



INFORMAZIONI GENERALI SUL CREDITO IMMOBILIARE OFFERTO A CONSUMATORI CREDITO IMMOBILIARE IPOTECARIO BCE

INFORMAZIONI SUL FINANZIATORE/INTERMEDIARIO DEL CREDITO

Cassa Raiffeisen di San Martino in Passiria Società cooperativa

Via Giovo n. 7 - 39010 – San Martino in Passiria

Tel.: 0473 641 267 - Fax: 0473 641 448

E-mail: info@raikastmartin.it Sito internet: www.raikastmartin.it

Registro delle Imprese della CCIAA di Bolzano n. 9061

Iscritta all'Albo della Banca d'Italia n. 3670.7.0 - cod. ABI 08226

Iscritta all'Albo delle società cooperative n. A145322

Soggetta all'attività di direzione e coordinamento della Capogruppo Cassa Centrale Banca – Credito Cooperativo Italiano S.p.A.

Aderente al Fondo di Garanzia dei Depositanti del Credito Cooperativo e al Fondo di Garanzia degli Obbligazionisti del Credito Cooperativo.

CHE COS'È IL CREDITO IMMOBILIARE

Il credito immobiliare è un finanziamento a medio-lungo termine. In generale la sua durata va da un minimo di 5 a un massimo di 40 anni.

Di solito viene chiesto per acquistare, ristrutturare o costruire un immobile. Può servire anche per sostituire o rifinanziare contratti di credito immobiliare già ottenuti per la stessa finalità.

Il credito immobiliare può essere garantito da ipoteca su un immobile e in questo caso di chiama "ipotecario".

Il cliente rimborsa il credito 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.

I TIPI DI CREDITO IMMOBILIARE E I LORO RISCHI

Finanziamento a tasso 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 (ad es., Euribor, Eurirs, etc.).

Il rischio principale è l'aumento imprevedibile e consistente dell'importo o del numero delle rate, determinato dall'incremento del parametro di indicizzazione 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.

Rischi specifici legati alla tipologia di contratto

Nei mutui che prevedono un tasso variabile può essere stabilito un tasso minimo (floor) o massimo (cap). In questi casi, indipendentemente dalle variazioni del parametro di indicizzazione, il tasso di interesse non può scendere al di sotto del minimo o salire al di sopra del massimo.

Il contratto inoltre può prevedere che il finanziatore, in presenza di un giustificato motivo, possa modificare nel corso del rapporto le condizioni economiche applicate al cliente, ad eccezione del 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 della banca e sul sito della banca www.raikastmartin.it

PRINCIPALI CONDIZIONI ECONOMICHE

QUANTO PUÒ COSTARE IL FINANZIAMENTO

Tasso Annuo Effettivo Globale (TAEG)

Credito immobiliare ipotecario BCE per soci

Importo totale del credito: € 170.000,00	Durata del finanziamento (anni): 10	Tasso Annuo Effettivo Globale (TAEG): 7,61%	Costo totale del credito: € 69.962,60
---	--	--	--

			Importo totale dovuto dal cliente: € 239.962,60
Importo totale del credito: € 170.000,00	Durata del finanziamento (anni): 20	Tasso Annuo Effettivo Globale (TAEG): 7,51%	Costo totale del credito: € 151.430,40 Importo totale dovuto dal cliente: € 321.430,40
Credito immobiliare ipotecario BCE per non soci			
Importo totale del credito: € 170.000,00	Durata del finanziamento (anni): 10	Tasso Annuo Effettivo Globale (TAEG): 7,74%	Costo totale del credito: € 71.283,80 Importo totale dovuto dal cliente: € 241.283,80
Importo totale del credito: € 170.000,00	Durata del finanziamento (anni): 20	Tasso Annuo Effettivo Globale (TAEG): 7,64%	Costo totale del credito: € 154.514,40 Importo totale dovuto dal cliente: € 324.514,40

Oltre al TAEG vanno considerati altri costi, quali le spese per il notaio e l'iscrizione dell'ipoteca ed eventuali penali. Per i finanziamenti a tasso variabile il TAEG ha un valore meramente indicativo, in quanto può subire variazioni determinate dall'andamento del parametro di indicizzazione.

Importo massimo finanziabile	Mediante ipoteca di 1. grado. Non superiore al 80% del valore dell'immobile accertato del perito interno oppure esterno, elevabile fino al 100% qualora vengano prestate garanzie integrative.
Durata	minimo 18 mesi; massimo 40 anni
Garanzie accettate	Ipoteca su immobile situato in Italia. La Banca può richiedere ulteriori garanzie.
Valute disponibili	Euro

TASSI DISPONIBILI

Tasso Globale Ammortamento	CREDITO IMMOBILIARE IPOTECARIO BCE SOCIO: Tasso variabile: TASSO RIFERIMENTO BCE - EZB LE (Attualmente pari a: 4,25%) + 2,875 punti perc. Minimo: 4% Valore effettivo attualmente pari a: 7,125% tasso di riferimento BCE (rilevato da "Il Sole 24ore") Tasso effettivo in riferimento all'anno civile: 7,224% CREDITO IMMOBILIARE IPOT. NON SOCIO: Tasso variabile: TASSO RIFERIMENTO BCE - EZB LE (Attualmente pari a: 4,25%) + 3 punti perc. Minimo: 4% Valore effettivo attualmente pari a: 7,25% tasso di riferimento BCE (rilevato da "Il Sole 24ore") Tasso effettivo in riferimento all'anno civile: 7,351%
Tasso Preammortamento Globale	CREDITO IMMOBILIARE IPOTECARIO BCE SOCIO: Tasso variabile: TASSO RIFERIMENTO BCE - EZB LE (Attualmente pari a: 4,25%) + 2,875 punti perc. Minimo: 4% Valore effettivo attualmente pari a: 7,125% tasso di riferimento BCE (rilevato da "Il Sole 24ore") Tasso effettivo in riferimento all'anno civile: 7,224% CREDITO IMMOBILIARE IPOT. NON SOCIO: Tasso variabile: TASSO RIFERIMENTO BCE - EZB LE (Attualmente pari a: 4,25%) + 3 punti perc. Minimo: 4% Valore effettivo attualmente pari a: 7,25% tasso di riferimento BCE (rilevato da "Il Sole 24ore") Tasso effettivo in riferimento all'anno civile: 7,351%
Tasso di Mora	CREDITO IMMOBILIARE IPOTECARIO BCE SOCIO: Tasso variabile: TASSO RIFERIMENTO BCE - EZB LE (Attualmente pari a: 4,25%) + 2,875 punti perc. Minimo: 4% Valore effettivo attualmente pari a: 7,125% tasso di riferimento BCE (rilevato da "Il Sole 24ore")

CREDITO IMMOBILIARE IPOT. NON SOCIO:
Tasso variabile: TASSO RIFERIMENTO BCE - EZB LE
(Attualmente pari a: 4,25%) + 3 punti perc.
Minimo: 4%
Valore effettivo attualmente pari a: 7,25%
tasso di riferimento BCE (rilevato da "Il Sole 24ore")

Finanziamento a tasso variabile

L'utilizzo di un indice di riferimento per il calcolo del tasso di interesse variabile comporta la possibilità che, al variare dell'indice, il tasso di interesse praticato al finanziamento subisca una modifica pari alla variazione dell'indice, con conseguente cambiamento dell'importo della rata (che aumenta nel caso di crescita dell'indice e che invece si riduce in caso di dinamica contraria).

Qualora la Banca preveda tassi massimi (cd. cap) o minimi (cd. floor), il tasso praticato al cliente, anche in caso di variazione dell'indice di riferimento, non potrà mai risultare superiore al tasso massimo o inferiore al tasso minimo.

SPESE

Spese per la stipula del contratto

Istruttoria	CREDITO IMMOBILIARE IPOTECARIO BCE SOCIO: 0,65% Minimo: € 73,00 CREDITO IMMOBILIARE IPOT. NON SOCIO: 0,65% Minimo: € 73,00
Durata istruttoria	massimo 90 giorni
Perizia tecnica	La perizia di stima é a carico del cliente. Il servizio viene offerto da soggetti terzi.
Spese stipula fuori sede	€ 0,00
Recupero spese erogazione	€ 0,00
Altre spese iniziali	€ 0,00

Spese per la gestione del rapporto

Spese incasso rata	€ 2,07
Spese per l'invio massivo di comunicazioni periodiche (per documento) - spese di spedizione incluse	POSTA: € 0,70 CASELLARIO ELETTRONICO: € 0,00
Spese accollo	0,65% Minimo: € 325,00
Spese per decurtazione	€ 0,00
Spese estinzione anticipata mutuo	€ 0,00
Spese per lettera di sollecito	€ 50,00
Imposta D.P.R. 601	come da normativa vigente
Spese per ricerca e copia (per singolo documento) - spese di spedizione escluse	CREDITO IMMOBILIARE IPOTECARIO BCE SOCIO: Archivio cartaceo in House: € 6,90 Archivio elettronico: € 2,70 CREDITO IMMOBILIARE IPOT. NON SOCIO: Archivio cartaceo in House: € 6,90 Archivio elettronico: € 2,70
Spese per rilascio certificazione interessi passivi	€ 2,50
Sospensione pagamento rate	€ 0,00
Variazione ipoteca	€ 250,00

PIANO DI AMMORTAMENTO

Tipo di ammortamento	FRANCESE A RATE COST. POSTIC.
Tipologia di rata	RATA COSTANTE POSTICIPATA

Periodicità delle rate	mensile; trimestrale; semestrale; annuale
Tipo calendario	GIORNI COMMERCIALI / 360
Periodicità preammortamento	SOVVENZIONE SCADENZA FISSA
Tipo calendario preammortamento	GIORNI COMMERCIALI / 360

Prima della conclusione del contratto è consigliabile prendere visione del piano di ammortamento personalizzato eventualmente contenuto nel Prospetto Informativo Europeo Standardizzato.

Il documento di sintesi viene inviato con periodicità annuale. Se le condizioni economiche in vigore a fine anno non sono cambiate rispetto alla comunicazione precedente, il documento di sintesi non verrà inviato. Il cliente potrà, comunque, in qualsiasi momento ottenere gratuitamente copia del documento di sintesi con le condizioni economiche in vigore. Qualora il cliente abbia scelto il regime di comunicazioni telematiche, potrà richiedere il documento di sintesi aggiornato in qualsiasi momento tramite il servizio di Banca Virtuale o ottenerne tempestivamente copia per posta elettronica.

CALCOLO ESEMPLIFICATIVO DELL'IMPORTO DELLA RATA

Credito immobiliare ipotecario BCE socio					
Tasso di interesse applicato	Durata del finanziamento (anni)	Importo della rata MENSILE per un capitale di: € 170.000,00	Se il tasso di interesse aumenta del 2% dopo 2 anni (*)	Se il tasso di interesse diminuisce del 2% dopo 2 anni (*)	
7,125%	10	€ 1.984,81	€ 2.132,51	€ 1.843,30	
7,125%	20	€ 1.330,79	€ 1.527,22	€ 1.148,00	
Credito immobiliare ipotecario BCE non socio					
Tasso di interesse applicato	Durata del finanziamento (anni)	Importo della rata MENSILE per un capitale di: € 170.000,00	Se il tasso di interesse aumenta del 2% dopo 2 anni (*)	Se il tasso di interesse diminuisce del 2% dopo 2 anni (*)	
7,25%	10	€ 1.995,82	€ 2.144,03	€ 1.853,78	
7,25%	20	€ 1.343,64	€ 1.541,01	€ 1.159,83	

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.

SERVIZI ACCESSORI

Il cliente ha la possibilità di assicurare l'immobile su cui è iscritta l'ipoteca per tutta la durata del finanziamento, contro i danni causati da incendio, scoppio e fulmine. Il cliente è libero di scegliere la polizza sul mercato e, in caso di polizza rilasciata da un intermediario terzo, la stessa deve essere di gradimento del Finanziatore.

Il cliente può recedere dai contratti relativi ai servizi accessori acquistati insieme al mutuo senza dover recedere dal mutuo stesso sempreché sia assicurata la sussistenza dei requisiti previsti per la stipula del contratto di finanziamento.

ALTRE SPESE DA SOSTENERE NON INLCUSE NEL TAEG

Imposta di registro	Secondo la disciplina fiscale tempo per tempo vigente
Tasse ipotecarie	Secondo la disciplina fiscale tempo per tempo vigente

TEMPI DI EROGAZIONE

Durata dell'istruttoria	Il tempo massimo che può intercorrere tra la presentazione della documentazione necessaria alla delibera da parte dell'organo deliberante è pari a 90 giorni.
Disponibilità dell'importo	Alla stipula del contratto

ALTRO

Come servizio aggiuntivo, la Banca offre ai suoi clienti nel momento della stipula del contratto di finanziamento la possibilità di stipulare un'assicurazione globale infortuni. Per informazioni più dettagliate vedasi il Foglio Informativo "Fogli informativi sugli altri servizi / Assicurazione globale infortuni come servizio aggiuntivo".

Polizze assicurative associate al finanziamento

Il Cliente ha la facoltà di recedere entro 60 giorni dalla sottoscrizione di qualunque tipo di polizza connessa al finanziamento, sia essa facoltativa oppure obbligatoria per ottenere il credito o ottenerlo a determinate condizioni. Nel caso in cui il Cliente eserciti il recesso su una polizza obbligatoria, dovrà provvedere a sostituire la polizza con una analoga alternativa, reperita autonomamente sul mercato e avente i requisiti minimi richiesti.

Data valuta (erogazione del mutuo)	Data erogazione
Data valuta (al versamento)	Giorno del versamento

INFORMAZIONI E DOCUMENTI PER LA VERIFICA DEL MERITO DI CREDITO

Per consentire al finanziatore di valutare il merito di credito, il cliente deve fornire le informazioni e i documenti indicati entro 7 giorni della richiesta.

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

Dichiarazione dei redditi dei ultimi tre anni, informazioni su debiti presso altre banche, piano di finanziamento, conferma contributi provinciali, l'atto notarile o documento idoneo a comprovare la provenienza (venditore), preventivo agenzia immobiliare, contratto di compravendita, contratto preliminare, promessa acquisto, visura catastale aggiornata, concessione edilizia/permesso di costruire con grafici di progetto, licenza d'uso/agibilità, certificazione energetica, polizza assicurativa antiincendio vincolata.

Per la verifica del merito del credito, il finanziatore si avvale di informazioni ottenute tramite la consultazione di banche dati.

ESTINZIONE ANTICIPATA, PORTABILITÀ E RECLAMI

Estinzione anticipata

Il cliente può estinguere anticipatamente in tutto o in parte il finanziamento con un preavviso di almeno 0 giorni senza dover pagare alcuna penale, compenso od onere aggiuntivo nel caso in cui il finanziamento sia stipulato per l'acquisto o ristrutturazione di un immobile adibito ad abitazione. L'estinzione totale comporta la chiusura del rapporto contrattuale con la restituzione del capitale ancora dovuto - tutto insieme - prima della scadenza del mutuo.

Portabilità del finanziamento

Nel caso in cui, per rimborsare il finanziamento, ottenga un nuovo finanziamento da un altro finanziatore, 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 rapporto sarà chiuso nel termine massimo di 60 giorni a far data dal saldo integrale di quanto dovuto alla Banca in forza del contratto di finanziamento.

Reclami

Nel caso in cui sorga una controversia con la banca, il cliente può presentare un reclamo a mezzo lettera raccomandata A/R, fax, posta elettronica o posta elettronica certificata (Pec) a

Cassa Raiffeisen di San Martino in Passiria
Via Giovo n.7, 39010 San Martino in Passiria
Fax: 0473/641448
E-mail: info@raikastmartin.it
Pec: rk.st.martin@actaliscertymail.it

che risponde entro 60 giorni dal ricevimento.

Se il cliente non è soddisfatto o non ha ricevuto risposta entro i 60 giorni, prima di ricorrere al giudice è tenuto a rivolgersi a:

- Arbitro Bancario Finanziario (ABF). Per sapere come rivolgersi all'Arbitro si può contattare il numero verde 800.196969, consultare il sito www.arbitrobancariofinanziario.it, ove sono anche indicati i Collegi territorialmente competenti con i relativi indirizzi e recapiti telefonici, chiedere presso le Filiali della Banca d'Italia, oppure chiedere alla banca.
- Conciliatore Bancario Finanziario. Se sorge una controversia con la banca, il cliente può attivare una procedura di conciliazione che consiste nel tentativo di raggiungere un accordo con la banca, grazie all'assistenza di un conciliatore indipendente. Per questo servizio è possibile rivolgersi al Conciliatore Bancario Finanziario (Organismo iscritto nel Registro tenuto dal Ministero della Giustizia), con sede a Roma, Via delle Botteghe Oscure 54, tel. 06.674821, sito internet www.conciliatorebancario.it
- ad uno degli altri organismi di mediazione, specializzati in materia bancaria e finanziaria, iscritti nell'apposito registro tenuto dal Ministero della Giustizia.

Rimane comunque impregiudicato il diritto del cliente a presentare esposti alla Banca d'Italia.

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 il finanziatore applica il tasso di mora.

Se l'inadempimento è grave, il finanziatore può risolvere il contratto e 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 pagare il suo debito, il creditore può ottenere l'espropriazione del bene e farlo vendere..
Istruttoria	Pratiche e formalità necessarie alla 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.
Piano di ammortamento "italiano"	Ogni rata è composta da una quota di capitale sempre uguale per tutto il periodo di ammortamento e da una quota interessi che diminuisce nel tempo.
Piano di ammortamento "tedesco"	Prevede una rata costante e il pagamento degli interessi in anticipo, cioè all'inizio del periodo in cui maturano. La prima rata è costituita solo da interessi ed è pagata al momento del rilascio del prestito; l'ultima è costituita solo dal capitale.
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 crescente	La somma tra quota capitale e quota interessi aumenta al crescere del numero delle rate pagate.
Rata decrescente	La somma tra quota capitale e quota interessi diminuisce 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 (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. E' utilizzato per il calcolo del cosiddetto "tasso soglia", ossia il limite oltre il quale il tasso d'interesse diviene usurario. Per verificare se un tasso di interesse è usurario, quindi vietato, bisogna confrontarlo con il "tasso soglia" riferito ai mutui a tasso fisso oppure con il "tasso soglia" dei mutui a tasso variabile, in vigore nel trimestre in cui il contratto di mutuo è stato stipulato.
Tasso Leasing	Tasso applicato in caso di <i>leasing</i> ; è un tasso interno di attualizzazione e ha una funzione analoga al tasso di interesse del mutuo.
Tasso Minimo (floor)	Detto anche "tasso pavimento", ovvero il tasso minimo di rimborso applicato al finanziamento e stabilito contrattualmente.