Raiffeisen

FOGLIO INFORMATIVO

Mutuo
MUTUO IPOTECARIO A TASSO FISSO IN EURO (HD-I)

INFORMAZIONI SULLA BANCA

CASSA RAIFFEISEN DI TESIMO SOC.COOP.
PIAZZA MUNICIPIO 4 - 39010 - TESIMO
Tel: 0473/920929
E-mail: cra.tesimo@raiffeisen.it
PEC: pec08273@raiffeisen-legalmail.it
Sito internet: www.raiffeisen.it/tesimo

Numero di iscrizione all'albo delle banche: 3846
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

CHE COSÈ 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.

I TIPI DI MUTUO ED 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 (con indicizzazione)

Rispetto al tasso iniziale, il tasso d'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 e di non poter sfruttare eventuali riduzioni dei tassi di mercato nel caso in cui dalla somma tra il parametro d'indicizzazione arrotondato più lo spread risultasse un valore più basso del tasso minimo contrattualmente previsto.
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 (o viceversa) 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 a momento della stipula preferisce non prendere ancora una decisione definitiva sul tipo di tasso.

Altro

Il mutuo ipotecario è un finanziamento il cui rimborso viene garantito dalla concessione di ipoteca su immobili. Il rimborso

avviene mediante pagamento periodico di rate comprensive di capitale e interessi, secondo un tasso fisso.
L'eventuale durata medio-lunga del finanziamento (superiore ai 18 mesi) permette di avvalersi del regime fiscale agevolato.
In caso di estinzione anticipata (o di rimborso parziale) del finanziamento può essere richiesto – se previsto in contratto – un compenso onnicomprensivo.

Mutuo ipotecario in forma di mutuo fondiario:
Questo mutuo a medio-lungo termine (sopra i 18 mesi), il cui rimborso viene garantito dalla concessione di ipoteca, normalmente di 1° grado, su immobili, viene concesso come credito fondiario. L'ammontare massimo della somma erogabile è pari all'80% del valore dei beni ipotecati, elevabile fino al 100% qualora vengano prestate garanzie integrative (fideiussioni bancarie; polizze assicurative; ecc.). Preesistendo garanzie ipotecarie, dal valore dei beni deve essere detratto il residuo del finanziamento precedentemente garantito.
Il mutuo fondiario consente al cliente di godere di onorari notarili ridotti fino alla metà; la durata mediolunga del prestito, poi, permette di beneficiare di un regime fiscale agevolato.
In caso di estinzione anticipata (o di rimborso parziale) del finanziamento può essere richiesto un compenso onnicomprensivo.

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, 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 6,500% nel caso di tasso fisso:
8,242% calcolato su un capitale figurativo di 100.000,00 euro, per la durata del finanziamento di 10 anni, con rate mensili

Esempio con tasso nominale di 5,750% nel caso di tasso variabile (indicizzato-Euribor):
7,441% calcolato su un capitale figurativo di 100.000,00 euro, per la durata del finanziamento di 10 anni, con rate mensili

Esempio con tasso nominale di 6,000% e 5,750% nel caso di tasso misto (con tasso iniziale fisso e poi indicizzato all'Euribor):
per i primi 4 anni 7,707% calcolato su un capitale figurativo di 100.000,00 euro, per la durata del finanziamento di 10 anni, con rate mensili
per i restanti 6 anni 7,441% calcolato su un capitale figurativo di 100.000,00 euro, per la durata del finanziamento di 10 anni, con rate mensili

Esempio per il calcolo del TAEG: Importo del mutuo: 100.000,00 euro, durata 10 anni, periodicità delle rate: mensile, spese istruttoria 0,600%, spese perizia tecnica: 2.500,00 euro, spese per incasso rata: 1,00 euro, spese per assicurazione infortuni per titolari di conto: 11,50 euro p.a., imposta sostitutiva: 0,25% sull'importo del finanziamento, commissione per affrancare l'immobile ipotecato: 150,00 euro, gestione pratica per la revisione del credito: 15,00 euro, assicurazione immobile (valore stimato): 300,00 euro p.a..

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	Mutuo fondiario: L'ammontare massimo della somma erogabile è pari all'80% del valore dei beni ipotecati, elevabile fino al 100% qualora vengano prestate garanzie integrative (fideiussioni bancarie; polizze assicurative; ecc.).
	Durata	Durata minima: più di 18 mesi Durata massima: 30 anni
	Tasso di interesse nominale annuo per mutui a tasso fisso	6,500%
	Tasso di interesse nominale annuo per mutui	Tasso di riferimento + Spread

	a tasso variabile (a tasso indicizzato Euribor)		
	Tasso di riferimento		"med. EURIBOR6MESI360 ultimo mese del.sem.precedente", se >= 0,000 per cento, arrotondato per eccesso al successivo 1/4 Il “med. EURIBOR6MESI360 ultimo mese del sem. precedente” viene adeguato in base al tasso di riferimento sulla stampa specializzata (ad esempio “Il Sole 24 Ore”) Se non è previsto un tasso minimo e se il parametro d’indicizzazione scende ad un valore inferiore allo zero, lo spread convenuto trova applicazione come tasso d’interesse (0,000 percento + Spread) 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 dell'adeguamento al valore di riferimento		Semestrale il 1° gennaio/luglio
	Spread		Max. 3,000%
	Misura minima del tasso debitore		3,000%
	Tasso di interesse nominale annuo per mutui a tasso misto		6,000% tasso iniziale per i primi quattro anni, poi Tasso di riferimento + Spread
	Tasso di riferimento dopo i primi quattro anni		med. EURIBOR6MESI360 ultimo mese del.sem.precedente", se >= 0,000 per cento, arrotondato per eccesso al successivo 1/4 Il “med. EURIBOR6MESI360 ultimo mese del sem. precedente” viene adeguato in base al tasso di riferimento sulla stampa specializzata (ad esempio “Il Sole 24 Ore”) Se non è previsto un tasso minimo e se il parametro d’indicizzazione scende ad un valore inferiore allo zero, lo spread convenuto trova applicazione come tasso d’interesse (0,000 percento + Spread) 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 dell'adeguamento al valore di riferimento		Semestrale il 1° gennaio/luglio
	Spread		Max. 3,000%
	Misura minima del tasso debitore		3,000%
	Tasso di interesse di preammortamento		Uguale al tasso d’interesse nominale annuo di ammortamento applicato
	Tasso di mora		2,000 punti in più del tasso contrattuale in vigore al momento della mora
	Il calcolo degli interessi avviene sulla base dell'anno civile.		
SPESE	**Spese per la stipula del contratto**	Istruttoria	3,00 per mille con un min. di euro 100,00 per persone private e 6,00 per mille con un min. di euro

			100,00 per le aziende. In più euro 200,00 per l'autenticazione della firma all' estero o fuori dalla provincia di Bolzano
		Perizia tecnica	Max 2.500,00 Euro
		Altro	
	Spese per la gestione del rapporto	Gestione pratica	euro 15,00 annuale per la revisione del credito
		Incasso rata	Euro 1,00 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 -euro 0,00 per comunicazione di cui alle norme sulla trasparenza su supporto cartaceo -euro 0,00 per comunicazione di cui alle norme sulla trasparenza presso la stampante degli estratti conto -euro 0,00 spese di spedizione
		Variazione liberazione, cancellazione o restrizione ipoteca con atto notarile	euro 150,00
		Accollo mutuo	euro 0,00
		Sospensione pagamento rate	euro 0,00
		Altro	- euro 0,00 spese per modifica garanzie rilasciate - euro 0,00 spese per predisposizione certificazione degli interessi pagati
PIANO AMMORTAMENTO	Tipo di ammortamento		Francese
	Tipologia di rata		Rata costante
	Periodicità delle rate		mensile, semestrale o annuo

ULTIME RILEVAZIONI DEL TASSO DI RIFERIMENTO

Parametro di indicizzazione	Data	Valore
med. EURIBOR6MESI360 ultimo mese del.sem.precedente	30.06.2026	2,590
med. EURIBOR6MESI360 ultimo mese del.sem.precedente	31.12.2025	2,139

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 (*)(**)
5,750 %	10	1.097,68 €	1.200,11 €	1.000,61 €
5,750 %	15	830,42 €	941,28 €	727,22 €
5,750 %	20	702,08 €	820,95 €	592,89 €
5,750 %	30	583,57 €	716,41 €	463,12 €

(*) 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/tesimo).

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. 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 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 sottoposti ad ipoteca, nonché le costruzioni che venissero erette sugli immobili ipotecati, 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, a condizione che la polizza assicurativa sull'immobile venga sostituita con altra polizza avente le medesime caratteristiche di cui sopra. 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 del Cliente o del Costituente l'ipoteca, se questi siano inadempienti al suddetto impegno.

La/e polizza/e assicurativa/e accessoria/e al finanziamento é/sono facoltativa/e e non indispensabile/i per ottenere il finanziamento alle condizioni proposte.

Per maggiori dettagli su caratteristiche e costi della/e eventuale/i polizza/e assicurativa/e si rinvia alla documentazione delle società di assicurazioni.

ALTRE SPESE DA SOSTENERE
Al momento della stipula del mutuo il Cliente deve sostenere costi relativi a servizi prestati da soggetti terzi:

Imposta di registro	Nella misura prevista dalle disposizioni fiscali
Adempimenti notarili	Messa in conto direttamente dal notaio
Tasse ipotecarie	Nella misura prevista dalle disposizioni fiscali
Altro	

- Imposta sostitutiva: nella misura prevista dalle disposizioni fiscali
- Tasse ipotecarie: nella misura prevista dalle apposite disposizioni

TEMPI DI EROGAZIONE
- **Durata dell'istruttoria: 45 gg.**
- **Disponibilità dell'importo: L'importo di mutuo è effettivamente disponibile nel momento della stipula del contratto.**

ALTRO
- euro 5,00 spese per sollecito
- euro 0,00 per comunicazione via e-mail/IB di cui alle norme sulla trasparenza art. 118
- euro 0,00 per comunicazione di cui alle norme sulla trasparenza art. 118 su supporto cartaceo
- euro 0,00 per comunicazione di cui alle norme sulla trasparenza art. 118 presso la stampante degli estratti conto

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.

ESTINZIONE ANTICIPATA E RECESSO, PORTABILITÀ E RECLAMI

Estinzione anticipata e recesso
I contratti di mutuo stipulati per l'acquisto o la ristrutturazione di immobili adibiti ad abitazione o allo svolgimento di attività economica o professionale da parte di persona fisica possono essere estinti anticipatamente in tutto o in parte senza preavviso e senza dover pagare alcuna penale, compenso od onere aggiuntivo. L'estinzione totale comporta la chiusura del rapporto contrattuale con la restituzione dell'intero capitale ancora dovuto prima della scadenza del mutuo.

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
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 TESIMO SOC.COOP., PIAZZA MUNICIPIO 4, 39010 TESIMO, PEC08273@RAIFFEISEN-LEGALMAIL.IT, CRA.TESIMO@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 applicata in caso di finanziamenti a medio e lungo termine (durata di almeno 18 mesi ed un giorno) e che copre tutte le altre imposte eventualmente dovute (imposta ipotecaria e catastale, imposta di registro etc.). La percentuale varia a secondo dello scopo del finanziamento.
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.
Tasso di riferimento (per i mutui a tasso variabile)/ Tasso 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 tecnica	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.
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 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.
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.