

FOGLIO INFORMATIVO

Mutuo **MUTUO CHIROGRAFARIO**

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 COS'È IL MUTUO

Il mutuo è un finanziamento la cui durata può essere fissata liberamente dalle parti.

Con il contratto di mutuo una somma viene erogata dalla Banca al Cliente, che si impegna a restituirla secondo quanto previsto in contratto mediante il pagamento periodico di rate comprensive di capitale e interessi.

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 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

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 (indicizzato)

Rispetto al tasso iniziale, il tasso di interesse può variare, con scadenze 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 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 al momento della stipula preferisce non prendere ancora una decisione definitiva sul tipo di tasso.

QUANTO PUÒ COSTARE IL MUTUO
Tasso Annuo Effettivo Globale (TAEG)

Esempio con tasso nominale di 8,500% nel caso di tasso fisso:

9,090% 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 7,750% nel caso di tasso variabile (indicizzato-Euribor):

8,279% 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 8,000% e 7,750% nel caso di tasso misto (con tasso iniziale fisso e poi indicizzato all'Euribor):

per i primi 4 anni 9,367% 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 8,402% calcolato su un capitale figurativo di 100.000,00 euro, per la durata del finanziamento di 10 anni, con rate mensili

Oltre al TAEG vanno considerati altri costi, quali le spese e le imposte per la stipula del contratto.

	VOCI	COSTI
	Durata	mass. 30 anni
TASSI	Tasso di interesse nominale annuo per mutui a tasso fisso	8,500%
	Tasso di interesse nominale annuo per mutui a tasso variabile	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. 5,000%
	Misura minima del tasso debitore	5,000%
	Tasso di interesse nominale annuo per mutui a tasso misto	8,000% 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. 5,000%
		Misura minima del tasso debitore	5,000%
		Tasso di interesse di preammortamento	Uguale al tasso d’interesse nominale annuo di ammortamento applicato
		Tasso di mora	4,000 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 Spese per la gestione del rapporto	Istruttoria	0,30%, min. 100 Euro per i clienti privati 0,60%, min. 100 Euro per le aziende
		Gestione pratica	euro 0,00
		Incasso rata	Con addebito automatico in c/c o con pagamento per cassa. euro 1,00 spese di pagamento rate
		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
		Accollo mutuo	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, trimestrale, semestrale o annuale

ULTIME RILEVAZIONI DEL TASSO DI RIFERIMENTO

Data	Valore
30.06.2026	2,590
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	Se il tasso di interesse aumenta del 2% dopo 2 anni (*)	Se il tasso di interesse diminuisce del 2% dopo 2 anni (*)(**)
------------------------------	---------------------------------	--	---	--

		capitale		
7,750 %	10	1.200,10 €	1.307,70 €	1.097,69 €
7,750 %	15	941,28 €	1.059,36 €	830,42 €
7,750 %	20	820,95 €	948,52 €	702,08 €
7,750 %	30	716,42 €	859,15 €	583,57 €

(*) 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 Spa. Il premio annuale dell'assicurazione attualmente ammonta a euro 11,50 euro. 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:

Assicurazione	
Altro	

- Imposta sostitutiva: nella misura prevista dalle disposizioni fiscali

TEMPI DI EROGAZIONE

- Durata dell'istruttoria: max, 45 giorni
- Disponibilità dell'importo: L'importo di mutuo é effettivamente disponibile nel momento della stipula del contratto.
- Altro:

ALTRO

- per spese di avviso scadenza rata euro 0,00
- 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

ESTINZIONE ANTICIPATA, PORTABILITÀ E RECLAMI

Estinzione anticipata e recesso

I contratti di mutuo stipulati per l'acquisto della prima casa e dopo il 02.02.2007 nonché 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 e dopo il 03.04.2007, 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.

Se il mutuo alla data sopra indicata era già in essere, valgono determinati limiti per la fissazione del compenso per l'estinzione anticipata dei mutui, limiti definiti in un accordo stipulato tra l'Associazione bancaria italiana (ABI) e le associazioni dei consumatori rappresentative. Tali tassi sono a disposizione della clientela presso tutte le filiali della Banca.

In tale caso il Cliente dovrà rispettare un termine di preavviso di 0 giorni.

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.
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.
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 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.