

Foglio Informativo YouGo! IMPRESA Immobiliare

Informazioni sulla banca

Banca Reale S.p.A.

Sede: Corso Giuseppe Siccardi 13 – 10122 Torino; Capitale sociale: Euro 30.000.000,00 interamente versato
Numero Verde: 803.808; Sito Internet: www.bancareale.it; Indirizzo mail: info@bancareale.it
Iscritta all'Albo delle Banche al n.5426; Codice A.B.I.: 3138
Società soggetta ad attività di direzione e coordinamento della Società Reale Mutua di Assicurazioni
Partita IVA 11998320011 - C.F./N. d'iscrizione del Registro delle Imprese di Torino 07760860010
Aderente al Fondo Interbancario di Tutela dei Depositi e al Fondo Nazionale di Garanzia.

SOGGETTO CHE CURA L'OFFERTA FUORI SEDE

(da compilare a cura del soggetto che entra in relazione con il cliente per effettuare attività di promozione e collocamento del prodotto in luogo diverso da filiali della banca)

Nome e Cognome / Ragione Sociale	Sede (Indirizzo)	Telefono e E-mail
Iscrizione ad Albi o Elenchi	Numero Delibera Iscrizione all'Albo / Elenco	Qualifica

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 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 qualsiasi Compagnia di Assicurazione che offra le coperture richieste dalla Banca, con vincolo a favore di Banca Reale, per tutta la durata dell'operazione, i fabbricati oggetto di garanzia contro i danni causati da scoppio incendio.

Il Cliente, in caso di mutuo concesso a Ditta Individuale, è tenuto a stipulare, qualora alla scadenza del mutuo abbia un'età uguale o superiore ai 75 anni, una polizza assicurativa per il caso morte, premio unico, presso qualsiasi Compagnia di Assicurazione che offra la copertura richiesta, con vincolo a favore 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 settantacinquesimo 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;
- 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 e durata massima prevista per lo specifico prodotto. Il tasso di interesse nominale annuo applicato all'esempio è pari a 9,195%, composto dall'indice di riferimento Euribor 3 mesi/360 maggiorato di uno spread pari a 5,50% e tenendo conto che, in ogni caso, il tasso di interesse applicato non possa essere inferiore allo spread contrattualmente previsto.

Vi sono ricomprese le spese: di istruttoria, di perizia (il costo di perizia è applicato da tecnici esterni scelti dalla Banca e prevede una commissione minima di 200,00 euro + IVA), spese per l'invio delle comunicazioni previste dalla legge (gratuite), spese di incasso di ciascuna rata con addebito in conto corrente presso altro istituto (4,50 euro) * e l'imposta sostitutiva che è calcolata sulla base dell'aliquota dello 0,25%.

*Le spese di incasso di ciascuna rata sono pari a 3,00 euro in caso di pagamento per cassa e sono gratuite se l'incasso della rata si effettua con addebito in conto corrente presso Banca Reale.

YouGo! IMPRESA Immobiliare	TAEG
durata 15 anni	9,91%

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.
Il TAEG è aggiornato al 01.07.2024.

Dettaglio condizioni economiche

Importo massimo finanziabile	minimo 70.000,00 euro massimo fino al 60% del valore di perizia dell'immobile
Durata	massimo 15 anni, oltre eventuale periodo di preammortamento tecnico.

Tassi

Tasso debitore di interesse nominale annuo

Il tasso di interesse nominale annuo (T.a.n.) è composto dall'indice di riferimento maggiorato di uno spread.
Il tasso di interesse applicato non potrà essere comunque inferiore allo spread contrattualmente previsto.

Rata	Euribor 3 mesi	Spread	T.a.n
mensile	3,695%	5,50%	9,195%
trimestrale	3,695%	5,50%	9,195%

Il tasso effettivamente applicato potrà essere diverso, in relazione all'andamento del parametro al momento della stipula

Indice di riferimento	Euribor a 3 mesi/360 rilevato a cura dell' EBF (European Banking Federation) 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 per la gestione del rapporto

Incasso rata con addebito in conto corrente Banca Reale	gratuite
Incasso rata con addebito in conto corrente presso altro istituto	4,50 euro
Incasso rata con pagamento per cassa	3,00 euro
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
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 cartaceo, solo su richiesta	gratuite
Invio comunicazioni previste dalla legge online	gratuite

Piano di ammortamento

Tipo di ammortamento	francese
Tipologia di rata	variabile: rata composta da quota capitale e quota interessi (l'importo della rata varia in base all'andamento del valore di mercato dell'indice di riferimento)
Periodicità delle rate	Mensile, con scadenza a fine mese Trimestrale, con scadenza a fine trimestre

ULTIME RILEVAZIONI DELL'INDICE DI RIFERIMENTO

Data	Indice di riferimento	Valore
27/06/2024	Euribor 3 mesi/360	3,695%
27/03/2024	Euribor 3 mesi/360	3,908%
28/12/2023	Euribor 3 mesi/360	3,893%

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 (*)
9,195%	15	€ 1.025,90	€ 1.148,87	€ 909,77

(*) 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) 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
Adempimenti notarili	a carico del Cliente che li regolerà direttamente con il professionista prescelto a carico Banca in caso di mutui finalizzati alla portabilità attraverso la surroga
Assicurazione immobile	a carico Cliente, stipulata per il valore di ricostruzione dell'immobile, per la durata del mutuo, premio unico, presso qualsiasi Compagnia di Assicurazione che offra le coperture richieste dalla Banca, con vincolo a favore di Banca Reale
Assicurazione Temporanea Caso Morte	a carico del Cliente in caso lo stesso sia Ditta Individuale, obbligatoria per i soli mutuatari che alla scadenza del finanziamento abbiano un'età uguale o superiore ai 75 anni, stipulata per un importo non inferiore all'ammontare del capitale residuo desunto dal piano di ammortamento, al compimento del settantacinquesimo anno di età del richiedente, per la durata del mutuo, premio unico, presso qualsiasi Compagnia di Assicurazione che offra la copertura richiesta dalla 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	acquisto, ristrutturazione o costruzione di un immobile strumentale dell'azienda.
Divisa	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

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 omnicomprensivo 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 omnicomprensivo 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:

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.

Recesso dalla Banca

In determinate ipotesi (es. mancato pagamento, anche solo parziale, di una rata, vicende riguardanti il cliente o gli eventuali garanti che, incidendo sulla loro situazione patrimoniale, finanziaria o economica, pongono in pericolo la restituzione delle somme alla Banca) è facoltà della Banca risolvere il contratto e conseguentemente ha diritto all'immediato pagamento di quanto dovutole.

Portabilità del mutuo

Nel caso in cui, per rimborsare il mutuo, ottenga un nuovo finanziamento da un'altra banca/intermediario, il Cliente, in tutti i casi previsti dalla legge 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 contrattuale

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 a mezzo lettera, spedita con raccomandata a.r. indirizzata a Banca Reale S.p.A. - Ufficio Reclami - Corso Giuseppe Saccardi 13, 10122 Torino oppure via fax al numero 011.5165550, o per via telematica all'indirizzo e-mail ufficio.reclami@bancareale.it oppure a mezzo posta certificata all'indirizzo sedecentrale@pec.bancareale.it, che risponde entro 60 giorni dal ricevimento. Se il Cliente non è soddisfatto o non ha ricevuto risposta entro i termini previsti, prima di ricorrere al giudice può rivolgersi a:

- Arbitro Bancario Finanziario (ABF). Per sapere come rivolgersi all'Arbitro si può consultare il sito 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.

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). 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

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.
Ammortamento	Processo di restituzione graduale del mutuo mediante il pagamento periodico di rate.
Euribor	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 l'indice 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.
Imposta sostitutiva	Imposta pari allo 0,25% (prima casa) o 2% (seconda casa) della somma erogata in caso di acquisto, costruzione ristrutturazione dell'immobile.
Indice di riferimento	Parametro di mercato o di politica monetaria preso a riferimento per determinare il tasso di interesse.
Interessi di mora	Interessi per il periodo di ritardato pagamento delle rate.
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 all'erogazione del mutuo.
Perizia	Relazione di un tecnico che attesta il valore dell'immobile da ipotecare.
Piano di ammortamento	È il piano di rimborso del mutuo con l'indicazione della composizione delle singole rate.
Piano di ammortamento "francese"	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.
Preammortamento	Periodo iniziale del mutuo nel quale le rate pagate sono costituite dalla sola quota interessi.
Quota capitale	Quota della rata costituita dall'importo del finanziamento restituito.
Quota interessi	Quota costituita dagli interessi maturati.
Rata	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.
Rata variabile	Rata composta da una quota capitale e una quota interessi (l'importo della rata varia in base all'andamento del valore di mercato dell'indice di riferimento).
Spese d'istruttoria	Spese sostenute dalla Banca per l'analisi di concedibilità e/o revisione di un fido.
Spese di perizia	Spese per l'accertamento del valore dell'immobile offerto in garanzia.
Spread	Maggiorazione applicata agli indici di riferimento.
Tasso Annuo effettivo globale (TAEG)	Indica il costo totale del finanziamento 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.
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 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 diventa usurario. Per verificare se un tasso d'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 variabile	Il tasso di interesse che varia in relazione all'andamento di uno o più indici di riferimento specificamente indicati nel contratto di mutuo.