

INFORMAZIONI GENERALI SUL CREDITO IMMOBILIARE OFFERTO A CONSUMATORI

CREDITO IMMOBILIARE
ai sensi della Legge Bancaria N. 385 del 01.09.1993 Art. 120-quinquies

INFORMAZIONI SUL FINANZIATORE

CASSA RAIFFEISEN ETSCHTAL SOCIETA COOPERATIVA
PIAZZA DOTT. WEISER, 9 - 39018 - TERLANO
Tel: 0471/259500
Fax: 0471/257730
E-mail: rk.etschtal@raiffeisen.it
PEC: pec08269@raiffeisen-legalmail.it
Sito internet: www.raiffeisen.it/etschtal

Numero di iscrizione all'albo delle banche: 3843
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'E 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.

Il mutuo può essere erogato anche con più versamenti rateali. Il Cliente si obbliga, sia a rimborsare il capitale più gli interessi, sia a destinare la somma concessa a mutuo allo scopo indicato nel contratto

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 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.

Mutuo a due tipi di tasso (tasso bilanciato)

Il mutuo è suddiviso in due parti: una con il tasso fisso, una con il tasso variabile (indicizzato). Il doppio tasso è consigliabile a chi preferisce una soluzione intermedia tra il tasso fisso e il tasso variabile (indicizzato), equilibrando vantaggi e svantaggi di ciascuno.

Rischi specifici legati alla tipologia di contratto

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: 100.000,00 euro

Costo totale del credito: 37.109,75 euro

Importo totale dovuto dal cliente: 137.109,75 euro

Tasso Annuo Effettivo Globale (TAEG): 7,664 per cento

calcolato su un capitale figurativo di Euro 100.000,00, per la durata del finanziamento di 10 anni con rata mensile, tasso d'interesse 6,700 per cento, spese incasso rata Euro 2,00, spese comunicazione trasparenza cartaceo Euro 2,00, Spese attestazione interessi Euro 5,00, assicurazioni infortuni Euro 11,50, spese istruttoria Euro 1.000,00, perizia tecnica immobile Euro 800,00, polizza incendio fabbricato Euro 100,00 (stimato) e imposta sostitutiva Euro 250,00.

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 per cento del valore dell'immobile accertato dal perito. (Nel caso di garanzie supplementari, è possibile finanziare fino al 100 per cento dell'importo dell'investimento.)
Durata	Non superiore a 30 anni
Garanzie accettate	- Garanzia ipotecaria (ipoteca sull'immobile): in questo caso è richiesto una perizia dell'immobile che viene eseguita da un perito incaricato dalla Banca. - Pegno - Fideiussione
Valute disponibili	Euro
Tassi	
Tasso di interesse nominale annuo	se tasso fisso: 6,700 % (EUR IRS attuale al momento della stipula del contratto e congruente alla durata dello stesso, arrotondato per eccesso al successivo 1/10 punto. Il predetto tasso di riferimento EUR IRS (10 anni) al 30.06.2026 è per esempio pari al 2,920 per cento) se indicizzato o tasso fisso iniziale: 6,700 % tasso d'interesse iniziale, poi indicizzato all'"Euribor 6 mesi act/360" media percentuale del mese di giugno 2026 arrotondato al 1/10 di punto superiore, maggiorato di 4,100 punti percentuali (Spread). se indicizzato: Tasso di riferimento arrotondato per eccesso al prossimo 1/10 + Spread Si avverte che il tasso applicato al singolo contratto può essere diverso, in relazione all'andamento del tasso di riferimento al

	momento della stipula.
Tasso di riferimento	"Euribor 6 mesi act/360" media percentuale dei mesi di giugno / dicembre, al momento della pubblicazione 2,590 per cento. 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.
Spread	4,100 punti percentuali
Misura minima del tasso debitore	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), fatto salvo l'accordo relativo all'arrotondamento.
Tasso di interesse di preammortamento	Vedi "Tasso di interesse nominale annuo".
Misura minima del tasso di interesse di preammortamento	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), fatto salvo l'accordo relativo all'arrotondamento.
Tasso di mora	3,000 punti percentuali in più del tasso contrattuale in vigore al momento della mora.
Il calcolo degli interessi avviene sulla base dell'anno commerciale (360 giorni) o anno civile.	
Spese	
Spese per la stipula del contratto	
Istruttoria	1,000 per cento dell'importo del mutuo; con un minimo di Euro 250,00.
Perizia tecnica	- immobili residenziali (beni immobili singoli come p.e. singola casa, appartamento): max. 800,00 Euro - altri (masi, hotel, progetti edilizi, ecc.): max. 7.500,00 Euro - SAL - stato avanzamento lavori: max. 1.000,00 Euro La spesa è anche dovuta se il finanziamento non verrà approvato o utilizzato.
Altro	In aggiunta alle spese d'istruttoria Euro 500,00 per atto notarile fuori provincia o all'estero.
Spese per la gestione del rapporto	
Gestione pratica	Euro 0,00
Addebito rata	Euro 2,00
Invio comunicazioni	- Comunicazioni via e-mail o ROB: Euro 0,00 - Comunicazioni in forma cartacea: Euro 2,00 - Lettera di sollecito: Euro 20,00 - Attestazione interessi: Euro 5,00
Modifica garanzie rilasciate	Euro 250,00
Cancellazione o liberazione ipoteca	Euro 500,00
Accollo mutuo	Euro 0,00
Spese d'istruttoria per modifica del comune accordo	Euro 150,00
Piano di ammortamento	
Tipo di ammortamento	Francese
Tipologia di rata	Rata costante, crescente, decrescente o rimborso in un'unica soluzione
Periodicità delle rate	mensile, trimestrale, semestrale, annuale o in un'unica soluzione (unica rata/Bullet)

ULTIME RILEVAZIONI DEL TASSO DI RIFERIMENTO

Parametro d'indicizzazione	Data	Valore
Euribor 6 mesi/360 giorni	31.12.2025	2,139
Euribor 6 mesi/360 giorni	30.06.2026	2,590

Prima della conclusione del contratto è 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 di interesse aumenta del 2% dopo 2 anni (*)	Se il tasso di interesse diminuisce del 2% dopo 2 anni (*)(**)
6,700 %	10	1.145,68 €	1.231,51 €	1.063,50 €
6,700 %	15	882,14 €	983,61 €	786,77 €
6,700 %	20	757,39 €	871,01 €	651,92 €

(*) 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 alle rispettive classi di operazioni omogenee, può essere consultato in filiale e sul sito internet (www.raiffeisen.it/etschtal).

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.

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 alla documentazione delle società di assicurazioni.

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

ALTRE SPESE DA SOSTENERE NON INCLUSE NEL TAEG

- Tasso di mora: 3,000 punti percentuali in più del tasso contrattuale in vigore al momento della mora
- Adempimenti notarili: A carico del cliente
- Imposta di registro: A carico del cliente
- Tasse ipotecarie: A carico del cliente
- Modifica garanzie rilasciate: Euro 250,00
- Cancellazione o liberazione ipoteca: Euro 500,00
- Accollo mutuo: Euro 0,00
- Spese d'istruttoria per modifica del piano di ammortamento: Euro 150,00
- In aggiunta alle spese d'istruttoria Euro 500,00 per atto notarile fuori provincia o all'estero

TEMPI DI EROGAZIONE

- Durata dell'istruttoria: Non oltre 60 giorni. A condizione che tutte le informazioni e documenti richiesti vengono forniti dal cliente.
- Disponibilità dell'importo: L'importo di mutuo è effettivamente disponibile nel momento della stipula del contratto.

- 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.

ALTRO

- Istruttoria fidi: Euro 0,00
- Avviso di scadenza rata: Euro 0,00
- revisione periodica degli affidamenti: Euro 0,00
- Gestione pratica: Euro 0,00
- Addebito rata: Euro 2,00
- Comunicazioni di trasparenza via e-mail o ROB: Euro 0,00
- Comunicazioni di trasparenza in forma cartacea: Euro 2,00
- Lettera di sollecito: Euro 20,00
- Accollo mutuo: Euro 0,00
- Attestazione interessi: Euro 5,00
- Spese istruttoria pratica: 1,000 per cento dell'importo del mutuo; con un minimo di euro 250,00
- Imposta sostitutiva: A carico del cliente (0,250 per cento o 2,000 per cento del mutuo)
- Assicurazione immobile: A carico del cliente
- Perizia tecnica: A carico del cliente
- Altre Assicurazioni (tra cui PPI, ...): A carico del cliente
- Compenso in caso di parziale o totale estinzione anticipata del mutuo: Euro 0,00

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.

Documenti anagrafici	carta d'identità, codice fiscale
Documenti reddituali	dichiarazione dei redditi, busta paga, eventualmente estratto conto in caso di collaborazioni con banche estranee
Documenti patrimoniali	documenti attestanti il patrimonio immobiliare nonché i debiti (inventario del patrimonio)
Documenti sulle spese e costi	documentazione attestante il preventivo di spesa, documenti tecnici, contratto preliminare, ecc.

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 ETSCHTAL SOCIETÀ COOPERATIVA, PIAZZA DOTT. WEISER, 9, 39018 TERLANO, PEC08269@RAIFFEISEN-LEGALMAIL.IT, RK.ETSCHTAL@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.

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.
Indice di 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 per cento), 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 per cento (prima casa) o al 2 per cento (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.
----------------	--