

FOGLIO COMPARATIVO DEI MUTUI

Documento comparativo relativo alle diverse tipologie di mutui offerti per l'acquisto dell'abitazione principale

(Informativa alla clientela sui mutui ipotecari ai sensi del D. L. 185/2008)

A seguito del Decreto Legge 29 novembre 2008 n. 185 "Misure urgenti per il sostegno a famiglie, lavoro, occupazione e impresa e per ridisegnare in funzione anti-crisi il quadro strategico nazionale" e delle "Disposizioni sulla trasparenza delle operazioni e dei servizi bancari e finanziari" emanate da Banca d'Italia in data 29 luglio 2009, è stato redatto il presente documento che fornisce un'informativa alla clientela sull'offerta dei mutui ipotecari per l'acquisto dell'abitazione principale. Il presente documento riporta le informazioni generali sulle tipologie di mutuo attualmente offerte dalla banca, con la precisazione che dettagliate condizioni economiche sono contenute nei Fogli Informativi a disposizione della clientela presso tutte le filiali e sul sito www.bancareale.it.

TIPOLOGIE DI MUTUO ATTUALMENTE OFFERTE DALLA BANCA

1) YOGO! CASA TASSO FISSO

Il tasso rimane fisso per tutta la durata del mutuo ed è riferito al tasso IRS, correlato alla durata del mutuo, rilevato il 20 del mese precedente quello di stipula, più uno spread sotto indicato. Il principale rischio è non poter sfruttare eventuali riduzioni del tasso di mercato. E' 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. Per ulteriori informazioni si rimanda al Foglio Informativo: "YouGo!Casa Tasso Fisso"

CALCOLO ESEMPLIFICATIVO DELL'IMPORTO DELLA RATA

Durata del finanziamento (anni)	Taeg	Tasso di interesse applicato	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	6,18%	5,58%	€ 1.913,81	n.a.	n.a.
10	6,62%	6,15%	€ 1.117,75	n.a.	n.a.
15	6,87%	6,44%	€ 867,81	n.a.	n.a.
20	6,88%	6,47%	€ 743,81	n.a.	n.a.
25	6,82%	6,42%	€ 670,22	n.a.	n.a.

Durata minima e massima	5 anni – 25 anni																								
Tasso di interesse nominale annuo	Il tasso di interesse nominale annuo (t.a.n) è composto dal parametro di riferimento IRS pari durata mutuo + spread: <table border="1" style="margin-left: 20px;"> <thead> <tr> <th>Durata</th> <th>Irs</th> <th>Spread</th> <th>T.a.n</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>5 anni</td> <td>2,08%</td> <td>3,50%</td> <td>5,58%</td> </tr> <tr> <td>10 anni</td> <td>2,65%</td> <td>3,50%</td> <td>6,15%</td> </tr> <tr> <td>15 anni</td> <td>2,94%</td> <td>3,50%</td> <td>6,44%</td> </tr> <tr> <td>20 anni</td> <td>2,97%</td> <td>3,50%</td> <td>6,47%</td> </tr> <tr> <td>25 anni</td> <td>2,92%</td> <td>3,50%</td> <td>6,42%</td> </tr> </tbody> </table>	Durata	Irs	Spread	T.a.n	5 anni	2,08%	3,50%	5,58%	10 anni	2,65%	3,50%	6,15%	15 anni	2,94%	3,50%	6,44%	20 anni	2,97%	3,50%	6,47%	25 anni	2,92%	3,50%	6,42%
Durata	Irs	Spread	T.a.n																						
5 anni	2,08%	3,50%	5,58%																						
10 anni	2,65%	3,50%	6,15%																						
15 anni	2,94%	3,50%	6,44%																						
20 anni	2,97%	3,50%	6,47%																						
25 anni	2,92%	3,50%	6,42%																						
Parametro di riferimento	IRS (Interest Rate Swap) lettera riferito alla durata del mutuo (pubblicato sul quotidiano "Il Sole 24 Ore", o nei casi ivi non rilevati, si applica l'IRS di periodo rilevato su Bloomberg) rilevato il 20 del mese precedente a quello di stipula, se tale giorno è lavorativo, altrimenti il giorno immediatamente precedente. Il tasso così rilevato resta valido dal primo all'ultimo giorno del mese di stipula																								
Modalità di ammortamento	Francese, a rata costante comprensiva di capitale e interessi.																								
Periodicità delle rate	Mensile, con scadenza a fine mese Trimestrale, con scadenza a fine trimestre solare																								

2) YOGO! CASA TASSO VARIABILE

Il tasso di interesse varia in relazione all'andamento dell'Euribor/360 a 3 mesi, rilevato il penultimo giorno lavorativo del trimestre solare precedente la scadenza della rata, più uno spread sotto indicato. Il principale rischio è l'aumento imprevedibile e consistente dell'importo delle rate. E' consigliabile a chi vuole un tasso sempre in linea con l'andamento del mercato e può sostenere eventuali aumenti dell'importo delle rate. Per ulteriori informazioni si rimanda al Foglio Informativo: "YouGo!Casa Tasso Variabile"

CALCOLO ESEMPLIFICATIVO DELL'IMPORTO DELLA RATA

Durata del finanziamento (anni)	Taeg	Tasso di interesse applicato	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	5,62%	5,05%	€ 1.889,41	€ 1.946,53	n.a.
10	5,45%	5,05%	€ 1.063,10	€ 1.144,81	n.a.
15	5,40%	5,05%	€ 793,40	€ 888,71	n.a.
20	5,37%	5,05%	€ 662,72	€ 768,54	n.a.

25	5,36%	5,05%	€ 587,51	€ 702,25	n.a.
30	5,35%	5,05%	€ 539,88	€ 662,42	n.a.

Durata minima e massima	5 anni – 30 anni		
Tasso di interesse nominale annuo	il tasso di interesse nominale annuo (T.a.n.) è composto dal parametro di indicizzazione maggiorato di uno spread:		
	Rata	Euribor 3 mesi	Spread
	mensile	1,55%	3,50%
	trimestrale	1,55%	3,50%
Parametro di riferimento	Euribor a 3 mesi/360 rilevato a cura dell'FBE il penultimo giorno lavorativo del trimestre solare precedente la data di erogazione, pubblicato da "Il Sole 24 Ore", e successivamente aggiornato ogni 3 mesi (1/1 – 1/4 – 1/7 – 1/10)		
Modalità di ammortamento	Francesese, a rata costante comprensiva di capitale e interessi. L'importo della rata può aumentare o diminuire a seconda della variabilità del parametro di riferimento		
Periodicità delle rate	Mensile, con scadenza a fine mese Trimestrale, con scadenza a fine trimestre solare		

3) YOUGO! CASA TETTO MASSIMO

Il tasso di interesse varia in relazione all'andamento dell'Euribor/360 a 3 mesi rilevato il penultimo giorno lavorativo del trimestre solare precedente la scadenza della rata più uno spread sotto indicato. Se per effetto della clausola di indicizzazione il tasso applicabile dovesse superare la soglia del tasso massimo (cap) stabilito contrattualmente, in detto periodo, sarà applicato al mutuo il tasso massimo.

Il principale rischio è l'aumento imprevedibile e consistente dell'importo delle rate. La presenza di un tasso massimo (cap) limita detto rischio a tale tasso. Di contro è possibile beneficiare delle eventuali fluttuazioni al ribasso del tasso di riferimento. Per ulteriori informazioni si rimanda al Foglio Informativo: "YouGo!Casa Tetto Massimo"

Durata del finanziamento (anni)	Taeg	Tasso di interesse applicato	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 (*)
12	4,71%	4,35%	€ 892,62	€ 978,20	n.a.
15	4,68%	4,35%	€ 757,35	€ 850,00	n.a.
20	4,65%	4,35%	€ 624,58	€ 726,95	n.a.
25	4,64%	4,35%	€ 547,35	€ 658,01	n.a.
30	4,63%	4,35%	€ 497,81	€ 615,79	n.a.

Durata minima e massima	12 anni – 30 anni		
Tasso di interesse nominale annuo	tasso di interesse nominale annuo è composto dal parametro di indicizzazione Euribor 3 mesi/360 + spread:		
	Durata	Euribor 3 mesi	Spread
	12 anni	1,55%	2,80%
	15 anni	1,55%	2,80%
	20 anni	1,55%	2,80%
	25 anni	1,55%	2,80%
	30 anni	1,55%	2,80%
	Il tasso finito (Euribor 3 mesi/360 + spread) non potrà superare, per tutta la durata del mutuo, il tetto massimo (CAP), pari a:		
	Durata mutuo	Valore tetto massimo (CAP)	
	fino a 15 anni	6,00%	
	fino a 25 anni	6,20%	
	fino a 30 anni	6,30%	
Parametro di indicizzazione	Euribor a 3 mesi/360 rilevato a cura dell'FBE il penultimo giorno lavorativo del trimestre solare precedente la data di erogazione, pubblicato da "Il Sole 24 Ore", e successivamente aggiornato ogni 3 mesi (1/1 – 1/4 – 1/7 – 1/10)		
Modalità di ammortamento	Francesese, a rata costante comprensiva di capitale e interessi. L'importo della rata può aumentare o diminuire a seconda della variabilità del parametro di riferimento		
Periodicità delle rate	Mensile, con scadenza a fine mese		

4) YOU GO! CASA TRE x TRE

Il mutuo è caratterizzato dalla possibilità di scegliere ogni tre anni se pagare rate a tasso fisso o a tasso variabile per il successivo triennio. Per i trienni a tasso variabile il tasso di interesse varia in relazione all'andamento dell'Euribor/360 a 3 mesi rilevato il penultimo giorno lavorativo del trimestre solare antecedente l'inizio del triennio di applicazione più uno spread sotto indicato; per i trienni a tasso fisso il tasso viene definito con riferimento al tasso IRS 3 anni rilevato il 20 del mese antecedente l'inizio del triennio di applicazione, più uno spread sotto indicato. Ogni tre anni il mutuatario dovrà esercitare l'opzione per il tasso fisso o variabile per il triennio successivo e così di triennio in triennio. Tra i principali rischi, vanno tenuti presenti: nei periodi con interesse a tasso variabile, la possibilità di variazione del tasso di interesse, in aumento rispetto al tasso di partenza; nei periodi con interesse a tasso fisso, l'impossibilità di beneficiare delle eventuali fluttuazioni dei tassi al ribasso; qualora il mutuatario non dovesse

esercitare il diritto di opzione, nei termini previsti contrattualmente, il mutuo sarà regolato per i successivi tre anni al tasso variabile previsto in contratto. Per ulteriori informazioni si rimanda al Foglio Informativo: “YouGo!Casa Tre x Tre”

CALCOLO ESEMPLIFICATIVO DELL'IMPORTO DELLA RATA

In caso di primo triennio a tasso variabile

Durata del finanziamento (anni)	Taeg	Tasso di interesse applicato	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 (*)
12	5,45%	5,05%	€ 927,40	€ 1.015,13	n.a.
15	5,42%	5,05%	€ 793,40	€ 888,71	n.a.
20	5,39%	5,05%	€ 662,72	€ 768,54	n.a.
25	5,38%	5,05%	€ 587,51	€ 702,25	n.a.
30	5,36%	5,05%	€ 539,88	€ 662,42	n.a.

In caso di primo triennio a tasso fisso

Durata del finanziamento (anni)	Taeg	Tasso di interesse applicato	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 (*)
12	5,61%	5,20%	€ 934,96	€ 1.023,14	n.a.
15	5,58%	5,20%	€ 801,25	€ 897,13	n.a.
20	5,55%	5,20%	€ 671,05	€ 777,60	n.a.
25	5,53%	5,20%	€ 596,30	€ 711,90	n.a.
30	5,53%	5,20%	€ 549,11	€ 672,59	n.a.

Durata minima e massima	12 anni – 30 anni																																
Tasso di interesse nominale annuo	<p>in caso di triennio di partenza a tasso variabile: il tasso di interesse nominale annuo (t.a.n) è composto dal parametro di indicizzazione Euribor 3 mesi/360 + spread</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>Durata</th> <th>Euribor 3 mesi</th> <th>Spread</th> <th>T.a.n</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>fino a 15 anni</td> <td>1,55%</td> <td>3,50%</td> <td>5,05%</td> </tr> <tr> <td>fino a 24 anni</td> <td>1,55%</td> <td>3,50%</td> <td>5,05%</td> </tr> <tr> <td>fino a 30 anni</td> <td>1,55%</td> <td>3,50%</td> <td>5,05%</td> </tr> </tbody> </table> <p>in caso di triennio di partenza a tasso fisso: il tasso di interesse nominale annuo è composto dal parametro di riferimento IRS 3 anni + spread</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>Durata</th> <th>Irs</th> <th>Spread</th> <th>T.a.n</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>fino a 15 anni</td> <td>1,70%</td> <td>3,50%</td> <td>5,20%</td> </tr> <tr> <td>fino a 24 anni</td> <td>1,70%</td> <td>3,50%</td> <td>5,20%</td> </tr> <tr> <td>fino a 30 anni</td> <td>1,70%</td> <td>3,50%</td> <td>5,20%</td> </tr> </tbody> </table>	Durata	Euribor 3 mesi	Spread	T.a.n	fino a 15 anni	1,55%	3,50%	5,05%	fino a 24 anni	1,55%	3,50%	5,05%	fino a 30 anni	1,55%	3,50%	5,05%	Durata	Irs	Spread	T.a.n	fino a 15 anni	1,70%	3,50%	5,20%	fino a 24 anni	1,70%	3,50%	5,20%	fino a 30 anni	1,70%	3,50%	5,20%
Durata	Euribor 3 mesi	Spread	T.a.n																														
fino a 15 anni	1,55%	3,50%	5,05%																														
fino a 24 anni	1,55%	3,50%	5,05%																														
fino a 30 anni	1,55%	3,50%	5,05%																														
Durata	Irs	Spread	T.a.n																														
fino a 15 anni	1,70%	3,50%	5,20%																														
fino a 24 anni	1,70%	3,50%	5,20%																														
fino a 30 anni	1,70%	3,50%	5,20%																														
Parametro di indicizzazione	<p>Ogni 3 anni il cliente ha la facoltà di esercitare l'opzione per l'applicazione di un nuovo tasso fisso, mediante comunicazione scritta, da far pervenire alla banca entro e non oltre sessanta giorni prima dell'inizio di ogni triennio. In assenza di comunicazione scritta il parametro di indicizzazione applicato sarà quello del tasso variabile per i successivi tre anni, con possibilità, alle successive scadenze triennali, di ritornare al fisso. Le condizioni saranno le seguenti: a) in caso di tasso “fisso” il parametro di riferimento sarà l'IRS (Interest Rate Swap) 3 anni lettera rilevato il 20 del mese antecedente l'inizio del triennio di applicazione, se tale giorno è lavorativo, altrimenti il giorno immediatamente precedente b) in caso di tasso “variabile” il parametro di indicizzazione sarà l'Euribor a 3 mesi/360 rilevato a cura della FBE il penultimo giorno lavorativo del trimestre solare antecedente l'inizio del triennio di applicazione, aggiornato ogni 3 mesi: 1/1 – 1/4 – 1/7 – 1/10</p>																																
Modalità di ammortamento	Francese, a rata costante comprensiva di capitale e interessi. L'importo della rata può aumentare o diminuire a seconda della variabilità del parametro di riferimento																																
Periodicità delle rate	Mensile, con scadenza a fine mese																																

5) YOU GO! CASA VARIABILE tasso BCE

Il tasso di interesse varia in relazione all'andamento del Tasso di rifinanziamento principale della Banca centrale europea rilevato il penultimo giorno lavorativo del mese precedente la scadenza della rata, pubblicato sul Bollettino Mensile della Banca Centrale Europea, più uno spread sotto indicato. Il principale rischio è l'aumento imprevedibile e consistente dell'importo delle rate. E' consigliabile a chi vuole un tasso sempre in linea con l'andamento del mercato e può sostenere eventuali aumenti dell'importo delle rate.

Durata del finanziamento (anni)	Taeg	Tasso di interesse applicato	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	5,63%	5,00%	€ 1.887,12	€ 1.944,18	n.a.
10	5,43%	5,00%	€ 1.060,66	€ 1.142,24	n.a.
15	5,37%	5,00%	€ 790,79	€ 885,91	n.a.
20	5,34%	5,00%	€ 659,96	€ 765,53	n.a.
25	5,32%	5,00%	€ 584,59	€ 699,05	n.a.
30	5,31%	5,00%	€ 536,82	€ 659,04	n.a.

Durata minima e massima	5 anni – 30 anni																												
Tasso di interesse nominale annuo	<p>Il tasso di interesse nominale annuo (t.a.n) è composto dal parametro di indicizzazione tasso BCE + spread:</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>Durata</th> <th>BCE</th> <th>Spread</th> <th>T.a.n</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>5 anni</td> <td>1,50%</td> <td>3,50%</td> <td>5,00%</td> </tr> <tr> <td>10 anni</td> <td>1,50%</td> <td>3,50%</td> <td>5,00%</td> </tr> <tr> <td>15 anni</td> <td>1,50%</td> <td>3,50%</td> <td>5,00%</td> </tr> <tr> <td>20 anni</td> <td>1,50%</td> <td>3,50%</td> <td>5,00%</td> </tr> <tr> <td>25 anni</td> <td>1,50%</td> <td>3,50%</td> <td>5,00%</td> </tr> <tr> <td>30 anni</td> <td>1,50%</td> <td>3,50%</td> <td>5,00%</td> </tr> </tbody> </table>	Durata	BCE	Spread	T.a.n	5 anni	1,50%	3,50%	5,00%	10 anni	1,50%	3,50%	5,00%	15 anni	1,50%	3,50%	5,00%	20 anni	1,50%	3,50%	5,00%	25 anni	1,50%	3,50%	5,00%	30 anni	1,50%	3,50%	5,00%
Durata	BCE	Spread	T.a.n																										
5 anni	1,50%	3,50%	5,00%																										
10 anni	1,50%	3,50%	5,00%																										
15 anni	1,50%	3,50%	5,00%																										
20 anni	1,50%	3,50%	5,00%																										
25 anni	1,50%	3,50%	5,00%																										
30 anni	1,50%	3,50%	5,00%																										
Parametro di indicizzazione	Tasso BCE vigente alla data di stipula, pubblicato su “Il Sole 24 Ore” o altro quotidiano specializzato. Il valore del parametro sarà aggiornato secondo le decisioni di politica monetaria assunte dalla Banca Centrale Europea.																												

Modalità di ammortamento	Francese, a rata costante comprensiva di capitale e interessi. L'importo della rata può aumentare o diminuire a seconda della variabilità del parametro di riferimento
Periodicità delle rate	Mensile, con scadenza a fine mese Trimestrale, con scadenza a fine trimestre solare

Nota bene: i tassi sopra indicati sono un mero esempio riferito ai tassi vigenti alla pubblicazione del documento. In caso di mutui finalizzati alla portabilità attraverso la surroga oltre a non essere previste spese di istruttoria, le spese di perizia e gli oneri notarili sono a carico Banca mentre l'imposta sostitutiva è esente.