



FOGLIO INFORMATIVO MUTUO IPOTECARIO

INFORMAZIONI SULLA BANCA

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.

CARATTERISTICHE E RISCHI TIPICI DEL SERVIZIO

Il mutuo ipotecario è un finanziamento a medio-lungo termine (superiore a 18 mesi). In genere la sua durata va da un minimo di 5 a un massimo di 30 anni.

Può essere richiesto ad esempio per acquistare, ristrutturare o costruire un immobile. Può servire anche per sostituire o rifinanziare mutui già ottenuti per le stesse finalità.

Con il contratto di mutuo ipotecario la banca consegna una somma di denaro al cliente che si impegna a restituirla entro un certo periodo di tempo secondo il piano di ammortamento definito al momento della stipula. 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. Tale finanziamento è garantito da ipoteca su beni immobili.

La banca rende noto al cliente il tasso annuo effettivo globale (TAEG), cioè un indice che esprime il costo complessivo del credito a suo carico espresso in percentuale annua del credito concesso

I TIPI DI MUTUO E 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

Rispetto al tasso iniziale, il tasso di interesse può variare, con cadenze prestabilite, secondo l'andamento di uno o più parametri di indicizzazione (ad esempio il tasso Euribor) 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.

CONDIZIONI ECONOMICHE

QUANTO PUÒ COSTARE IL FINANZIAMENTO

Tasso Annuo Effettivo Globale (TAEG)

TAEG calcolato in caso di tasso fisso			
Importo totale del credito: € 100.000,00	Durata del finanziamento (anni): 20	Tasso Annuo Effettivo Globale (TAEG): 7,62%	Costo totale del credito: € 90.518,80 Importo totale dovuto dal cliente: € 190.518,80
TAEG calcolato in caso di tasso variabile indicizzato all'Euribor (non socio)			
Importo totale del credito: € 100.000,00	Durata del finanziamento (anni): 20	Tasso Annuo Effettivo Globale (TAEG): 9,58%	Costo totale del credito: € 117.701,20 Importo totale dovuto dal cliente: € 217.701,20
TAEG calcolato in caso di tasso variabile indicizzato all'Euribor (socio)			
Importo totale del credito: € 100.000,00	Durata del finanziamento (anni): 20	Tasso Annuo Effettivo Globale (TAEG): 9,31%	Costo totale del credito: € 113.854,00 Importo totale dovuto dal cliente: € 213.854,00

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.

TASSI

Tasso Globale Ammortamento	Ipotecario tasso fisso: IRS DENARO 20 Y/6M (Attualmente pari a: 2,96%) + 4,25 punti perc. Valore effettivo attualmente pari a: 7,21% IRS Denaro 20 anni - amministrato da European Money Markets Institute (EMMI) e rilevato dal "Sole 24ore"; adeguamento mensile. Tasso effettivo in riferimento all'anno civile: 7,31% Ipotecario tasso indic. non socio: MEDIA EURIBOR 3M-360G-ADEG.MEN (Attualmente pari a: 3,773%) + 5,25 punti perc. Minimo: 5,25% Valore effettivo attualmente pari a: 9,023% media Euribor 3 mesi 360 giorni, amministrato da European Money Markets Institute (EMMI) e rilevato dal "Sole 24ore"; adeguamento mensile. Tasso effettivo in riferimento all'anno civile: 9,148% Ipotecario tasso indic. socio: MEDIA EURIBOR 3M-360G-ADEG.MEN (Attualmente pari a: 3,773%) + 5 punti perc. Minimo: 5% Valore effettivo attualmente pari a: 8,773% media Euribor 3 mesi 360 giorni, amministrato da European Money Markets Institute (EMMI) e rilevato dal "Sole 24ore"; adeguamento mensile. Tasso effettivo in riferimento all'anno civile: 8,895%
Tasso Preammortamento Globale	Ipotecario tasso fisso: IRS DENARO 20 Y/6M (Attualmente pari a: 2,96%) + 4,25 punti perc. Valore effettivo attualmente pari a: 7,21% IRS Denaro 20 anni - amministrato da European Money Markets Institute (EMMI) e rilevato dal "Sole 24ore"; adeguamento mensile. Tasso effettivo in riferimento all'anno civile: 7,31% Ipotecario tasso indic. non socio: MEDIA EURIBOR 3M-360G-ADEG.MEN (Attualmente pari a: 3,773%) + 5,25 punti perc. Minimo: 5,25% Valore effettivo attualmente pari a: 9,023% media Euribor 3 mesi 360 giorni, amministrato da

	European Money Markets Institute (EMMI) e rilevato dal "Sole 24ore"; adeguamento mensile. Tasso effettivo in riferimento all'anno civile: 9,148% Ipotecario tasso indic. socio: MEDIA EURIBOR 3M-360G-ADEG.MEN (Attualmente pari a: 3,773%) + 5 punti perc. Minimo: 5% Valore effettivo attualmente pari a: 8,773% media Euribor 3 mesi 360 giorni, amministrato da European Money Markets Institute (EMMI) e rilevato dal "Sole 24ore"; adeguamento mensile. Tasso effettivo in riferimento all'anno civile: 8,895%
Tasso di Mora	Ipotecario tasso fisso: IRS DENARO 20 Y/6M (Attualmente pari a: 2,96%) + 4,25 punti perc. Valore effettivo attualmente pari a: 7,21% IRS Denaro 20 anni - amministrato da European Money Markets Institute (EMMI) e rilevato dal "Sole 24ore"; adeguamento mensile. Ipotecario tasso indic. non socio: MEDIA EURIBOR 3M-360G-ADEG.MEN (Attualmente pari a: 3,773%) + 5,25 punti perc. Minimo: 5,25% Valore effettivo attualmente pari a: 9,023% media Euribor 3 mesi 360 giorni, amministrato da European Money Markets Institute (EMMI) e rilevato dal "Sole 24ore"; adeguamento mensile. Ipotecario tasso indic. socio: MEDIA EURIBOR 3M-360G-ADEG.MEN (Attualmente pari a: 3,773%) + 5 punti perc. Minimo: 5% Valore effettivo attualmente pari a: 8,773% media Euribor 3 mesi 360 giorni, amministrato da European Money Markets Institute (EMMI) e rilevato dal "Sole 24ore"; adeguamento mensile.
Durata	massimo 30 anni
SPESE	
Spese perizie	a carico cliente
Spese per decurtazione	€ 0,00
Spese estinzione anticipata mutuo	€ 0,00
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
Per variazione / restrizione ipoteca	€ 250,00
Spese accollo	0,65% Minimo: € 325,00
Per sospensione pagamento rate	€ 0,00
Per rilascio certificazione interessi	€ 2,50
Spese per ricerca e copia (per singolo documento) - spese di spedizione escluse	Ipotecario tasso fisso: Archivio cartaceo in House: € 6,90 Archivio elettronico: € 2,70 Ipotecario tasso indic. non socio: Archivio cartaceo in House: € 6,90 Archivio elettronico: € 2,70 Ipotecario tasso indic. socio: Archivio cartaceo in House: € 6,90 Archivio elettronico: € 2,70
Per emissione quitanza notarile, cancellazione ipoteca o liberatoria	€ 250,00 spese notarili a carico del mutuatario
Imposta sostitutiva ex art. 15 D.P.R. 601/1973	Nella misura tempo per tempo legislativamente prevista
Per ogni comunicazione su supporto cartaceo di cui alle norme sulla trasparenza per garanzie prestate oltre le spese postali alla tariffa vigente	POSTA: € 0,70 CASELLARIO ELETTRONICO: € 0,00

Spese per comunicazione elettronica a terzi di cui alle norme sulla trasparenza per garanzie prestate	per legge non soggetto a spese
Spese pratica / istruttoria	Ipotecario tasso fisso: 0,65% Minimo: € 88,00 Ipotecario tasso indic. non socio: 0,65% Minimo: € 88,00 Ipotecario tasso indic. socio: 0,65% Minimo: € 73,00
Al momento della stipula del mutuo il cliente deve sostenere costi relativi a servizi prestati da soggetti terzi, come:	- Perizia tecnica; - Adempimenti notarili; - Imposta di bollo per garanzie; - Imposte per iscrizione ipoteca;
Per avviso di scadenza rata, oltre il rimborso per spese postali	€ 0,00
Per lettera di sollecito	€ 50,00
Estinzione anticipata (parziale o totale) e portabilità del mutuo:	- € 0,00 Penale, compenso, onere aggiuntivo; - € 0,00 Oneri nel caso di trasferimento del mutuo ad altro intermediario

Valuta	
Valuta all' erogazione del mutuo	Data erogazione del mutuo
Valuta al versamento	Giorno del versamento

PIANO DI AMMORTAMENTO	
Tipo piano ammortamento	Francese
Tipo calendario	Giorni commerciali / 360
Periodicità rate	mensile; trimestrale; semestrale; annuale
Costo estinzione anticipata	€ 0,00

Altro

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.

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.

RECESSO E RECLAMI

Estinzione anticipata

Il cliente, fuori dai casi di cui all'articolo 7 della legge 40 del 02/04/2007, fatti salvi i limiti di cui all'Accordo ABI-Consumatori, siglato in data 2 maggio 2007, con il consenso della banca, può estinguere anticipatamente in tutto o in parte il mutuo con un preavviso di almeno 15 giorni.

Procedura semplificata per la cancellazione delle ipoteche

Ai sensi dell'art.13, commi da 8-sexies a 8-terdecies, del D.L. 31 gennaio 2007, n. 7, convertito in legge dalla L. 2 aprile 2007, n. 40, la Banca comunica all'Agenzia del Territorio competente, entro 30 giorni dalla data in cui il mutuo è estinto, l'estinzione dell'obbligazione medesima. L'Agenzia del Territorio, acquisita tale comunicazione di estinzione dell'obbligazione e verificata la mancanza di una dichiarazione di permanenza dell'ipoteca, procede a cancellare l'ipoteca medesima d'ufficio, cioè senza necessità di un'apposita domanda, entro il giorno successivo alla scadenza del termine di trenta giorni dall'estinzione dell'obbligazione.

Il rilascio, da parte della banca, della dichiarazione di cui sopra non comporta alcuna spesa a carico del cliente.

Portabilità del mutuo

Nel caso in cui, per rimborsare il mutuo, il cliente ottenga un nuovo finanziamento da un'altra banca/intermediario, il cliente non deve sostenere neanche indirettamente alcun costo (ad esempio commissioni, spese, oneri e penali). Il nuovo contratto mantiene i diritti e le garanzie del vecchio.

Tempi massimi di chiusura del rapporto

La banca conclude gli adempimenti connessi alla richiesta del mutuatario entro 60 giorni decorrenti dalla data dell'integrale pagamento di quanto dovute a seguito del recesso.

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 Soc. coop.

Ufficio Reclami

Via Giovo 7, 39010 – San Martino in Passiria

Fax: 0473 641 448

E-mail: info@raikastmartin.it

Pec: rk.st.martin@actaliscertymail.it

che risponde, di norma, entro 60 giorni dal ricevimento.

Per i soli servizi di pagamento, l'Ufficio Reclami risponde entro 15 giornate operative dalla ricezione del reclamo. Se, in situazioni eccezionali e per motivi indipendenti dalla sua volontà, l'Ufficio Reclami non può rispondere, lo stesso invia al cliente una risposta interlocutoria indicando le ragioni del ritardo e il termine entro cui il cliente riceverà la risposta definitiva, che non potrà comunque essere superiore a 35 giornate lavorative. Qualora il reclamo abbia ad oggetto l'esercizio del diritto di rimborso di somme relative a operazioni di pagamento autorizzate e disposte ad iniziativa del beneficiario o per il suo tramite il predetto termine è ridotto a 10 giornate lavorative dal ricevimento della richiesta di rimborso. In questi casi, la Banca rimborserà entro tale termine l'intero importo dell'operazione di pagamento ovvero fornirà una giustificazione per il rifiuto del rimborso medesimo.

Se il Cliente non è soddisfatto o non ha ricevuto risposta entro i termini predetti può rivolgersi a:

- Arbitro Bancario Finanziario (ABF). Per sapere come rivolgersi all'Arbitro si può consultare il sito www.arbitrobancariofinanziario.it, 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 mediazione finalizzata alla 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.

Resta salva la facoltà di rivolgersi al giudice nel caso in cui il Cliente non fosse soddisfatto della decisione dell'ABF o la mediazione si dovesse concludere senza raggiungimento di un accordo.

Se il cliente intende rivolgersi al giudice egli - se non si è già avvalso della facoltà di ricorrere ad uno degli strumenti alternativi al giudizio sopra indicati - deve preventivamente, pena l'improcedibilità della relativa domanda, rivolgersi all'ABF oppure attivare una procedura di mediazione finalizzata alla conciliazione presso il Conciliatore Bancario Finanziario. Le parti possono concordare, anche successivamente alla conclusione del contratto, di rivolgersi ad un organismo di mediazione diverso dal Conciliatore Bancario Finanziario purché iscritto nell'apposito registro ministeriale

In ogni caso il cliente ha diritto di presentare esposti alla Banca d'Italia.

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 pari allo 0,25% (prima casa) o al 2% (seconda casa) della somma erogata in caso di acquisto, costruzione, ristrutturazione dell'immobile.
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.
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"	<i>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.</i>
Piano di ammortamento "italiano"	<i>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.</i>
Piano di ammortamento "tedesco"	<i>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.</i>
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. 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, aggiungere un

	marginale di ulteriori quattro punti e, fermo restando che la differenza tra il limite e il tasso medio non può essere superiore ad otto punti percentuali, accertare che quanto richiesto dalla banca/intermediario non sia superiore.
--	---