 – Fax: 0473/621684

PEC: pec08244@raiffeisen-legalmail.it

Indirizzo e-mail: rk_schlanders@raiffeisen.it

Sito Web www.raiffeisen.it/schlanders

Codice ABI: 08244

Numero di iscrizione all'albo delle banche: 4547.6.0

Cod.fisc., part. IVA ed iscritta al Registro imprese c/o CCIAA di Bolzano al n.: 00171320211

Iscrizione Registro Enti Cooperativi Bolzano N.: A145410 sezione: 1.

Aderente al Fondo di Garanzia dei Depositanti del Credito Cooperativo ai sensi del D.L. n. 659/1996 ed al Fondo Nazionale di Garanzia di cui all'art. 62 D.lgs. n. 415/1996

Membro del sistema di tutela istituzionale Raiffeisen Südtirol IPS

CHE COS'È IL MUTUO

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 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., tasso di riferimento BCE, Euribor, Eur IRS, 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.

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.

Altro

Finanziamento edilizio: Se il mutuo viene concesso per un determinato scopo (di solito quale mutuo edilizio per la costruzione di una casa) aggiornato al 17.11.2016 Seite 2 von 12 potrà essere erogato anche con più versamenti rateali, per esempio in base agli stati di avanzamento.

Per saperne di più:

La **Guida pratica: "Comprare una casa. Il mutuo ipotecario"**, 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)

5,553%

calcolato su capitale figurativo di 100.000,00 Euro, per la durata del finanziamento di 10 anni con rata mensile, spese istruttoria 600,00 euro, imposta sostitutiva 250,00 euro (pari allo 0,25% prima casa), perizia tecnica 207,40 euro, assicurazione incendio 61,00 euro (stimato per anno), spese incasso rate 2,50 euro, spese annuali per comunicazione di cui alle norme sulla trasparenza su supporto cartaceo 0,21 euro, assicurazione globale infortuni per anno 11,50 euro.

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 definito, se concesso in forma di mutuo fondiario - non superiore al 80% del valore cauzionale dell'immobile accertato da un perito
	Durata	Durata minima: più di 18 mesi Durata massima: 30 anni
	Garanzie accettate	- <u>garanzia ipotecaria</u> con ipoteca su immobile, in caso sia necessario effettuare la valutazione del bene immobile tramite perito competente le relative spese di perizia sono a carico del cliente. L'immobile da gravare deve trovarsi sul territorio italiano.
	Valute disponibili	Euro
TASSE	Tasso di interesse nominale annuo	tasso di riferimento arrotondato per eccesso al successivo 1/10 + spread
	Tasso di riferimento	BCE tasso di riferimento
	Spread	5,70 per cento
	Misura minima del tasso debitore ("floor")	se il parametro di riferimento scende ad un valore inferiore a zero, lo spread convenuto trova applicazione come tasso di interesse (0,000 per cento + spread, tasso minimo), fatto salvo l'accordo relativo all'arrotondamento.
	Misura massima del tasso debitore	non previsto o 8,00% per mutuo a tasso massimo
	Tasso di interesse di preammortamento	corrisponde al suddetto tasso di interesse nominale
	Tasso di mora	5,000 punti percentuali in più del tasso contrattuale al momento della mora
	Il calcolo degli interessi avviene sulla base dell'anno commerciale/civile.	
SPESE	Spese per la stipula del contratto	Istruttoria 0,60% minimo 100,00 Euro 0,00 Euro per mutuo di scopo, ai sensi delle disposizioni di legge mutuo non accordato e/o non utilizzato: 0,25%, min. 100,00 Euro
		Imposta sostitutiva nella misura prevista dalla legge 0,00 Euro per mutuo di scopo, ai sensi delle disposizioni di legge
		Assicurazione dell'immobile Assicurazione incendio fabbricato vincolata a favore della Cassa Raiffeisen Silandro
		Altro: Spese per appuntamenti notarili - fuori Comune Silandro - mass. 400,00 Euro - fuori Italia - mass. 800,00 Euro
	Spese per perizia tecnica	Effettuato da terzi, per immobile un massimo di 10.000,00 € più IVA secondo le prescrizioni di legge. I costi sono dovuti anche se il mutuo non è stato accordato o non è stato utilizzato.
	Gestione pratica	0,00 Euro

	Commissione di incasso rata	2,50 Euro sia con addebito automatico in c/c sia con pagamento per cassa.
	Invio comunicazioni	0,21 Euro per comunicazione di cui alle norme sulla trasparenza su supporto cartaceo 0,00 Euro per comunicazione di cui alle norme sulla trasparenza presso la stampante degli estratti conto 0,00 Euro per comunicazione di cui alle norme sulla trasparenza via e-mail 0,00 Euro per comunicazione di cui alle norme sulla trasparenza art. 118
	invio altre comunicazioni ed informazioni	2,00 Euro
	Spese di spedizione avviso scadenza rata	2,50 Euro
	lettera di sollecito	5,00 Euro
	Attestazione degli interessi e/o stato passivo	0,00 Euro
	Variazione / Restrizione ipoteca	a carico del cliente
	Variazione garanzia	0,00 Euro
	Accollo mutuo	0,00 Euro
	Sospensione pagamento rate	0,00 Euro
	Altro	2,00 Euro per singola copia di documenti archiviati, ordine del cliente
PIANO DI AMMORTAMENTO	Tipo di ammortamento	"piano di ammortamento "francese"
	Tipologia di rata	<u>rata costante</u> : in caso di variazione del tasso di interesse, di conseguenza si cambia l'importo delle singole rate di rimborso. <u>rata fissa</u> : l'importo delle singole rate di rimborso rimane invariato anche in caso di variazione del tasso di interesse. Se un aumento del tasso di interesse rende impossibile il rimborso del prestito entro la data di scadenza, il debito residuo alla data di scadenza viene rimborsato con l'ultima rata di rimborso in un'unica soluzione (la cosiddetta "maxirata").
	Variazione del tipo di rata nel corso della durata del contratto	Tramite rinegoziazione, che richiede un'adeguata istruttoria.
	Periodicità delle rate	mensile, trimestrale, semestrale, annuale

PARAMETRO DI RIFERIMENTO <http://www.leitzinsen.info/eurozone.htm>

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

CALCOLO ESEMPLIFICATO DELL'IMPORTO DELLA RATA

Tasso di interesse applicato	Durata del finanziamento (anni)	Importo della rata mensile per Euro 100.000,00 di capitale	Se il tasso di interesse si aumenta del 2% dopo 2 anni (*)	Se il tasso di interesse diminuisce del 2% dopo 2 anni (*)
6,000 %	10	Euro 1.103,50	Euro 1.187,08	Euro 1.023,56
6,000 %	15	Euro 840,97	Euro 939,51	Euro 748,57
6,000 %	20	Euro 714,89	Euro 825,02	Euro 613,09
6,000 %	25	Euro 643,37	Euro 763,24	Euro 533,62

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

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/schlanders).

Servizi accessori

Assicurazione globale infortuni

Come servizio aggiuntivo, la Banca offre ai suoi clienti la possibilità di stipulare un'assicurazione globale infortuni. Il cliente incarica la Banca fino alla revoca (alla prossima scadenza del contratto di assicurazione) a stipulare con Assimoco Spa l'assicurazione globale infortuni „utenti“ in nome e per conto suo. Il cliente conferma che la Banca gli ha consegnato le informazioni in ordine a tale assicurazione. Il premio annuale di assicurazione globale infortuni „utenti“ attualmente ammonta a euro 11,50. 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.

Sono assicurati infortuni, dai quali derivi la morte oppure un'inabilità 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.

Assicurazione immobile

Il Cliente, l'eventuale costituente l'ipoteca e i loro aventi causa sono obbligati a tenere regolarmente assicurati contro i danni da incendio, caduta di fulmine e scoppio e per tutta la durata del mutuo, i fabbricati e le pertinenze, nonché le costruzioni che venissero erette sui loro immobili, per un importo ritenuto equo dalla Banca e presso una società a questa gradita.

Le polizze dovranno essere vincolate a favore della Banca, nei casi previsti ed ammessi dalla normativa al riguardo.

Il cliente può recedere dai contratti relativi ai servizi accessori acquistati insieme al mutuo senza dover recedere dal mutuo stesso, perde in tal caso le prestazioni della polizza.

La Banca è comunque autorizzata a chiedere alla Società Assicuratrice la corrispondente dichiarazione di vincolo e a provvedere all'assicurazione e al pagamento dei relativi premi in luogo e a spese della parte mutuataria o del costituente l'ipoteca, se questi siano inadempienti al suddetto impegno.

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

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 all documentazione delle società di assicurazioni.

Altre spese da sostenere non incluse nel TAEG

tasso di mora	non incluso
sospensione pagamento rate	0,00 Euro
adempimenti notarili	non incluso
assicurazione immobile	polizza antincendio vincolata
imposta di registro	non incluso
tasce ipotecarie	non incluso
Imposta di bollo	non incluso
polizza vita in caso di morte	non incluso
istruttoria (se prestati da soggetti terzi)	vengono addebitate

Tempi di erogazione

Durata dell'istruttoria	60 giorni (al massimo)
Disponibilità dell'importo	l'importo di mutuo ipotecario e non ipotecario è effettivamente disponibile nel momento della stipula del contratto. L'importo di mutuo viene erogato con più versamenti se trattasi di mutuo di scopo.
Altro	non previsto

Altro

controllo periodico	0,00 Euro
compenso in caso di parziale o totale estinzione anticipata del mutuo	0,00 Euro
istruttoria pratica prolungamento piano d'ammortamento	0,00 Euro
commissione per affrancare l'immobile ipotecato nel Comune, nella	0,00 Euro

Provincia e fuori Provincia	
-----------------------------	--

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.

SERVIZI DI CONSULENZA

Il cliente può ricevere un servizio di consulenza da parte di un consulente della Cassa Raiffeisen Silandro

Informazioni sul servizio di consulenza	
gamma di prodotti considerati ai fini della consulenza	credito immobiliare offerto al consumatore
compenso dovuto dal consumatore per la consulenza (23)	0,00 Euro
Commissione corrisposta dal finanziatore all'intermediario del credito per la consulenza	0,00 Euro

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 7 giorni dalla richiesta.

Il credito non può essere concesso se il cliente non fornisce le informazioni e i documenti richiesti.

estratto tavolare	Estratto catastro edilizio
Piano di divisione	Piano di divisione in porzioni materiali
Progetto approvato	Concessione edilizia
Preventivo dei costi o documentazione sulle spese e costi (ad esempio precontratto, ..)	Piano di finanziamento
Dettaglio dei debiti bancari	Dichiarazione dei redditi
Busta paga	

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.

La Banca potrà, da parte sua, recedere dal contratto di mutuo, dando un preavviso di almeno 60 giorni, ma non prima che siano decorsi almeno 18 mesi e un giorno.

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 SILANDRO SOCIETÀ COOPERATIVA, VIA PRINCIPALE 33, 39028 SILANDRO, PEC08244@RAIFFEISEN-LEGALMAIL.IT, CRA.SILANDRO@RAIFFEISEN.IT, fax: 0473/621584).

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).

Inoltre, nei casi in cui la contestazione alla banca tragga origine dalla mancata erogazione, dal mancato incremento o dalla revoca di un finanziamento, dall'inasprimento delle condizioni applicate a un rapporto di finanziamento o da altri comportamenti della banca conseguenti alla valutazione del merito di credito del cliente, è

possibile formulare istanza in forma riservata al prefetto, o meglio, al Commissario del Governo. Rimane in ogni caso impregiudicato il diritto del Cliente di presentare esposti alla Banca d'Italia e di rivolgersi in qualunque momento all'autorità giudiziaria competente.

la Banca d'Italia e di rivolgersi in qualunque momento all'autorità giudiziaria competente.

Qualora il Cliente intenda, per una controversia relativa all'interpretazione ed applicazione del presente contratto, rivolgersi all'autorità giudiziaria, deve preventivamente, pena l'improcedibilità della relativa domanda, avvalersi di uno dei due procedimenti per la risoluzione stragiudiziale delle controversie citati nei commi precedenti; ciò ai sensi dell'articolo 5 comma 1-bis d.lgs. n. 28 del 4 marzo 2010. Rimane fermo che le parti possono concordare, anche successivamente alla conclusione del contratto, di rivolgersi ad un organismo di mediazione diverso dal Conciliatore BancarioFinanziario purché iscritto nell'apposito registro ministeriale. La procedura di mediazione si svolge davanti all'organismo territorialmente competente e con l'assistenza di un avvocato.

to, di rivolgersi ad un organismo di mediazione diverso dal Conciliatore BancarioFinanziario purché iscritto nell'apposito registro ministeriale. 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 é grave, la Banca può risolvere il contratto ed assumere iniziative per soddisfare il proprio credito. Per esempio, se il finanziamento é 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.

e, per questa ragione, le condizioni del finanziamento potrebbero essere più favorevoli rispetto a quelle di un finanziamento che non prevede questa possibilità.

LEGENDA

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 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 ai parametri di riferimento o di indicizzazione.
Tasso Annuo Effettivo Globale	Indica il costo totale del mutuo su base annua ed è espresso in

(TAEG)	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.

Silandro il 02.01.2025