

## YouGo! IMPRESA

### Immobiliare

#### INFORMAZIONI SULLA BANCA

##### **Banca Reale S.p.A.**

Corso Vittorio Emanuele II, 101  
10128 Torino

Numero Verde: 803.808

Indirizzo telematico: [www.bancareale.it](http://www.bancareale.it)

Indirizzo mail: [info@bancareale.it](mailto:info@bancareale.it)

Codice ABI: 3138

Albo Banche 5426

Registro delle Imprese Torino 07760860010

Aderente al Fondo Interbancario di Tutela dei

Depositi e al Fondo Nazionale di Garanzia

IL PROMOTORE \_\_\_\_\_

Codice Promotore  
(NDG) \_\_\_\_\_

Codice Filiale \_\_\_\_\_

Indirizzo \_\_\_\_\_

Telefono \_\_\_\_\_

e-mail \_\_\_\_\_

#### 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.

#### 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.

##### Oneri a carico del mutuatario

Il Cliente è tenuto ad assicurare presso primarie compagnie di assicurazione, per tutta la durata dell'operazione, i fabbricati oggetto di garanzia contro i danni causati da scoppio incendio.

Il Cliente è tenuto a stipulare, in caso di Ditta Individuale, qualora alla scadenza del mutuo abbia un'età uguale o superiore ai 70 anni, una polizza assicurativa per il caso morte, premio unico, presso primarie compagnie assicurative di gradimento della Banca, per tutta la durata del mutuo e per un importo non inferiore all'ammontare del capitale residuo, desunto dal piano di ammortamento, allo scadere del settantesimo anno di età.

Allo scopo di determinare il valore dell'immobile offerto in garanzia è richiesta una perizia tecnica estimativa il cui costo è a carico del Cliente. La perizia viene effettuata da un perito conosciuto e gradito alla Banca.

Sono a carico del mutuatario spese e onorari notarili, regolati e corrisposti direttamente al notaio in base alle tariffe in vigore. La scelta del notaio è di competenza del mutuatario.

Deve essere iscritta un'ipoteca di primo grado sull'immobile oggetto di garanzia di importo pari al 200% della somma finanziata.

##### Rischi specifici legati alla tipologia di contratto:

- possibilità di aumento del tasso di interesse rispetto al tasso di partenza, in caso di tasso variabile;
- impossibilità di beneficiare delle eventuali fluttuazioni dei tassi al ribasso, in caso di tasso fisso;
- in caso di fideiussione, il fideiussore risponde con tutto il suo patrimonio in caso di inadempimento della parte mutuataria fino all'ammontare massimo della garanzia concessa, fatto salvo il diritto di regresso nei confronti della parte mutuataria;
- in caso di terzo datore di ipoteca, il terzo datore del bene in ipoteca in caso di inadempimento della parte mutuataria può subire la vendita all'asta del bene con il versamento del ricavato alla Banca a soddisfazione dei suoi crediti e delle spese di procedura, fatto salvo il diritto di regresso nei confronti della parte mutuataria.

**PRINCIPALI CONDIZIONI ECONOMICHE**

**QUANTO PUÒ COSTARE IL MUTUO**

**Tasso Annuo Effettivo Globale (TAEG)**

Il tasso è calcolato sulla base dell'anno civile (365 giorni), su un mutuo di importo di € 100.000,00, con rate di ammortamento mensili. Vi sono ricomprese le spese: di istruttoria, di perizia (\*), di comunicazioni di legge (gratuite) e l'imposta sostitutiva che è calcolata sulla base dell'aliquota dello 0,25%.

(\*) il costo di perizia è applicato da tecnici esterni scelti dalla Banca e prevede una commissione minima di 200,00 euro + IVA

YouGo!IMPRESA Immobiliare	TAEG
durata 5 anni	7,82%
durata 10 anni	7,62%
durata 15 anni	7,55%

Oltre al **TAEG** vanno considerati altri costi quali le spese per l'iscrizione dell'ipoteca, gli oneri notarili, nonché le spese di assicurazione dell'immobile ipotecato.

Periodo di validità dei TAEG sopra indicati: dal 01/10/2011 al 31/12/2011.

	VOCI	COSTI												
	Importo massimo finanziabile	minimo 70.000,00 euro massimo fino al 60% del valore di perizia dell'immobile												
	Durata	massimo 15 anni oltre eventuale preammortamento tecnico												
TASSI	Tasso di interesse nominale annuo	il tasso di interesse nominale annuo (T.a.n.) è composto dal parametro di indicizzazione maggiorato di uno spread												
		<table border="1"> <thead> <tr> <th>Rata</th> <th>Euribor 3 mesi</th> <th>Spread</th> <th>T.a.n</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>mensile</td> <td>1,55%</td> <td>5,50%</td> <td>7,05%</td> </tr> <tr> <td>trimestrale</td> <td>1,55%</td> <td>5,50%</td> <td>7,05%</td> </tr> </tbody> </table>	Rata	Euribor 3 mesi	Spread	T.a.n	mensile	1,55%	5,50%	7,05%	trimestrale	1,55%	5,50%	7,05%
		Rata	Euribor 3 mesi	Spread	T.a.n									
mensile	1,55%	5,50%	7,05%											
trimestrale	1,55%	5,50%	7,05%											
Il tasso effettivamente applicato potrà essere diverso, in relazione all'andamento del parametro al momento della stipula														
	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)												
	Spread	5,50%												
	Tasso di interesse di preammortamento	corrisponde al tasso di interesse nominale annuo												
	Tasso di mora	2% oltre il tasso di interesse contrattualmente in vigore												
SPESE	Spese per la stipula del contratto	Istruttoria	0,50% dell'importo finanziato											
SPESE	Spese per la gestione del rapporto	Gestione pratica	gratuite											
		Incasso rata con addebito in conto corrente Banca Reale	gratuite											
		Incasso rata con addebito in conto corrente presso altro istituto	2,50 euro											
		Incasso rata con pagamento per cassa	3,00 euro											
		Invio comunicazioni	gratuite											
		Variazione/restrizione ipoteca	100,00 euro											
		Accollo mutuo	200,00 euro											
		Sospensione pagamento rate	gratuite											
		Rinegoziazione	100,00 euro											
		Assenso alla cancellazione ipotecaria	gratuite											

	Rinnovazione dell'ipoteca	100,00 euro
	Produzione nuovo piano di ammortamento	30,00 euro
	Compenso per estinzione anticipata	0,50% della somma restituita in anticipo (spese non percepite in caso di mutui a professionisti, ditte individuali etc., che acquistano o ristrutturano l'immobile per adibirlo alla propria attività economica o professionale)
	Certificazione interessi a richiesta	10,00 euro
	Invio comunicazioni previste dalla legge	gratuite
<b>PIANO DI AMMORTAMENTO</b>	Tipo di ammortamento	francese
	Tipologia di rata	crescente o decrescente a seconda della variabilità del parametro di riferimento
	Periodicità delle rate	Mensile, con scadenza a fine mese Trimestrale, con scadenza a fine trimestre solare

#### ULTIME RILEVAZIONI DEL PARAMETRO DI INDICIZZAZIONE

Data	Parametro	Valore
30/03/2011	Euribor 3 mesi/360	1,23%
29/06/2011	Euribor 3 mesi/360	1,53%
29/09/2011	Euribor 3 mesi/360	1,55%

**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

*(L'importo della rata è da considerarsi al netto delle spese di incasso 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 (*)
7,05%	5	€ 1.982,48	€ 2.041,70	n.a.
7,05%	10	€ 1.163,66	€ 1.250,35	n.a.
7,05%	15	€ 901,63	€ 1.004,37	n.a.

(\*) 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.bancareale.it](http://www.bancareale.it)).

#### ALTRE SPESE DA SOSTENERE

Al momento della stipula del mutuo il Cliente deve sostenere costi relativi a servizi prestati da soggetti terzi:

Perizia Tecnica	costo indipendente dalla Banca applicato da tecnici esterni scelti dalla Banca; commissione minima di 200,00 euro + IVA
Adempimenti notarili	come da tariffario notarile
Assicurazione immobile	a carico Cliente, assicurazione stipulata per il valore dell'importo mutuato, per la durata del mutuo, premio unico, con primaria compagnia di gradimento della Banca, con vincolo a favore di Banca Reale
Assicurazione Temporanea Caso Morte	a carico Cliente, obbligatoria, in caso di ditta individuale, per i soli mutuatari che alla scadenza del finanziamento abbiano un'età uguale o superiore ai 70 anni, stipulata per un importo non inferiore all'ammontare del capitale residuo desunto dal piano di ammortamento, al compimento del settantesimo anno di età del richiedente, per la durata del mutuo, premio unico, con primaria compagnia di gradimento della Banca, con vincolo a favore di Banca Reale

- Imposta sostitutiva: imposta pari allo 0,25%
- Imposte per iscrizione ipoteca

#### TEMPI DI EROGAZIONE

- Durata dell'istruttoria: 60 giorni dal ricevimento della documentazione richiesta
- Disponibilità dell'importo: massimo 30 giorni dalla stipula

#### ALTRO

Finalità	acquisto, ristrutturazione o costruzione di un immobile strumentale dell' azienda.
Valuta	euro
Metodo di calcolo degli interessi	Interessi di ammortamento: il calcolo degli interessi è effettuato con riferimento all'anno commerciale (gg. commerciali - determinati considerando ciascun mese intero composto da 30 gg. /360)  Interessi di preammortamento e di mora: il calcolo degli interessi è effettuato con riferimento all'anno civile (gg. effettivi/365)

## ESTINZIONE ANTICIPATA, PORTABILITA' E RECLAMI

### Estinzione anticipata

L'Impresa ha diritto, in qualsiasi momento, anche durante il periodo di preammortamento, di esercitare la facoltà di estinguere anticipatamente, in tutto o in parte, il debito derivante dal mutuo di cui al presente Contratto, restituendo alla Banca l'ammontare del capitale residuo, pari alla somma della quota capitale delle rate non ancora scadute, oltre agli interessi, accessori ed oneri maturati sino al momento dell'esercizio di detta facoltà ed oltre ad un compenso onnicomprensivo per l'estinzione del mutuo nella misura del 0,50%(zero virgola cinquanta per cento).

Ad esempio:

capitale restituito anticipatamente 1.000,00 (mille) euro e commissione del 0,50%:

$$\frac{1.000,00 \times 0,50}{100} = 5,00 \text{ euro}$$

Per l'estinzione anticipata non potrà essere addebitato nessun altro onere oltre al compenso onnicomprensivo sopra indicato.

Nel caso di mutui concessi a consumatori o a persone fisiche (professionisti, ditte individuali etc.) che acquistano o ristrutturano l'immobile per adibirlo alla propria attività economica o professionale si applica l'esenzione dalle commissioni di estinzione anticipata e quindi la disciplina è la seguente:

### Estinzione anticipata

Il Cliente può estinguere anticipatamente in tutto o in parte il mutuo con un preavviso di almeno 15 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.

### 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, nei casi previsti dalla legge, 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

Dal momento in cui il Cliente mette a disposizione della Banca tutta la documentazione necessaria e gli importi dovuti, la Banca procede all'estinzione del rapporto entro 5 giorni.

### Reclami

I reclami vanno inviati all'Ufficio Reclami della Banca (Corso Vittorio Emanuele II, 101 – 10128 Torino), che risponde entro 30 giorni dal ricevimento. Se il Cliente non è soddisfatto o non ha ricevuto risposta entro i 30 giorni, prima di ricorrere al giudice può rivolgersi a:

- l'Arbitro Bancario Finanziario (ABF). Per sapere come rivolgersi all'Arbitro si può consultare il sito [www.arbitrobancariofinanziario.it](http://www.arbitrobancariofinanziario.it), informarsi presso le Filiali della Banca d'Italia o la propria Banca;
- Conciliatore BancarioFinanziario. 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 BancarioFinanziario (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](http://www.conciliatorebancario.it)

Qualora intenda rivolgersi all'autorità giudiziaria, il Cliente è tenuto, pena l'improcedibilità della relativa domanda, ad esperire preliminarmente il procedimento presso l'Arbitro Bancario Finanziario oppure il procedimento di mediazione ai sensi delle leggi applicabili presso l'Organismo di Conciliazione Bancaria costituito dal Conciliatore Bancario Finanziario – Associazione per la soluzione delle controversie Bancarie, finanziarie e societarie – ADR ([www.conciliatorebancario.it](http://www.conciliatorebancario.it)). Resta salva la possibilità, per le parti, di concordare, anche successivamente alla conclusione dei contratti, di rivolgersi ad un organismo di mediazione diverso dal Conciliatore Bancario Finanziario, purché iscritto nell'apposito registro tenuto dal Ministero della Giustizia ai sensi delle leggi applicabili

**LEGENDA**

<b>Accollo</b>	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.
<b>Ammortamento</b>	Processo di restituzione graduale del mutuo mediante il pagamento periodico di rate.
<b>Euribor</b>	È il tasso interbancario di riferimento utilizzato nei Paesi dell'Ue, al quale avvengono gli scambi dei depositi a breve termine tra banche primarie. Viene calcolato giornalmente ed è rilevabile sui principali quotidiani; è il parametro al quale sono agganciati i contratti di finanziamento a tasso variabile (dove il tasso del mutuo è appunto l'Euribor più una maggiorazione detta spread). Si calcola facendo la media ponderata dei tassi d'interesse ai quali le banche operanti nell'Ue cedono i depositi in prestito
<b>Imposta sostitutiva</b>	Imposta pari allo 0,25% (prima casa) o 2% (seconda casa) della somma erogata in caso di acquisto, costruzione ristrutturazione dell'immobile.
<b>Interessi di mora</b>	Interessi per il periodo di ritardato pagamento delle rate.
<b>Ipoteca</b>	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.
<b>Istruttoria</b>	Pratiche e formalità necessarie all'erogazione del mutuo.
<b>Parametro di indicizzazione (per i mutui a tasso variabile)</b>	Parametro di mercato o di politica monetaria preso a riferimento per determinare il tasso di interesse.
<b>Perizia</b>	Relazione di un tecnico che attesta il valore dell'immobile da ipotecare.
<b>Piano di ammortamento</b>	E' il piano di rimborso del mutuo con l'indicazione della composizione delle singole rate.
<b>Piano di ammortamento "francese"</b>	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 capitale aumenta.
<b>Preammortamento</b>	Periodo iniziale del mutuo nel quale le rate pagate sono costituite dalla sola quota interessi.
<b>Quota capitale</b>	Quota della rata costituita dall'importo del finanziamento restituito.
<b>Quota interessi</b>	Quota costituita dagli interessi maturati.
<b>Rata</b>	Pagamento che il mutuatario effettua periodicamente per la restituzione del mutuo, secondo scadenze stabilite contrattualmente (mensili, trimestrali, semestrali). La rata è composta da una quota capitale, cioè una parte dell'importo prestato e da una quota interessi, relativa ad una parte degli interessi dovuti alla Banca per il mutuo.
<b>Rata costante</b>	La somma tra quota capitale e quota interessi rimane uguale per tutta la durata del mutuo.
<b>Spese d'istruttoria</b>	Spese sostenute dalla Banca per l'analisi di concedibilità e/o revisione di un fido.
<b>Spese di perizia</b>	Spese per l'accertamento del valore dell'immobile offerto in garanzia.
<b>Spread</b>	Maggiorazione applicata ai parametri di riferimento o di indicizzazione.
<b>Tasso Annuo effettivo globale (TAEG)</b>	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, ad esempio quelle notarili.
<b>Tasso di interesse di preammortamento</b>	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.
<b>Tasso di interesse nominale annuo</b>	Rapporto percentuale, calcolato su base annua, tra interesse (quale compenso del capitale prestato) e il capitale prestato.
<b>Tasso di mora</b>	Maggiorazione del tasso di interesse applicata in caso di ritardo nel pagamento delle rate.
<b>Tasso Effettivo Globale Medio (TEGM)</b>	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 d'interesse è usurario, quindi vietato, bisogna individuare, tra tutti quelli pubblicati, il TEGM dei mutui, aumentarlo di un quarto, aggiungere un margine di ulteriori quattro punti percentuali. La differenza tra il limite e il tasso medio non può essere superiore a otto punti percentuali
<b>Tasso variabile</b>	Il tasso di interesse che varia in relazione all'andamento di uno o più parametri di indicizzazione specificamente indicati nel contratto di mutuo