

## YouGo! Casa – Uffici

### Tasso fisso

#### 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 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.

##### 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, 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.

In caso di mutui finalizzati alla portabilità attraverso la surroga, richiesti da persone fisiche, che agiscono per scopi estranei all'attività professionale o imprenditoriale eventualmente svolta, 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.

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

- impossibilità di beneficiare delle eventuali fluttuazioni dei tassi al ribasso;
- 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.

Per saperne di più:

**La Guida pratica al mutuo, che aiuta a orientarsi nella scelta, è disponibile sul sito [www.bancaditalia.it](http://www.bancaditalia.it), presso tutte le filiali e sul sito della Banca.**

**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

Nel caso di portabilità tramite **surroga** non sono previste spese di istruttoria, né di perizia e l'imposta sostitutiva è esente

YouGo!Casa – Uffici Tasso fisso	TAEG
<b>durata 5 anni</b>	6,18%
<b>durata 10 anni</b>	6,62%
<b>durata 15 anni</b>	6,87%
<b>durata 20 anni</b>	6,88%

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 01/11/2011 al 30/11/2011.

		VOCI	COSTI																				
	Importo massimo finanziabile		In caso di acquisto: fino all'80% del valore di perizia dell'immobile In caso di portabilità tramite surroga: pari al debito residuo del mutuo da estinguere, come indicato nella dichiarazione rilasciata dalla Banca creditrice originaria, e comunque non superiore all'80%del valore di perizia.																				
	Durata		5-10-15-20 anni oltre eventuale periodo di preammortamento tecnico																				
TASSI	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" data-bbox="746 1272 1501 1422"> <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> </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%
	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%																				
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																					
Spread		+ 3,50%																					
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	350,00 euro esente in caso di mutui finalizzati alla portabilità attraverso la surroga																				

<b>SPESE</b>	<b>Spese per la gestione del rapporto</b>	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 oltre agli oneri notarili
		Accollo mutuo	200,00 euro oltre agli oneri notarili
		Sospensione pagamento rate	gratuite
		Rinegoziazione	100,00 euro
		Rinnovazione dell'ipoteca	100,00 euro
		Assenso alla cancellazione ipotecaria	gratuite
		Produzione nuovo piano di ammortamento	30,00 euro
		Compenso per estinzione anticipata	gratuite
		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	costante	
	Periodicità delle rate	Mensile, con scadenza a fine mese Trimestrale, con scadenza a fine trimestre solare	

#### ULTIME RILEVAZIONI DEL PARAMETRO DI RIFERIMENTO

Data rilevazione	Irs 5 anni	Irs 10 anni	Irs 15 anni	Irs 20anni	Irs 25 anni
19/08/2011	2,03%	2,72%	3,06%	3,12%	3,06%
20/09/2011	1,91%	2,47%	2,77%	2,83%	2,77%
20/10/2011	2,08%	2,65%	2,94%	2,97%	2,92%

**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 (*)
5,58%	5	€ 1.913,81	n.a.	n.a.
6,15%	10	€ 1.117,75	n.a.	n.a.
6,44%	15	€ 867,81	n.a.	n.a.
6,47%	20	€ 743,81	n.a.	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 al prodotto di cui al presente foglio informativo, può essere consultato sull'apposito cartello affisso in filiale e sul sito Internet ([www.bancareale.it](http://www.bancareale.it)) per la categoria "Mutui con garanzia ipotecaria".

### 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 a carico Banca in caso di mutui finalizzati alla portabilità attraverso la surroga
Adempimenti notarili	come da tariffario notarile a carico Banca in caso di mutui finalizzati alla portabilità attraverso la surroga
Assicurazione immobile	a carico Cliente, 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 del Cliente, obbligatoria 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
- 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	finanziare le spese legate all'acquisto e/o ristrutturazione di immobili ad uso ufficio. Può servire anche per sostituire o rifinanziare mutui già ottenuti per le stesse finalità (mutui finalizzati alla portabilità attraverso la surroga)
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, PORTABILITÀ E RECLAMI

### 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 neanche indirettamente alcun costo (ad esempio commissioni, spese, oneri o penali). Il nuovo contratto mantiene i diritti e le garanzie del vecchio.

Nel caso in cui la surrogazione dei mutui non si perfezioni nel termine di 30 giorni dalla data della richiesta da parte della Banca cessionaria alla Banca cedente dell'avvio delle procedure di collaborazione interbancaria, ai fini dell'operazione di surrogazione, la Banca cedente è comunque tenuta a risarcire il cliente in misura pari all'1% del valore del mutuo per ciascun mese o frazione di mese di ritardo.

### 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 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](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>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>IRS</b>	(Interest Rate Swap) È il parametro di riferimento che esprime il tasso di interesse atteso dal mercato per il periodo futuro (da 1 a 10 anni) ed è utilizzato per determinare il tasso di interesse sui mutui a tasso fisso; come l'Euribor anche l'IRS è rilevabile sui principali quotidiani. Si tratta di un tasso interbancario calcolato facendo la media degli Irs delle principali banche dell'unione monetaria europea. Viene diffuso quotidianamente dalla Federazione bancaria europea e pubblicato sui giornali economici.
<b>Istruttoria</b>	Pratiche e formalità necessarie all'erogazione del mutuo.
<b>Mutuo finalizzato alla portabilità attraverso surroga</b>	Tali mutui sono concessi solo a persone fisiche, che agiscono per scopi estranei all'attività professionale o imprenditoriale eventualmente svolta, e sono finalizzati al rimborso di un mutuo fondiario ottenuto in precedenza da altra Banca creditrice dove il debitore può surrogare la Banca mutuante nei diritti ipotecari del Creditore Originario (rif. Decreto Legislativo 1° settembre 1993 n. 385, in part. art. 38 e seguenti, in ottemperanza del disposto dell'art. 8 .Portabilità del mutuo; Surrogazione. del D.L. 31.1.2007 n. 7 convertito in Legge 2.4.2007 n. 40, come modificato dall'art. 2 comma 450 della Legge n. 244 del 24.12.2007).
<b>Parametro di riferimento (per i mutui a tasso fisso)</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 fisso</b>	Tasso di interesse che non varia per tutta la durata del finanziamento.