

YouGo! Uffici

Tasso fisso

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 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 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.

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.

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, 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 e durata massima prevista per lo specifico prodotto. Il tasso di interesse nominale annuo applicato all'esempio è pari a 4,50%, senza indice di riferimento e senza spread.

Vi sono ricomprese le spese: di istruttoria, di perizia (*), di comunicazioni di legge (gratuite), incasso rata con pagamento con addebito in conto corrente presso altro istituto 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! Uffici	
Tasso fisso	TAEG
durata 20 anni	4,87%

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 02.12.2024.

Dettaglio condizioni economiche

Importo massimo finanziabile	In caso di acquisto: fino all'80% del valore dell'investimento e, in ogni caso, non superiore 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	massimo 20 anni, oltre eventuale periodo di preammortamento tecnico.

Tassi

Tasso debitore di interesse nominale annuo	il tasso di interesse nominale annuo (T.a.n.) è fisso finito e pari a:	
	Durata	T.a.n.
	20 anni	4,50%
Indice di riferimento	Non previsto	
Spread	Non previsto	
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	1.000,00 euro esente in caso di mutui finalizzati alla portabilità attraverso la surroga
-------------	---

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	gratuite
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	costante
Periodicità delle rate	Mensile, con scadenza a fine mese

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 (*)
4,50%	20	€ 632,65	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) 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	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 ad uso ufficio. Può servire anche per sostituire o rifinanziare mutui già ottenuti per le stesse finalità (mutui finalizzati alla portabilità attraverso la surroga)
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, 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.

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 dovuto.

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.

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 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 Siccardi 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.
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 (per i mutui a tasso fisso)	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.
Mutuo finalizzato alla portabilità attraverso surroga	Mutuo finalizzato al rimborso di un mutuo fondiario originariamente erogato da altro Istituto garantito da immobile ad uso abitativo situato in Italia con un massimale finanziabile pari all'80% del valore dell'immobile stesso. L'importo mutuato corrisponde alla somma complessiva necessaria per estinguere il mutuo originario.
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 costante	La somma tra quota capitale e quota interessi rimane uguale per tutta la durata del mutuo.
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 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, 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. Per verificare se un tasso d'interesse è usurario, quindi vietato, bisogna individuare, tra tutti quelli pubblicati, il tasso soglia dell'operazione e accertare che quanto richiesto dalla banca non sia superiore.
Tasso fisso	Tasso di interesse che non varia per tutta la durata del finanziamento.