

FOGLIO INFORMATIVO

Mutuo **MUTUO DI SCOPO A TASSO INDICIZZATO AI SENSI DELL'ART. 8 DEL D.L. N. 7/2007**

INFORMAZIONI SULLA BANCA/INTERMEDIARIO

Cassa Raiffeisen di Tesimo soc.coop.
Piazza Municipio 4 – 39010 Tesimo
Tel.: 0473 920929
cra.tesimo@raiffeisen.it / www.raiffeisen.it/tesimo
n° iscrizione albo/elenco della Banca d'Italia 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 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, misto o di due tipi. Le rate possono essere mensili, trimestrali, semestrali o annuali.

Con il contratto di mutuo di scopo la Banca consegna alla Parte mutuataria una determinata somma di denaro che la Parte mutuataria – in forma di assegno circolare – si obbliga a consegnare ad un'altra banca (finanziatrice originaria) al fine di estinguere un precedente finanziamento da quest'ultima concesso.

Il mutuo è garantito dall'ipoteca, nonché dalle altre eventuali garanzie personali o reali, a suo tempo concesse alla banca finanziatrice originaria su beni di proprietà della stessa Parte mutuataria o di terzi.

Per consentire ciò, la Parte mutuataria deve recarsi da un notaio per dichiarare espressamente di surrogare, ai sensi e per gli effetti dell'art. 8 del D.L. n. 7/2007 convertito con modificazioni nella L. n. 40/2007 e dell'art. 1202 cod. civ., la Banca mutuante nei diritti e nelle garanzie accessorie – reali e personali – della banca finanziatrice originaria relativamente al finanziamento a suo tempo erogato.

I TIPI DI MUTUO E I LORO RISCHI

Mutuo a tasso variabile

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.

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.

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 al mutuo**, che aiuta a orientarsi nella scelta, è disponibile sul sito www.bancaditalia.it, presso tutte le filiali [www.raiffeisen.it/tesimo] della banca/intermediario.

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:

6,903% 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):

6,585% 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 7,000% nel caso di tasso misto (con tasso iniziale fisso e poi indicizzazione all'Euribor):

per i primi 4 anni 6,921% 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 6,632% calcolato su un capitale figurativo di 100.00

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	L'ammontare del finanziamento presso la banca finanziatrice originaria
	Durata	Max. 30 anni
TASSI	Tasso di interesse nominale annuo per mutui a tasso fisso	6,500%
	Tasso di interesse nominale annuo per mutui a tasso variabile (a tasso indicizzato Euribor)	Tasso di riferimento + Spread

	Tasso di riferimento	med. EURIBOR6MESI360 ultimo mese del.sem.precedente", se $\geq 0,000$ 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 ($0,000$ per cento + 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 $\geq 0,000$ 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 per cento + 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	nessuna - art. 8 comma 3-bis del d.l. 7/07 introdotto dall'art. 2 comma 450 lettera c) della Legge Finanziaria per il 2008 (l. n. 244/07)

		Perizia tecnica	nessuna - art. 8 comma 3-bis del d.l. 7/07 introdotto dall'art. 2 comma 450 lettera c) della Legge Finanziaria per il 2008 (l. n. 244/07)
		Altro	
	Spese per la gestione del rapporto	Gestione pratica	euro 15,00 annuale per la revisione del credito
		Incasso rata	Euro 1,00
		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	150,00 euro oltre alle spese e competenze notarili
		Accollo mutuo	-euro 0,00
		Sospensione pagamento rate	-euro 0,00
		Altro	
PIANODI AMMORTAMENTO	Tipo di ammortamento		Progressivo "francese"
	Tipologia di rata		Rata costante
	Periodicità delle rate		Mensile, semestrale oppure annuale

ULTIME RILEVAZIONI DEL PARAMETRO 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 consigliabile prendere visione del piano di 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.

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 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 sono contenute nel foglio "Assicurazione infortuni Assimoco per clienti Raiffeisen", a disposizione in tutte le filiali della Banca.

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:

	Se acquistati attraverso la banca/intermediario
Perizia tecnica	vedi spese per la stipula del contratto
Adempimenti notarili	Messa in conto direttamente tra il notaio e la banca.
Assicurazione immobile	Premio assicurativo per l'assicurazione regolare dei fabbricati e delle pertinenze sottoposti ad ipoteca contro i danni da incendio, caduta di fulmine e scoppio e per tutta la durata del mutuo. Per le caratteristiche delle polizze si rinvia alle relative note informative.
Imposta sostitutiva	Esente
Imposta di bollo	proporzionale sulle cambiali a garanzia di finanziamenti a medio e lungo termine: 0,1 per mille sull'importo della cambiale

TEMPI DI EROGAZIONE

- Durata dell'istruttoria: Max. 45 giorni

- **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

ESTINZIONE ANTICIPATA, PORTABILITÀ E RECLAMI

Estinzione anticipata

Il cliente può estinguere anticipatamente in tutto o in parte il mutuo con un preavviso di almeno 0 giorni 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.

Per i contratti di mutuo ipotecario stipulati per finalità diverse dall'acquisto o dalla ristrutturazione di immobili adibiti ad abitazione o allo svolgimento di attività economica o professionale, il cliente può estinguere anticipatamente in tutto o in parte il mutuo pagando unicamente un compenso onnicomprensivo stabilito dal contratto, che non potrà essere superiore a XX euro.

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

Il cliente può estinguere in ogni momento e senza preavviso il rapporto

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, 39010 TESIMO, PEC08273@RAIFFEISEN-LEGALMAIL.IT, CRA.TESIMO@RAIFFEISEN.IT). L'intermediario deve rispondere entro 30 giorni.

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.

LEGENDA

Surrogazione:

Istituto giuridico che determina il subingresso della nuova banca, in presenza delle condizioni previste dalla legge, nei diritti e nelle garanzie del creditore originario in conseguenza del pagamento del debito del cliente. Si tratta della surrogazione per volontà del debitore prevista

	dall'art. 1202 del codice civile.
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 pari allo 0,25% (prima casa) o al 2% (seconda casa) della somma erogata in caso di acquisto, costruzione, ristrutturazione dell'immobile.
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.
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 (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 della metà e accertare che quanto richiesto dalla banca/intermediario non sia superiore.
--	---