

## MUTUO AGEVOLATO L.R. 32/85 A TASSO VARIABILE BCE

### INFORMAZIONI SUL FINANZIATORE

#### **Banco di Sardegna S.p.A.**

Società per Azioni con sede legale in Cagliari, viale Bonaria, 33  
Sede Amministrativa, Domicilio Fiscale e Direzione Generale in Sassari, Piazzetta Banco di Sardegna, 1  
Telefono 079/226000 (centralino) – Fax 079/226015  
Sito internet [www.bancosardegna.it](http://www.bancosardegna.it)  
Numero di iscrizione all'Albo delle Banche presso la Banca d'Italia 5169- ABI 1015.7  
Codice Fiscale e Numero di Iscrizione al Registro delle Imprese di Cagliari 01564560900  
Società appartenente al Gruppo Iva BPER Banca Partita Iva 03830780361  
Gruppo bancario BPER Banca S.p.A. - 5387.6  
Aderente al Fondo Interbancario di Tutela dei Depositi  
Aderente al conciliatore Bancario Finanziario-Associazione per la soluzione delle controversie bancarie, finanziarie e societarie  
Aderente all'Arbitro Bancario Finanziario  
La Banca è soggetta alla vigilanza della Banca d'Italia

### CHE COS'E' IL MUTUO

Il mutuo è un finanziamento a medio-lungo termine. In genere la sua durata va da un minimo di 10 anni a un massimo di 30 anni. Di solito viene richiesto per acquistare, ristrutturare, costruire un immobile. E' erogabile in unica soluzione o a stati di avanzamento lavori. 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 o variabile. Le rate sono semestrali. L'accredito dell'importo del finanziamento, così come l'addebito delle rate a rimborso dello stesso, possono essere regolati su un rapporto acceso presso la banca stessa o su altri istituti o, in alternativa, per cassa.

### I TIPI DI FINANZIAMENTO E I LORO RISCHI

#### **Finanziamento a tasso variabile**

Rispetto al tasso iniziale, il tasso di interesse può variare, con cadenze prestabilite, secondo l'andamento dell'indice di riferimento fissato nel contratto. Il rischio principale è l'aumento imprevedibile e consistente dell'importo delle rate, determinato dalla variazione in aumento dell'indice di riferimento rilevata periodicamente. 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.

Per saperne di più:

#### **GUIDA PRATICA - LA CENTRALE DEI RISCHI IN PAROLE SEMPLICI**

La Centrale dei rischi (CR) e' una banca dati, ossia un archivio di informazioni, sui debiti di famiglie e imprese verso il sistema bancario e finanziario. E' gestita dalla Banca d'Italia.

Sul nostro sito Internet e' disponibile la Guida La centrale dei rischi in parole semplici che ne illustra il funzionamento e i diritti del cliente.

### CARATTERISTICHE SPECIFICHE

#### **A chi è rivolto**

La Regione Autonoma della Sardegna concede contributi in conto interessi su finanziamenti bancari, in misura variabile sulla base del reddito dei richiedenti e della ubicazione dell'immobile, per la costruzione, l'acquisto e il recupero della prima casa di abitazione.

Il nucleo principale delle norme che regolano le agevolazioni in oggetto è contenuto **nell'Avviso Pubblico Permanente D.D.S. n. 24532/947 del 12.07.2018.**

In sintesi i beneficiari devono avere i seguenti requisiti:

- a) reddito familiare annuo non superiore a € 46.063,90, con eccezione degli interventi di recupero e di acquisto con recupero di abitazioni situate nei "centri storici" o nei "centri matrice";
- b) cittadinanza europea o di stato extracomunitario purché in regola con le disposizioni in materia di immigrazione e soggiorno;
- c) aver dimorato in Sardegna, con residenza anagrafica, continuativamente da oltre un quinquennio;
- d) non titolarità di diritti di proprietà, usufrutto, uso o abitazione su alloggio adeguato nel territorio della Sardegna nei tre anni precedenti la data di presentazione della domanda alla Regione;
- e) non aver già beneficiato di agevolazioni pubbliche, in qualunque forma concesse, per l'acquisto, la costruzione o il recupero di abitazioni.

I requisiti soggettivi dei richiedenti sono in particolare disciplinati nell'art. 4 dell'Avviso Pubblico citato.

L'importo di mutuo ammissibile ad agevolazione non può eccedere l'80% della spesa massima ammissibile. Tale limite può essere elevato fino al 100% in presenza di garanzie integrative offerte dal mutuatario secondo le disposizioni impartite dalla Banca d'Italia ai sensi dell'art. 38, secondo comma, del decreto legislativo n. 385 dell'1.9.1993. L'importo di mutuo agevolato deve essere altresì contenuto entro il tetto massimo di € 120.000.

Il mutuo ha durata trentennale, venticinquennale, ventennale, quindicennale o decennale e viene ammortizzato mediante il pagamento di rate semestrali posticipate costanti (mutui a tasso fisso) o variabili (mutui a tasso variabile).

### Agevolazione

L'agevolazione consiste (art. 3 dell'Avviso pubblico) nella riduzione del tasso bancario di interesse, per 26 semestralità per i mutui trentennali e venticinquennali, per 20 semestralità per i mutui ventennali e quindicennali o per 14 semestralità per i mutui decennali:

- a) nella misura del 50% per i percettori di reddito annuo fino a € 27.638,34;
- b) nella misura del 30% per i percettori di reddito annuo superiore a € 27.638,34 e fino a € 46.063,90;
- c) nella misura del 50% per i percettori di reddito annuo superiore a € 46.063,90 e per interventi di recupero e di acquisto con recupero di abitazioni situate sia nei centri storici o nei centri matrice. Negli interventi di acquisto con recupero, la quota di mutuo destinata all'acquisto è ammessa entro il limite del 50% per cento di quella destinata al recupero;
- d) nella misura del 70% per i percettori di reddito annuo fino a € 46.063,90, per i mutui contratti dalle famiglie di nuova formazione giovani coppie, ovvero a favore di interventi di recupero e di acquisto con recupero di abitazioni situate nei centri storici o nei centri matrice. A tal fine costituiscono giovane coppia coloro i quali abbiano contratto matrimonio o costituito unione civile non oltre i tre anni antecedenti la domanda di agevolazione presentata alla Regione, ovvero intendano contrarre matrimonio o costituire unione civile entro un anno dalla data di presentazione della domanda stessa. In alternativa, il contributo regionale può essere riconosciuto per una quota del 10%, non eccedente € 10.000, dell'importo del mutuo originariamente richiesto quale contributo a fondo perduto, oltre alla riduzione del tasso bancario di interesse nella misura del 50% sulla residua quota dello stesso importo di mutuo.

### Altri aspetti importanti

Il mutuo è stipulato sotto forma di "atto pubblico" ed è garantito da ipoteca sul bene immobile costituito dalla prima casa di abitazione.

Eventualmente, può essere assistito da altre garanzie reali e/o personali, rilasciate da parte dei soggetti finanziati o di terzi.

Il cliente (parte mutuataria) rimborsa il mutuo con il pagamento periodico di rate, comprensive di capitale ed interessi, calcolati con riferimento ad un tasso variabile o fisso.

Le rate sono semestrali (aventi scadenza il 31 dicembre e il 30 giugno di ogni anno)

<b>Cosa fare per attivarlo</b>	<i>Rivolgersi a qualsiasi filiale della Banca</i>
<b>A chi rivolgersi per ulteriori informazioni</b>	<i>Presso tutte le filiali della Banca</i>

**PRINCIPALI CONDIZIONI ECONOMICHE**

**QUANTO PUO' COSTARE IL FINANZIAMENTO**

<b>Tasso Annuo Effettivo Globale (TAEG): 6,2200%</b>	Esempio calcolato senza tener conto dell'adesione ad una delle polizze abbinabili al finanziamento.
<b>Tasso Annuo Effettivo Globale (TAEG): 6,2800%</b>	Esempio calcolato tenendo conto dell'adesione alla polizza assicurativa contro l'incendio, il fulmine e lo scoppio del gas sull'immobile oggetto di ipoteca, collocata dal Finanziatore.
<b>Tasso Annuo Effettivo Globale (TAEG): 7,1400%</b>	Esempio calcolato anche tenendo conto dell'adesione ad una delle polizze facoltative accessorie al finanziamento collocate dal Finanziatore, presente nella sezione "Servizi accessori" del presente documento.

Gli indicatori sopra riportati sono stati calcolati secondo la seguente tabella:

IMPORTO FINANZIAMENTO	100.000,00 Euro
DURATA	360 mesi
PERIODICITA' DELLA RATA	SEMESTRALE
TIPO PIANO DI AMMORTAMENTO	RATA COSTANTE FRANCESE
TASSO D'INTERESSE EFFETTIVO ANNUO	6,150 %
ISTRUTTORIA	200,00 Euro
IMPOSTA SOSTITUTIVA	250,00 Euro
SPESE DI PERIZIA	280,00 Euro
INCASSO RATA	1,00 Euro
RECUPERO SPESE PER INVIO COMUNICAZIONI PERIODICHE CARTACEE	0,90 Euro
GESTIONE PRATICA	0,00 Euro
POLIZZA INCENDIO, FULMINE SCOPPIO	540,00 Euro Premio stimato prendendo a riferimento la componente incendio e scoppio della polizza assicurativa collocata dal Finanziatore.
POLIZZA FACOLTATIVA	8.189,40 Euro Premio stimato prendendo a riferimento la polizza assicurativa collocata dal Finanziatore.

Oltre al TAEG possono esserci altri costi, quali le spese per il notaio e l'iscrizione dell'ipoteca ed eventuali penali.

Per i finanziamenti a tasso variabile il TAEG ha un valore meramente indicativo, in quanto può subire variazioni determinate dall'andamento dell'indice di riferimento.

Nel TAEG non è compresa la decurtazione del contributo pubblico in conto interessi.

La parte finanziata resta obbligata al pagamento delle intere semestralità di ammortamento in ogni ipotesi di mancanza o difetto, totale o parziale, del contributo regionale.

Il prodotto è riservato esclusivamente all'abitazione principale.

IMPORTO MASSIMO FINANZIABILE

120.000 Euro (tale importo massimo non può comunque essere superiore all'80% del valore, ovvero del costo di acquisto - realizzazione dell'immobile)

DURATA

MINIMA

120 mesi

MASSIMA	360 mesi
COMPRESIVA DI UN EVENTUALE PERIODO DI PREAMMORTAMENTO NON SUPERIORE A	6 mesi

LIMITATAMENTE AI MUTUI PER COSTRUZIONE E-O RECUPERO

Il periodo di preammortamento è assistito dal contributo per non più di due anni solari. Nel caso di concessione del contributo a fondo perduto, i lavori devono essere ultimati entro due anni dal loro inizio, salvo deroghe disposte dalla Regione.

**Limiti di età:**

La somma risultante dalla durata del mutuo e dall'età del mutuatario non deve essere superiore a 75 anni; per i mutui cointestati, il limite massimo di 75 anni viene calcolato sull'età del richiedente più giovane.

### TASSI DISPONIBILI

TASSO D'INTERESSE EFFETTIVO ANNUO	6,150 %
	Pari al valore dell'indice di riferimento maggiorato dello spread e comunque non inferiore al tasso minimo. Il tasso di interesse e' calcolato sulla base dell'indice di riferimento vigente alla data di pubblicazione ed e' suscettibile di variazione in funzione del valore al momento della stipula.
INDICE DI RIFERIMENTO	TASSO BANCA CENTRALE EUROPEA
VALORE INDICE DI RIFERIMENTO	+ 3,750 %
SPREAD AMMORTAMENTO	+ 2,400 p.p.
TASSO MINIMO AMMORTAMENTO	0,000 %
TASSO DI INTERESSE DI PREAMMORTAMENTO IN CONTO MUTUO	4,780 %
	TASSO DI RIFERIMENTO L.R. 32/85: dato dal valore del Rendistato, rilevato e pubblicato dalla Banca d'Italia il secondo mese antecedente la stipula del contratto, arrotondato ai 5 centesimi superiori e maggiorato della commissione annua onnicomprensiva determinata dal Ministero del Tesoro per le operazioni di credito fondiario. Tale tasso verra' ricalcolato mese per mese vigente sino alla data di erogazione a saldo.
INDICE DI RIFERIMENTO PREAMMORTAMENTO IN C-MUTUO	TX RIFERIMENTO L.R 32.85
VALORE INDICE DI RIFERIMENTO IN CONTO MUTUO	+ 4,780 %
SPREAD PREAMMORTAMENTO IN CONTO MUTUO	+ 0,000 p.p.
TASSO DI INTERESSE DI PREAMMORTAMENTO	4,780 %
	TASSO DI RIFERIMENTO L.R. 32/85: dato dal valore del Rendistato maggiorato della commissione annua onnicomprensiva. Tale tasso rimane invariato, dalla data di erogazione a saldo, per il restante periodo di preammortamento.
INDICE DI RIFERIMENTO PREAMMORTAMENTO	TX RIFERIMENTO L.R 32.85
VALORE INDICE DI RIFERIMENTO PREAMMORTAMENTO	+ 4,780 %
SPREAD PREAMMORTAMENTO	+ 0,000 p.p.
TASSO MINIMO PREAMMORTAMENTO	0,000 %
MODALITA' DI DETERMINAZIONE DEL TASSO DI MORA	SCARTO SU TASSO SCADENZA RATA
MAGGIORAZIONE MORA	+ 2,000 p.p.

## PRINCIPALI CONDIZIONI ECONOMICHE

### SPESE

#### SPESE PER LA STIPULA DEL CONTRATTO

ISTRUTTORIA	0,200 % dell'importo del finanziamento minimo 0,00 Euro
PERIZIA UNICA O INIZIALE INERENTE IMMOBILE AD USO SOLO RESIDENZIALE (max 2 unità immobiliari con relative pertinenze esclusive) perizia inerente immobile unicamente residenziale (categorie catastali dalla A /1 alla A/7 comprese), composto da massimo due unità immobiliari abitative con relative pertinenze esclusive, sia esso fruibile o non fruibile, oggetto o non oggetto di trasformazione.	280,00 Euro successivo eventuale sopralluogo (anche SAL): 220,00 Euro.
PERIZIA UNICA O INIZIALE INERENTE IMMOBILE NON RICOMPRESO NEL PUNTO PRECEDENTE CON UNICA DESTINAZIONE D'USO  perizia inerente immobile non ricompreso nel punto precedente e a destinazione unica (con relative pertinenze esclusive), sia esso fruibile o non fruibile, oggetto o non oggetto di trasformazione; inclusa perizia di aggiornamento e verifica elaborato peritale C.T.U. nominato dal tribunale.	Le spese sono percepite anche in caso di mancata concessione o di erogazione del mutuo.
IMPORTO MUTUO FINO A 100.000,00 EURO	280,00 Euro
IMPORTO MUTUO FINO A 150.000,00 EURO	450,00 Euro
IMPORTO MUTUO FINO A 250.000,00 EURO	600,00 Euro
IMPORTO MUTUO FINO A 500.000,00 EURO	800,00 Euro
IMPORTO MUTUO FINO A 1.000.000,00 EURO	1.000,00 Euro
IMPORTO MUTUO FINO A 2.000.000,00 EURO	1.600,00 Euro
IMPORTO MUTUO FINO A 2.500.000,00 EURO	2.000,00 Euro
IMPORTO MUTUO FINO A 5.000.000,00 EURO	2.500,00 Euro
IMPORTO MUTUO FINO A 10.000.000,00 EURO	5.000,00 Euro
IMPORTO MUTUO OLTRE 10.000.000,00 EURO	8.000,00 Euro
PERIZIA UNICA O INIZIALE INERENTE IMMOBILE CON DESTINAZIONE D'USO MISTA O POLIFUNZIONALE O DI PIU' IMMOBILI CONTIGUI O NON CONTIGUI perizia inerente immobile a destinazione d'uso mista o polifunzionale o di più immobili contigui o non contigui (con relative pertinenze esclusive), siano essi fruibili o non fruibili, oggetto o non oggetto di trasformazione.	da 600,00 Euro a 8.000,00 Euro: importo che verrà preventivamente comunicato al cliente
AGGIORNAMENTO PERIZIA PER AVVENUTE VARIAZIONI O INTEGRAZIONI IMMOBILE OGGETTO D'IPOTECA	220,00 Euro
PERIZIA INERENTE EROGAZIONI SUCCESSIVE ALLA STIPULA DI FINANZIAMENTI A S.A.L. (Stato d'Avanzamento Lavori) perizia per ulteriore erogazione finanziamento inerente immobile oggetto di trasformazione.	
IMMOBILE AD USO SOLO RESIDENZIALE	280,00 Euro

IMMOBILE AD USO NON RESIDENZIALE, CON DESTINAZIONE D'USO MISTA O POLIFUNZIONALE O DI PIU' IMMOBILI CONTIGUI O NON CONTIGUI:

FINO A 10 UNITA' IMMOBILIARI	370,00 Euro
OLTRE 10 UNITA' IMMOBILIARI	380,00 Euro

COMMISSIONE PER INTERMEDIARI DEL CREDITO A CARICO DEL CLIENTE	Da regolarsi col mediatore creditizio incaricato, nella misura massima del 3,000 %
---	--

CONSEGNA DI COPIA COMPLETA DEL TESTO CONTRATTUALE IDONEO PER LA STIPULA, SU RICHIESTA DEL CLIENTE (PREVENTIVA RISPETTO ALL'ACCORDO SULLA DATA DI STIPULA)	30,00 Euro e comunque in misura non superiore a quanto previsto per le spese istruttoria.
---	---

CONSEGNA DI COPIA COMPLETA DEL TESTO CONTRATTUALE IDONEO PER LA STIPULA, SU RICHIESTA DEL CLIENTE (SUCCESSIVA ALL'ACCORDO SULLA DATA DI STIPULA)	0,00 Euro
--	-----------

CONSEGNA DELLO SCHEMA DI CONTRATTO PRIVO DELLE CONDIZIONI ECONOMICHE; DI UN PREVENTIVO CONTENENTE LE CONDIZIONI ECONOMICHE BASATE SULLE INFORMAZIONI FORNITE DAL CLIENTE	0,00 Euro
--	-----------

#### **SPESE PER LA GESTIONE DEL RAPPORTO**

GESTIONE PRATICA	0,00 Euro annuali
------------------	-------------------

INCASSO RATA	1,00 Euro
--------------	-----------

#### **INVIO COMUNICAZIONI**

RECUPERO SPESE PER INVIO COMUNICAZIONI PERIODICHE CARTACEE	0,90 Euro
--	-----------

RECUPERO SPESE PER INVIO COMUNICAZIONI PERIODICHE ONLINE	0,00 Euro
--	-----------

RECUPERO SPESE PER INVIO QUIETANZA (IN FORMA CARTACEA)	0,75 Euro
--	-----------

INVIO SOLLECITO DI PAGAMENTO (IN FORMA CARTACEA)	5,00 Euro
--	-----------

VARIAZIONE-RESTRIZIONE IPOTECA O SOSTITUZIONE (SPESA AMMINISTRATIVA)	0,100 % Sul valore liberato/ipotecato con un minimo di 200,00 Euro
--	--

VARIAZIONE/RESTRIZIONE IPOTECA O SOSTITUZIONE (SPESA PERIZIA)	
---	--

SINGOLA	250,00 Euro
---------	-------------

MULTIPLA	300,00 Euro
----------	-------------

PER OGNI UNITA' ABITATIVA OLTRE LA DECIMA	800,00 Euro
---	-------------

CANCELLAZIONE IPOTECA CON ATTO NOTARILE AI SENSI DELL'ART 2882 COD.CIV	200,00 Euro
--	-------------

CANCELLAZIONE IPOTECA AI SENSI DELL'ART 40 BIS DLGS 385-93	0,00 Euro
--	-----------

RINNOVAZIONE IPOTECARIA	200,00 Euro
-------------------------	-------------

FRAZIONAMENTO IPOTECA MUTUI (SPESA AMMINISTRATIVA)	250,00 Euro
--	-------------

FRAZIONAMENTO IPOTECA MUTUI (SPESA PERIZIA)	
---	--

FINO A 10 UNITA'	300,00 Euro
------------------	-------------

DA 11 A 50 UNITA'	800,00 Euro
-------------------	-------------

OLTRE 50 UNITA'	1.200,00 Euro
-----------------	---------------

SPESE PER OGNI SINGOLA EROGAZIONE A SAL	220,00 Euro
---	-------------

SPESA A CARICO DELL'ACCOLLANTE NEL CASO DI ACCOLLO DEL MUTUO	300,00 Euro
CERTIFICAZIONE COMPETENZE	0,00 Euro
CERTIFICAZIONE AGEVOLAZIONE REGIONALE SOTTO FORMA DI CONTRIBUTO IN CONTO INTERESSI	10,00 Euro
VARIAZIONI CONTRATTUALI DI QUALSIASI NATURA	0,00 Euro
RINUNCIA FINANZIAMENTO IN FASE DI ISTRUTTORIA INIZIALE	50,00 Euro
RINUNCIA FINANZIAMENTO IN FASE DI ISTRUTTORIA AVANZATA (A MINUTA CONTRATTUALE PREDISPOSTA)	50,00 Euro
COMPENSO ONNICOMPRESIVO PER ESTINZIONE ANTICIPATA, TOTALE O PARZIALE	Non applicabile

### PIANO DI AMMORTAMENTO

TIPO PIANO DI AMMORTAMENTO	Piano di ammortamento francese.
TIPOLOGIA DELLA RATA	Costante
PERIODICITA' DELLE RATE DI AMMORTAMENTO	Semestrale
PERIODICITA' DELLE RATE DI PREAMMORTAMENTO	Semestrale

### ALTRE CARATTERISTICHE DEL FINANZIAMENTO

CALCOLO INTERESSI AMMORTAMENTO	anno commerciale 360/360
CALCOLO INTERESSI PREAMMORTAMENTO	anno commerciale 360/360
CALCOLO INTERESSI DI MORA	anno civile 365/365 (366 se bisestile)
PERIODICITA' INVIO RENDICONTO	annuale
PERIODICITA' INVIO DOCUMENTO DI SINTESI	annuale

### CALCOLO ESEMPLIFICATIVO DELL'IMPORTO DELLA RATA

Tasso di interesse applicato	Durata del finanziamento (anni)	Importo della rata mensile per 100.000,00 Euro di capitale	Se il tasso di interesse aumenta del 2% dopo 2 anni (*)	Se il tasso di interesse diminuisce del 2% dopo 2 anni (*)
6,1500	10	1.109,36	1.188,14	1.032,50
6,1500	15	842,95	935,53	754,32
6,1500	20	715,46	818,76	617,92
6,1500	25	643,27	755,59	538,17
6,1500	30	598,47	718,52	486,68

(\*) Solo per i mutui che hanno una componente variabile al momento della stipula. In presenza di *cap* o *floor* al tasso di interesse, lo scenario tiene conto dell'oscillazione piu' ampia ipotizzabile (fino a un massimo del 2%).

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.bancosardegna.it/trasparenza](http://www.bancosardegna.it/trasparenza).

## SERVIZI ACCESSORI

L'immobile oggetto di ipoteca deve essere assicurato fino all'estinzione del finanziamento contro l'incendio, il fulmine e lo scoppio del gas a cura e con oneri a carico della Parte Finanziata. L'immobile, in relazione alle coperture richieste, deve essere assicurato per il valore di ricostruzione a nuovo dell'immobile stesso.

La Parte Finanziata, qualora l'immobile fosse già assicurato contro i sopra indicati rischi, è tenuta a fornire la relativa documentazione alla Banca.

### **POLIZZA "INCENDIO ABITAZIONE CIVILE"**

E' una polizza mono garanzia che tutela il fabbricato di proprietà o conduzione dal rischio incendio, fulmine, esplosione e scoppio. Sono assicurabili solo i fabbricati adibiti ad uso di civile abitazione e sono coperti anche gli uffici o studi professionali se intercomunicanti con l'abitazione assicurata. Non è possibile assicurare più di un solo fabbricato per polizza.

### **POLIZZE MULTIRISCHI**

Sono polizze che prevedono una copertura assicurativa multirischi di unità immobiliari adibite a civile abitazione (o anche fabbricati, condomini, porzioni di fabbricato, fabbricati unifamiliari, uffici e studi professionali come ad esempio la polizza Fabbricato new). La copertura assicurativa offerta comprende tipicamente alcune garanzie incluse nel premio quali ad esempio i danni materiali e diretti dell'abitazione e del suo contenuto a seguito di incendio e/o eventi atmosferici, i danni da fenomeno elettrico, ricerca e riparazione guasti e danni da acqua condotta, danni ai terzi derivanti dalla proprietà e/o conduzione dell'abitazione assicurata in polizza. Le polizze possono poi prevedere ulteriori garanzie opzionali, non incluse nel costo del premio, quali ad esempio i danni economici derivanti dalle spese necessarie a garantire la Tutela legale conseguente alla proprietà e conduzione dell'abitazione indicata in polizza, i danni da furto del contenuto e per i danni subiti dal fabbricato e dal contenuto della casa a seguito di terremoto.

Il cliente può recedere dai contratti relativi ai servizi accessori acquistati insieme al finanziamento senza dover recedere dal finanziamento stesso.

Per ulteriori informazioni e approfondimenti in relazione ai costi e alle coperture fornite, si rinvia ai relativi fascicoli informativi a disposizione della clientela sul sito [www.arcassicura.it](http://www.arcassicura.it) e presso le Dipendenze della Banca.

**Le polizze assicurative accessorie al finanziamento sono facoltative e non indispensabili per ottenere il finanziamento alle condizioni proposte, pertanto il Cliente può scegliere di non sottoscrivere alcuna polizza assicurativa o di sottoscrivere una polizza scelta liberamente sul mercato.**

La Parte Finanziata ha facoltà di stipulare coperture assicurative a garanzia della possibilità di continuare ad onorare gli impegni economici derivanti dal contratto di finanziamento, al verificarsi di specifici eventi negativi (quali morte o grave infortunio).

Il Finanziatore mette a disposizione del consumatore, nell'ambito della propria offerta di prodotti, le seguenti polizze assicurative di Arca Vita S.p.A.:

#### **POLIZZA "SALVA MUTUO FORMULA ANNUA"**

La polizza prevede un contratto di assicurazione sulla vita di puro rischio, la cui prestazione consiste nel pagamento del capitale assicurato (pari al debito residuo del mutuo) ai beneficiari designati nel caso di premorienza dell'assicurato, sempre che non sia anteriormente intervenuta la cessazione dell'assicurazione e non vi sia stata estinzione anticipata del mutuo. Il pagamento del premio è annuale.

#### **POLIZZA "SALVA MUTUO FLEX FORMULA UNICA"**

La polizza prevede il pagamento del debito residuo, come da piano di ammortamento, in caso di premorienza da malattia o infortunio per tutta la durata del mutuo. Il pagamento del premio è in unica soluzione alla sottoscrizione della polizza. E' data la facoltà di estendere la copertura all'eventuale periodo di pre-ammortamento.

#### **POLIZZA "SALVA MUTUO 10 FORMULA UNICA"**

La polizza prevede il pagamento del debito residuo, come da piano di ammortamento, in caso di premorienza da malattia o infortunio per 10 anni di ammortamento a decorrere dalla stipula, indipendentemente dalla durata del finanziamento. Il pagamento del premio è in unica soluzione alla sottoscrizione della polizza.

Il cliente può recedere dai contratti relativi ai servizi accessori acquistati insieme al mutuo senza dover recedere dal mutuo stesso.

Per ulteriori informazioni e approfondimenti, in relazione anche ai costi e alle coperture fornite, si rinvia ai relativi fascicoli informativi a disposizione della clientela sul sito [www.arcassicura.it](http://www.arcassicura.it) e presso le Dipendenze della Banca.

**Le polizze assicurative accessorie al finanziamento sono facoltative e non indispensabili per ottenere il finanziamento alle condizioni proposte, pertanto il Cliente può scegliere di non sottoscrivere alcuna polizza assicurativa o di sottoscrivere una polizza scelta liberamente sul mercato.**



**ALTRE SPESE DA SOSTENERE**

<b>ADEMPIMENTI NOTARILI</b>	Da regolarsi con il professionista incaricato.
<b>ASSICURAZIONE IMMOBILE</b>	<p>Fino all'estinzione del mutuo, la parte mutuataria ha l'onere di assicurare, e vincolare a favore della Banca, a proprie spese, presso un Istituto assicurativo di gradimento della Banca, gli immobili oggetto della garanzia ipotecaria. I beni dovranno essere assicurati contro l'incendio, il fulmine e lo scoppio del gas.</p> <p>Il valore da assicurare sarà indicato dalla Banca medesima.</p> <p>La parte mutuataria ha altresì l'onere di assicurare i fabbricati che venissero successivamente eretti sui beni ipotecati.</p> <p>Il costo dell'assicurazione non viene incluso nel calcolo del TAEG qualora non sia conosciuto dal Finanziatore.</p>
<b>IMPOSTA SOSTITUTIVA</b>	<p>- 0,25% sull'ammontare del finanziamento nel caso di acquisto, costruzione o ristrutturazione della propria prima casa, come definita dalla nota 2 bis dell'articolo 1 della tariffa, parte prima, annessa al Testo Unico delle disposizioni concernenti l'imposta di registro del DPR 26/04/1986 n. 131, destinandola ad abitazione principale.</p>

**TEMPI DI EROGAZIONE**

<b>DURATA DELL'ISTRUTTORIA</b>	<b>30 giorni</b> , compatibilmente con i tempi legati al tipo di investimento del cliente e la verifica della regolarità della documentazione richiesta per il perfezionamento della pratica di richiesta del finanziamento.
<b>DISPONIBILITA' DELL'IMPORTO</b>	Contestualmente alla stipula, salvo che la messa a disposizione dell'importo di mutuo sia condizionata al verificarsi di eventi particolari. Nel caso di mutui finalizzati alla realizzazione di un programma di iniziativa immobiliare, la disponibilità dell'importo avviene a stato avanzamento lavori.

## ESTINZIONE ANTICIPATA, PORTABILITA' E RECLAMI

### Estinzione anticipata

La parte mutuataria non deve corrispondere alcuna commissione, ai sensi dell'art. 120 ter del D.Lgs. 385/1993, in quanto il finanziamento in oggetto e' sempre finalizzato all'acquisto, costruzione o ristrutturazione di unita' immobiliari adibite a prima casa di abitazione.

In caso di estinzione anticipata per vendita dell'immobile, prima che siano passati 5 anni dall'erogazione a saldo, la parte mutuataria e' tenuta a chiedere preventivamente l'autorizzazione alla RAS affinche' quest'ultima possa valutare l'eventuale richiesta di restituzione del contributo gia' erogato maggiorato degli interessi legali.

Nel caso di polizze abbinabili collegate al finanziamento il cliente ha diritto al rimborso del premio non goduto.

### Portabilita' del finanziamento

La portabilita' del mutuo, permette alla parte mutuataria di sostituire la Banca che ha erogato inizialmente il mutuo con una nuova Banca, che ad esempio, propone condizioni migliori, mantenendo le garanzie ipotecarie del vecchio contratto. Per fare questo, non e' necessaria la cancellazione della vecchia garanzia e l'attivazione di una nuova, con riduzione delle formalita' e soprattutto dei costi notarili. La Banca che subentra provvede al versamento della somma necessaria per l'estinzione anticipata, sostituendosi alla precedente.

La parte mutuataria non deve sostenere, neanche indirettamente, alcun costo (come ad esempio commissioni, spese, o penali).

La parte mutuataria, nella valutazione della convenienza della portabilita', deve considerare la perdita del contributo residuo.

### Tempi massimi di chiusura del rapporto

30 giorni.

### Reclami

I reclami vanno inviati all'Ufficio Reclami della banca istituito presso la Direzione Generale, Ufficio Consulenza Legale, **Via Moleschott n. 16, 07100 SASSARI (SS)**, che risponde entro 60 giorni dal ricevimento.

Se il cliente non è soddisfatto o non ha ricevuto risposta entro il predetto termine, 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](http://www.arbitrobancariofinanziario.it), chiedere presso le Filiali della Banca d'Italia, oppure chiedere alla banca.

Il cliente può inoltre consultare la Guida all'Arbitro Bancario Finanziario ABF disponibile sul sito internet della Banca ([www.bancosardegna.it](http://www.bancosardegna.it)) nella sezione dedicata alla Trasparenza.

L'Arbitro Bancario Finanziario è articolato sul territorio nazionale nei seguenti Collegi:

**Milano** decide i ricorsi dei clienti che hanno il domicilio in, Friuli-Venezia Giulia, Lombardia, Trentino-Alto Adige e Veneto.

Segreteria tecnica del Collegio di Milano, Via Cordusio, 5, 20123 Milano, tel. 02 72424246.

**Torino** decide i ricorsi dei clienti che hanno il domicilio in Piemonte, Liguria e Valle d'Aosta.

Segreteria tecnica del Collegio di Torino, Via Arsenale 8, 10121 Torino, tel. 011 5518590.

**Bologna** decide i ricorsi dei clienti che hanno il domicilio in Emilia-Romagna e Toscana,

Segreteria tecnica del Collegio di Bologna, Piazza Cavour, 6, 40124 Bologna, tel. 051 6430120.

**Roma** decide i ricorsi dei clienti che hanno il domicilio in Abruzzo, Lazio, Marche, Umbria, oppure in uno Stato estero.

Segreteria tecnica del Collegio di Roma, Via Ventì Settembre, 97/e, 00187 Roma, tel. 06 47929235.

**Napoli** decide i ricorsi dei clienti che hanno il domicilio in Campania e Molise.

Segreteria tecnica del Collegio di Napoli, Via Miguel Cervantes, 71, 80133 Napoli, tel. 081 7975350.

**Bari** decide i ricorsi dei clienti che hanno il domicilio in Basilicata, Calabria, Puglia.

Segreteria tecnica del Collegio di Bari, Corso Cavour 4, 70121 Bari, tel. 080 5731510.

**Palermo** decide i ricorsi dei clienti che hanno il domicilio in Sicilia e Sardegna.

Segreteria tecnica del Collegio di Palermo, Via Cavour, 131/A, 90133 Palermo, tel. 091 6074310.

Il Cliente ha altresì la facoltà di presentare esposti alla Filiale della Banca d'Italia nel cui territorio ha sede la Banca per chiedere l'intervento dell'Istituto con riguardo a questioni insorte nell'ambito del rapporto contrattuale.

### Conciliazione

Il cliente, in caso di controversia con la Banca, può attivare una procedura di conciliazione che consiste nel tentativo di raggiungere un accordo con la Banca stessa, grazie all'intervento 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.

#### **Risoluzione e decadenza**

La Banca potrà dichiarare risolto il mutuo qualora (art. 1456 cod. civ. - clausola risolutiva espressa):

- la parte mutuataria non provveda all'integrale pagamento a scadenza anche di una sola rata;
- la parte mutuataria subisca protesti o compia qualsiasi atto che diminuisca la propria consistenza patrimoniale od economica o venga assoggettata a procedura concorsuale;
- i beni, oggetto della garanzia, subiscano procedimenti conservativi o esecutivi o ipoteche giudiziali;
- le documentazioni prodotte e le comunicazioni fatte alla Banca non siano veritiere;
- sia accertato il mancato completamento del programma d'investimenti per i quali è concesso il mutuo, se esplicitamente previsto;
- la parte mutuataria non provveda, puntualmente, al rimborso di oneri tributari, comunque derivanti dal finanziamento o dalla costituzione delle relative garanzie, oneri da intendersi, in ogni caso, a carico della parte mutuataria stessa, anche se assolti dalla Banca;
- la parte mutuataria e/o i terzi garanti non adempiano puntualmente anche ad uno solo degli obblighi posti a loro carico dal contratto e dal capitolato.

Nei suddetti casi di decadenza o di risoluzione la Banca avrà diritto di esigere, anche in via esecutiva, senza dilazione alcuna la restituzione dell'intero suo credito per interessi, anche di mora, accessori tutti e capitale, nei confronti della parte mutuataria e nei confronti dei garanti.

Rimane ferma l'applicazione, ove ne ricorrano i presupposti, delle disposizioni del Codice Civile inerenti la decadenza dal beneficio del termine e la diminuzione della garanzia (articolo 1186 e articolo 2743 cod. civ.).

## 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 (art. 1273 cod. civ.).
<b>Agente in attività finanziaria</b>	L'Agente in attività finanziaria è il soggetto che promuove e conclude contratti relativi alla concessione di finanziamenti sotto qualsiasi forma su mandato diretto di intermediari finanziari. L'esercizio professionale dell'attività di agente in attività finanziaria nei confronti del pubblico è riservata ai soggetti iscritti all'Organismo degli Agenti e dei Mediatori (art. 128-quater TUB).
<b>Ammortamento</b>	Processo di restituzione graduale del finanziamento mediante il pagamento periodico delle rate.
<b>Banca Attiva</b>	Banca con cui il mutuatario, che intenda avvalersi della facoltà di surroga, stipula un nuovo rapporto.
<b>Banca Passiva</b>	Banca con cui il mutuatario ha in essere il mutuo che intende estinguere attraverso l'istituto della surrogazione.
<b>Compenso onnicomprensivo per estinzione anticipata, totale o parziale</b>	È il compenso onnicomprensivo che la parte contraente il finanziamento è tenuta a corrispondere all'intermediario, per aver rimborsato anticipatamente il mutuo, in tutto od in parte, rispetto alle previsioni contrattuali.
<b>Consumatore</b>	Persona fisica che agisce per scopi estranei all'attività imprenditoriale, commerciale, artigianale o professionale eventualmente svolta.
<b>Imposta Sostitutiva</b>	Imposta pari allo 0,25% (prima casa) o al 2% (seconda casa) della somma erogata in caso di acquisto, costruzione, ristrutturazione dell'immobile.
<b>Indice di riferimento</b>	Parametro di mercato o di politica monetaria preso a riferimento per determinare il tasso di interesse.
<b>Ipoteca</b>	Garanzia su un bene immobile. Se il debitore non può più pagare il suo debito, il creditore può ottenere l'espropriazione del bene e farlo vendere (art. 2808 ss. Cod. civ.).
<b>Istruttoria</b>	Pratiche e formalità necessarie all'erogazione del mutuo.
<b>Loan to Value (LTV)</b>	Loan to Value indica il rapporto percentuale tra l'importo del mutuo richiesto e il valore di perizia dell'immobile ipotecato. Ad esempio un mutuo di 80mila euro per acquistare un immobile con valore di perizia di 100mila euro ha un LTV dell'80%.
<b>Mediatore Creditizio</b>	Il mediatore creditizio è il soggetto che mette in relazione, anche attraverso attività di consulenza, banche o intermediari finanziari con la potenziale clientela per la concessione di finanziamenti sotto qualsiasi forma. L'esercizio professionale dell'attività di mediatore creditizio nei confronti del pubblico è riservata ai soggetti iscritti all'Organismo degli Agenti e dei Mediatori (art. 128-sexies TUB).
<b>Mutuo Fondiario</b>	La somma mutuata è garantita da un'ipoteca su un bene immobile e l'importo finanziato non supera l'80% del valore del bene ipotecato. Tale percentuale può essere elevata sino al 100% qualora vengano prestate determinate garanzie integrative.
<b>Mutuo Ipotecario</b>	La somma mutuata è garantita da un'ipoteca su di un bene immobile.
<b>Perizia</b>	Relazione di un tecnico che attesta il valore dell'immobile da ipotecare.
<b>Piano di ammortamento</b>	Piano di rimborso del mutuo con l'indicazione della composizione delle singole rate (quota capitale e quota interessi), calcolato al tasso definito nel contratto.
<b>Piano di ammortamento "francese"</b>	Il piano di ammortamento più diffuso in Italia. 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 di capitale aumenta.

<b>Piano di ammortamento "italiano"</b>	Ogni rata è composta da una quota di capitale sempre uguale per tutto il periodo di ammortamento e da una quota interessi che diminuisce nel tempo.
<b>Preammortamento</b>	Periodo iniziale del mutuo nel quale le rate pagate sono costituite dalla sola quota interessi.
<b>Prima casa</b>	<p>Ai fini fiscali, l'acquisto della "Prima casa" deve, innanzitutto, riguardare una casa di abitazione ad eccezione di quelle di categoria catastale A1, A8 e A9. Inoltre, devono sussistere determinate condizioni:</p> <p>a) l'immobile deve essere ubicato nel Comune in cui l'acquirente ha la residenza o in cui intende stabilirla entro 18 mesi dalla stipula, o nel Comune dove l'acquirente svolge la propria attività principale. Per il personale delle Forze Armate e delle Forze di Polizia non è richiesta la condizione della residenza nel Comune di ubicazione dell'immobile acquistato con le agevolazioni prima casa. Per i cittadini italiani residenti all'estero (iscritti all'AIRE) deve trattarsi di prima casa posseduta sul territorio italiano.</p> <p>b) L'acquirente non deve essere titolare, esclusivo o in comunione col coniuge, di diritti di proprietà, usufrutto, uso e abitazione di altra casa di abitazione nel territorio del Comune dove si trova l'immobile da acquistare.</p> <p>c) l'acquirente non deve essere titolare, neppure per quote o in comunione legale, su tutto il territorio nazionale, di diritti di proprietà, uso, usufrutto, abitazione o nuda proprietà, su altra casa di abitazione, acquistata, anche dal coniuge, usufruendo delle agevolazioni per l'acquisto della prima casa.</p> <p>Le condizioni di cui alle lettere b) e c) e l'impegno a stabilire la residenza, entro 18 mesi, da parte dell'acquirente che non risiede nel Comune dove è situato l'immobile che si acquista, devono essere attestate con apposita dichiarazione da inserire nell'atto di acquisto.</p>
<b>Punti percentuali</b>	Il punto percentuale (p.p.) è l'unità di misura utilizzata in relazione a indici e tassi.
<b>Quota capitale</b>	Quota della rata costituita dall'importo del finanziamento restituito.
<b>Quota interessi</b>	Quota della rata costituita dagli interessi maturati.
<b>Rata</b>	Pagamento che la parte mutuataria effettua periodicamente per la restituzione del mutuo, secondo cadenze stabilite contrattualmente. La rata di ammortamento è composta da: una quota capitale (cioè una quota dell'importo prestato) e una quota interessi (quota interessi dovuta alla Banca per il mutuo).
<b>Rata costante</b>	La somma di quota capitale e quota interessi rimane uguale per tutta la durata del mutuo.
<b>Rata decrescente</b>	La somma tra quota capitale e quota interessi diminuisce al crescere del numero delle rate pagate.
<b>Sollecito di pagamento</b>	Qualora siano decorsi almeno 30 giorni dalla scadenza e la rata risulti non pagata, la Banca invia al cliente un sollecito scritto per il pagamento.
<b>Spese di perizia</b>	Spese sostenute per l'accertamento del valore dell'immobile offerto in garanzia.
<b>Spread</b>	Maggiorazione applicata agli indici di riferimento.
<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, per 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 inizio ammortamento.
<b>Tasso di interesse nominale annuo</b>	Rapporto percentuale, calcolato su base annua, tra l'interesse (quale compenso del capitale prestato) e il capitale prestato. Il tasso viene calcolato con riferimento all'anno civile di 365 giorni o 366 in caso di anno bisestile.
<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. E' utilizzato per il calcolo del cosiddetto "tasso soglia", ossia il limite oltre il quale il tasso d'interesse diviene usurario. Per verificare se un tasso di interesse è usurario, quindi vietato, bisogna confrontarlo con il "tasso soglia" della categoria di operazioni corrispondente, in vigore nel trimestre in cui il contratto di finanziamento è stato stipulato. Il "tasso soglia" è calcolato aumentando il TEGM di un quarto e aggiungendo un margine di ulteriori quattro punti percentuali (la differenza tra il tasso così ottenuto ed il TEGM non può comunque essere superiore a otto punti percentuali).
<b>Tasso fisso</b>	Tasso di interesse che non varia per tutta la durata del finanziamento.
<b>Tasso variabile</b>	Tasso di interesse che varia in relazione all'andamento di uno o più indici di riferimento specificatamente indicati nel contratto di finanziamento.
<b>Tasso minimo</b>	Tasso al di sotto del quale il finanziamento a tasso variabile non potrà scendere, indipendentemente dall'andamento dell'indice di riferimento applicato.
<b>Tasso massimo</b>	Tasso al di sopra del quale gli interessi di un finanziamento a tasso variabile non possono essere calcolati, indipendentemente dall'andamento dell'indice di riferimento applicato al finanziamento.
<b>Valore dell'immobile</b>	Minore tra il valore di perizia e il valore di compravendita.



**Banco di Sardegna**

Gruppo BPER Banca

FOGLIO INFORMATIVO (D.LGS. 385/93 ART. 116) - AGGIORNAMENTO 11/05/2023

**Prodotto offerto tramite rete agenziale e mediatori creditizi**

Nome e Cognome del soggetto che entra in contatto con il cliente

Indirizzo

Telefono

Qualifica

(nel caso di soggetti iscritti in albi o elenchi, indicare anche gli estremi dell'iscrizione)

Dichiarazione del cliente cui viene consegnato il presente foglio informativo unitamente alla Guida relativa all'accesso ai meccanismi di risoluzione stragiudiziale delle controversie (Guida ABF) e alla Tabella Tassi Effettivi Globali Medi (Tabella T.E.G.M.) prevista dalla legge n. 108/1996.

Data \_\_\_\_\_

Firma per avvenuta ricezione

\_\_\_\_\_



## MUTUO A TASSO VARIABILE BCE

### INFORMAZIONI SUL FINANZIATORE

**Banco di Sardegna S.p.A.**

Società per Azioni con sede legale in Cagliari, viale Bonaria, 33

Sede Amministrativa, Domicilio Fiscale e Direzione Generale in Sassari, Piazzetta Banco di Sardegna, 1

Telefono 079/226000 (centralino) – Fax 079/226015

Sito internet [www.bancosardegna.it](http://www.bancosardegna.it)

Numero di iscrizione all'Albo delle Banche presso la Banca d'Italia 5169- ABI 1015.7

Codice Fiscale e Numero di Iscrizione al Registro delle Imprese di Cagliari 01564560900

Società appartenente al Gruppo Iva BPER Banca Partita Iva 03830780361

Gruppo bancario BPER Banca S.p.A. - 5387.6

Aderente al Fondo Interbancario di Tutela dei Depositi

Aderente al conciliatore Bancario Finanziario-Associazione per la soluzione delle controversie bancarie, finanziarie e societarie

Aderente all'Arbitro Bancario Finanziario

La Banca è soggetta alla vigilanza della Banca d'Italia

### INTERMEDIARIO DEL CREDITO

Denominazione: \_\_\_\_\_

Nominativo del collaboratore: \_\_\_\_\_

Estremi iscrizione ad Albi o Elenchi \_\_\_\_\_

Indirizzo: \_\_\_\_\_

Recapito telefonico: \_\_\_\_\_ (facoltativo) \_\_\_\_\_

Email: \_\_\_\_\_ (facoltativo) \_\_\_\_\_

Sito web: \_\_\_\_\_ (facoltativo) \_\_\_\_\_

### CHE COS'E' IL CREDITO IMMOBILIARE

Il credito immobiliare 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 credito immobiliare può essere garantito da ipoteca su un immobile e in questo caso si chiama "ipotecario".

Il cliente rimborsa il credito 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.

L'accredito dell'importo del finanziamento, così come l'addebito delle rate a rimborso dello stesso, possono essere regolati su un rapporto acceso presso la banca stessa o su altri istituti o, in alternativa, per cassa.

### I TIPI DI CREDITO IMMOBILIARE E I LORO RISCHI

**Finanziamento a tasso variabile**

Rispetto al tasso iniziale, il tasso di interesse può variare, con cadenze prestabilite, secondo l'andamento dell'indice di riferimento fissato nel contratto.

Il rischio principale è l'aumento imprevedibile e consistente dell'importo delle rate, determinato dalla variazione in aumento dell'indice di riferimento rilevata periodicamente.

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.

### Rischi specifici legati alla tipologia di contratto

Tra i principali rischi, vanno tenuti presenti:

- per i mutui che prevedono l'applicazione di un tasso variabile soggetto alle oscillazioni dell'indice di riferimento applicato:
  - il tasso applicato potrà aumentare rispetto a quello di stipula e comportare un aumento dell'importo della rata;
  - nel caso sia pattuito un tasso minimo (floor), il tasso non scenderà al di sotto della soglia pattuita;
  - nel caso sia pattuito un tasso massimo (cap) il tasso non salirà al di sopra della soglia pattuita;

- per i mutui che prevedono l'applicazione di un tasso fisso, l'operazione non potrà beneficiare di eventuali fluttuazioni al ribasso dei tassi.

### Per saperne di più:

La **Guida pratica "Comperare una casa. Il mutuo ipotecario in parole semplici"**, che aiuta a orientarsi nella scelta, è disponibile sul sito [www.bancaditalia.it](http://www.bancaditalia.it) e sul sito della banca [www.bancosardegna.it](http://www.bancosardegna.it)

### GUIDA PRATICA - LA CENTRALE DEI RISCHI IN PAROLE SEMPLICI

La Centrale dei rischi (CR) e' una banca dati, ossia un archivio di informazioni, sui debiti di famiglie e imprese verso il sistema bancario e finanziario. E' gestita dalla Banca d'Italia.

Sul nostro sito Internet e' disponibile la Guida La centrale dei rischi in parole semplici che ne illustra il funzionamento e i diritti del cliente.

### CARATTERISTICHE SPECIFICHE

Il Finanziamento e' rivolto a clienti consumatori che siano cittadini italiani residenti in Italia o all'estero (purche' iscritti all'Anagrafe Italiana Residenti all'Estero - AIRE nei casi previsti), cittadini della Repubblica di San Marino e Città del Vaticano, cittadini di Stati membri della U.E. o cittadini stranieri extra-comunitari con residenza in Italia da almeno 2 anni.

L'età del cliente consumatore non deve essere inferiore a 18 anni al momento della stipula e non superiore a 75 anni alla scadenza (in caso di cointestazione il limite va riferito al cointestatario più giovane).

Si tratta di un finanziamento a medio/lungo termine, non denominato in valuta estera, destinato a finanziare l'acquisto, la ristrutturazione o la costruzione di un immobile ad uso abitativo.

L'erogazione della somma può avvenire in unica soluzione o a stato avanzamento lavori in funzione della finalità.

Il finanziamento può essere richiesto anche per trasferire, senza penali o oneri di qualsiasi natura, il finanziamento da un'altra banca.

Il **Mutuo con surrogazione**, in particolare, realizza l'istituto della "portabilità" consentendo al debitore, ai sensi dell'art. 1202 codice civile, di surrogare, ovvero sostituire, il mutuante/creditore (Banca Passiva) che ha erogato inizialmente il vecchio mutuo, con una nuova Banca (Banca Attiva) con la quale il debitore contrae un nuovo mutuo.

Il capitale erogato dalla nuova Banca viene destinato dalla stessa alla chiusura del mutuo preesistente (mutuo di scopo).

Ai sensi dell'art. 120-quater DLGS n. 385/1993, la nuova Banca contraente subentra nelle garanzie accessorie al credito surrogato.

La Legge, inoltre, prevede la nullità di ogni patto, anche posteriore alla stipulazione del contratto, con il quale si impedisca o si renda oneroso per il debitore l'esercizio di detta facoltà di surrogazione; la Banca, pertanto, non impone al debitore, penali od oneri di qualsiasi natura (comprese spese per l'istruttoria, accertamenti catastali e spese notarili).

La surrogazione non comporta il venir meno dei benefici fiscali di cui godeva il finanziamento preesistente.

Al fine di perfezionare la surrogazione, la Banca Attiva acquisisce le informazioni necessarie relative al mutuo in essere presso la Banca Passiva, in particolare in merito all'ammontare del debito residuo. Tali informazioni saranno messe a disposizione del cliente, ove richiesto.

### Altri aspetti importanti

Il cliente (parte mutuataria) rimborsa il mutuo con il pagamento periodico di rate, comprensive di capitale ed interessi.

Gli immobili oggetto di ipoteca devono essere ubicati nel territorio della Repubblica Italiana.

<b>Cosa fare per attivarlo</b>	<i>Rivolgersi a qualsiasi filiale della Banca</i>
<b>A chi rivolgersi per ulteriori informazioni</b>	<i>Presso tutte le filiali della Banca</i>

**PRINCIPALI CONDIZIONI ECONOMICHE**

**QUANTO PUO' COSTARE IL FINANZIAMENTO**

**PER FINANZIAMENTI DI NUOVA EROGAZIONE**

<b>Importo totale del credito:</b> 167.765,00 Euro <b>Costo totale del credito:</b> 225.536,19 Euro <b>Importo totale dovuto dal cliente:</b> 393.301,19 Euro <b>Tasso Annuo Effettivo Globale (TAEG):</b> 7,0000 %	Esempio calcolato senza tener conto dell'adesione ad una delle polizze abbinabili al finanziamento.
<b>Importo totale del credito:</b> 167.765,00 Euro <b>Costo totale del credito:</b> 226.454,19 Euro <b>Importo totale dovuto dal cliente:</b> 394.219,19 Euro <b>Tasso Annuo Effettivo Globale (TAEG):</b> 7,0600 %	Esempio calcolato tenendo conto dell'adesione alla polizza assicurativa contro l'incendio, il fulmine e lo scoppio del gas sull'immobile oggetto di ipoteca, collocata dal Finanziatore.
<b>Importo totale del credito:</b> 167.765,00 Euro <b>Costo totale del credito:</b> 240.113,79 Euro <b>Importo totale dovuto dal cliente:</b> 407.878,79 Euro <b>Tasso Annuo Effettivo Globale (TAEG):</b> 7,9800 %	Esempio calcolato anche tenendo conto dell'adesione ad una delle polizze facoltative accessorie al finanziamento collocate dal Finanziatore, presente nella sezione "Altro" del presente documento.

**PER SURROGAZIONE**

<b>Importo totale del credito:</b> 170.000,00 Euro <b>Costo totale del credito:</b> 223.301,19 Euro <b>Importo totale dovuto dal cliente:</b> 393.301,19 Euro <b>Tasso Annuo Effettivo Globale (TAEG):</b> 6,8700 %	Esempio calcolato senza tener conto dell'adesione ad una delle polizze abbinabili al finanziamento.
<b>Importo totale del credito:</b> 170.000,00 Euro <b>Costo totale del credito:</b> 224.219,19 Euro <b>Importo totale dovuto dal cliente:</b> 394.219,19 Euro <b>Tasso Annuo Effettivo Globale (TAEG):</b> 6,9200 %	Esempio calcolato tenendo conto dell'adesione alla polizza assicurativa contro l'incendio, il fulmine e lo scoppio del gas sull'immobile oggetto di ipoteca, collocata dal Finanziatore.
<b>Importo totale del credito:</b> 170.000,00 Euro <b>Costo totale del credito:</b> 237.878,79 Euro <b>Importo totale dovuto dal cliente:</b> 407.878,79 Euro <b>Tasso Annuo Effettivo Globale (TAEG):</b> 7,8200 %	Esempio calcolato anche tenendo conto dell'adesione ad una delle polizze facoltative accessorie al finanziamento collocate dal Finanziatore, presente nella sezione "Altro" del presente documento.

Gli indicatori sopra riportati sono stati calcolati secondo la seguente tabella:

IMPORTO FINANZIAMENTO	170.000,00 Euro
DURATA	360 mesi
PERIODICITA' DELLA RATA	MENSILE
TIPO PIANO DI AMMORTAMENTO	RATA COSTANTE FRANCESE
TASSO D'INTERESSE NOMINALE ANNUO	6,650 %
ISTRUTTORIA	1.530,00 Euro Per surrogazione: Esente ai sensi dell'art.120-quater DLGS n. 385/1993
IMPOSTA SOSTITUTIVA	425,00 Euro Per surrogazione: Esente ai sensi dell'art.120-quater DLGS n. 385/1993
SPESE DI PERIZIA	280,00 Euro Per surrogazione: Esente ai sensi dell'art.120-quater DLGS n. 385/1993
INCASSO RATA	1,00 Euro
RECUPERO SPESE PER INVIO COMUNICAZIONI PERIODICHE CARTACEE	0,90 Euro
GESTIONE PRATICA	0,00 Euro annuali
POLIZZA INCENDIO, FULMINE SCOPPIO	918,00 Euro Premio stimato prendendo a riferimento la componente incendio e scoppio della polizza assicurativa collocata dal Finanziatore.
POLIZZA FACOLTATIVA	13.659,60 Euro Premio stimato prendendo a riferimento la polizza assicurativa collocata dal Finanziatore.

Oltre al TAEG possono esserci altri costi, quali le spese per il notaio e l'iscrizione dell'ipoteca ed eventuali penali.

Per i finanziamenti a tasso variabile il TAEG ha un valore meramente indicativo, in quanto può subire variazioni determinate dall'andamento dell'indice di riferimento.

#### IMPORTO MASSIMO FINANZIABILE

L'importo massimo finanziabile viene determinato in funzione della finalita' del finanziamento (acquisto, ristrutturazione, costruzione), secondo lo schema riepilogativo di seguito esposto:

##### Finalita' acquisto

L'importo massimo finanziabile e' pari di norma all'80% del minore tra il costo effettivamente pagato in sede di acquisto (inclusi eventuali oneri di trasferimento in caso di aggiudicazione per acquisto in sede di asta giudiziaria) e il valore stimato dell'immobile oggetto di garanzia. Laddove l'immobile posto a garanzia sia diverso da quello oggetto di acquisto, si applica la seguente griglia per determinare l'importo massimo finanziabile:

Categoria immobile a garanzia	Importo massimo finanziabile
Immobili residenziali	Il minore tra <b>80%</b> del valore stimato dell'immobile a garanzia e <b>80%</b> del costo effettivamente pagato in sede di acquisto
Fabbricati / terreni ad uso agricolo	Il minore tra <b>70%</b> del valore stimato dell'immobile a garanzia e <b>80%</b> del costo effettivamente pagato in sede di acquisto
Immobili a destinazione servizi	Il minore tra <b>70%</b> del valore stimato dell'immobile a garanzia e <b>80%</b> del costo effettivamente pagato in sede di acquisto
Immobili a destinazione turistico - commerciale	Il minore tra <b>65%</b> del valore stimato dell'immobile a garanzia e <b>80%</b> del costo effettivamente pagato in sede di acquisto
Immobili a destinazione produttiva	Il minore tra <b>60%</b> del valore stimato dell'immobile a garanzia e <b>80%</b> del costo effettivamente pagato in sede di acquisto
Terreni edificabili	Il minore tra <b>50%</b> del valore stimato dell'immobile a garanzia e <b>80%</b> del costo effettivamente pagato in sede di acquisto

#### Finalita' ristrutturazione

L'importo massimo finanziabile e' pari di norma all' **80%** dei costi previsti per la ristrutturazione, come risultanti da relazione del perito incaricato dalla banca e, in ogni caso, non superiore al limite di fondiarieta' complessiva dell'operazione ( **80%** del valore di stima dell'immobile a lavori ultimati).

Laddove l'immobile sia oggetto di trasformazione edilizia, urbanistica e/o catastale, il finanziamento viene erogato a Stato Avanzamento Lavori, nel dettaglio:

- in sede di prima erogazione,
  - a lavori non avviati, in caso di contestuale acquisto, pari all'**80%** del valore dell'immobile oggetto di garanzia destinato alla ristrutturazione, corrispondente al minore tra il valore stimato ante-ristrutturazione e il valore di compravendita; in caso di immobile già di proprietà, pari al 10% del mutuo;
  - a lavori avviati, si eroga la percentuale di Stato Avanzamento Lavori per come di seguito specificato;
- le successive erogazioni, pari alla percentuale dello Stato Avanzamento Lavori certificata da relazione di perito incaricato dalla Banca;
- l'ultima erogazione, formalizzata con atto pubblico, viene effettuata contestualmente all'ultimo **20%** del residuo erogabile al netto della prima erogazione, e comunque per importo non inferiore a 10.000 euro.

#### Finalita' costruzione

L'importo massimo finanziabile e' pari di norma all' **80%** dei costi da sostenere e, in ogni caso, non superiore al limite di fondiarieta' complessiva dell'operazione ( **80%** del valore di stima dell'immobile a lavori ultimati), ed erogato sempre a Stato Avanzamento Lavori, nel dettaglio:

- in sede di prima erogazione,
  - a lavori non avviati, in caso di contestuale acquisto, pari al **50%** del valore del terreno (o dell'immobile a rustico/grezzo) destinato alla costruzione, corrispondente al minore tra il valore stimato e il valore di compravendita; in caso di terreno (o immobile a rustico/grezzo) già di proprietà pari al 10% del mutuo;
  - a lavori avviati, si eroga la percentuale di Stato Avanzamento Lavori per come di seguito specificato;
- le successive erogazioni, pari alla percentuale dello Stato Avanzamento Lavori certificata da relazione di perito incaricato dalla Banca;
- l'ultima erogazione, tramite atto pubblico, viene effettuata contestualmente all'ultimo **20%** del residuo erogabile al netto della prima erogazione, e comunque per importo non inferiore a 10.000 euro.

In caso di portabilità tramite surroga, l'importo massimo finanziabile e' pari al debito residuo del finanziamento da estinguere, per come risultante dalla dichiarazione rilasciata dalla Banca creditrice originaria, e comunque non superiore all' **80%** del valore stimato dell'immobile oggetto di garanzia e non inferiore a 40.000 euro. Sono surrogabili finanziamenti con iscrizione ipotecaria avvenuta da oltre 12 mesi.

In caso di immobile situato in area di edilizia convenzionata, al fine di determinare l'importo massimo finanziabile la Banca si riserva di valutare le Convenzioni che regolano gli obblighi sottostanti a tale vincolo.

Per il mutuo con fondo di garanzia statale, l'importo massimo finanziabile può arrivare al 100% del minore tra costo di acquisto e valore di perizia e comunque per un importo non superiore a 250.000 euro.

#### DURATA

MINIMA	60 mesi
MASSIMA	360 mesi
COMPENSIVA DI UN EVENTUALE PERIODO DI PREAMMORTAMENTO NON SUPERIORE A	36 mesi

#### Limiti di età:

La somma risultante dalla durata del mutuo e dall'età del mutuatario non deve essere superiore a 75 anni; per i mutui cointestati, il limite massimo di 75 anni viene calcolato sull'età del richiedente più giovane.

#### GARANZIE ACCETTATE

Il finanziamento è stipulato sotto forma di "atto pubblico" ed è garantito da ipoteca su un bene immobile.  
Eventualmente, può essere assistito da altre garanzie reali e/o personali, rilasciate da parte dei soggetti finanziati o di terzi, e/o da cessioni di crediti.  
E' a carico del cliente (parte mutuataria) la spesa di perizia per la valutazione del bene immobile. Il costo è riportato nella sezione "Spese per la stipula del contratto". Le spese sono percepite anche in caso di mancata concessione o di erogazione del mutuo.  
Con il Mutuo per surrogazione la Banca Attiva subentra nella garanzia ipotecaria relativa al credito surrogato, senza costi di perizia a carico del cliente.  
L'immobile oggetto di ipoteca deve essere ubicato nel territorio italiano.

## TASSI DISPONIBILI

TASSO D'INTERESSE NOMINALE ANNUO	6,650 %  Pari al valore dell'indice di riferimento maggiorato dello spread e comunque non inferiore al tasso minimo. Il tasso di interesse calcolato sulla base dell'indice di riferimento vigente alla data di pubblicazione ed e' suscettibile di variazione in funzione del valore al momento della stipula. In base alle oscillazioni dell'indice di riferimento, il tasso applicato potra' aumentare rispetto a quello di stipula e comportare un aumento dell'importo della rata.
INDICE DI RIFERIMENTO	TASSO BANCA CENTRALE EUROPEA L'indice di riferimento è amministrato dalla Banca Centrale Europea.
VALORE INDICE DI RIFERIMENTO	+ 3,750 %
SPREAD AMMORTAMENTO	+ 2,900 p.p.
TASSO MINIMO AMMORTAMENTO	2,900 %
TASSO DI INTERESSE DI PREMMORTAMENTO	7,650 %  Pari al valore dell'indice di riferimento maggiorato dello spread e comunque non inferiore al tasso minimo. Il tasso di interesse di preammortamento calcolato sulla base dell'indice di riferimento vigente alla data di pubblicazione ed e' suscettibile di variazione in funzione del valore al momento della stipula. In base alle oscillazioni dell'indice di riferimento, il tasso applicato potra' aumentare rispetto a quello di stipula e comportare un aumento dell'importo della rata.
INDICE DI RIFERIMENTO PREMMORTAMENTO	TASSO BANCA CENTRALE EUROPEA L'indice di riferimento è amministrato dalla Banca Centrale Europea.
VALORE INDICE DI RIFERIMENTO PREMMORTAMENTO	+ 3,750 %
SPREAD PREMMORTAMENTO	+ 3,900 p.p.
TASSO MINIMO PREMMORTAMENTO	3,900 %

**PRINCIPALI CONDIZIONI ECONOMICHE**

**SPESE**

**SPESE PER LA STIPULA DEL CONTRATTO**

ISTRUTTORIA	0,900 % dell'importo del finanziamento minimo 900,00 Euro <u>Per surrogazione:</u> 0,00 Euro
PERIZIA UNICA O INIZIALE INERENTE IMMOBILE AD USO SOLO RESIDENZIALE (max 2 unità immobiliari con relative pertinenze esclusive) perizia inerente immobile unicamente residenziale (categorie catastali dalla A /1 alla A/7 comprese), composto da massimo due unità immobiliari abitative con relative pertinenze esclusive, sia esso fruibile o non fruibile, oggetto o non oggetto di trasformazione.	280,00 Euro successivo eventuale sopralluogo (anche SAL): 220,00 Euro. <u>Per surrogazione:</u> Esente ai sensi dell'art. 120-quater DLGS n. 385/1993 Le spese sono percepite anche in caso di mancata concessione o di erogazione del mutuo.
PERIZIA UNICA O INIZIALE INERENTE IMMOBILE NON RICOMPRESO NEL PUNTO PRECEDENTE CON UNICA DESTINAZIONE D'USO perizia inerente immobile non ricompreso nel punto precedente e a destinazione unica (con relative pertinenze esclusive), sia esso fruibile o non fruibile, oggetto o non oggetto di trasformazione; inclusa perizia per aggiornamento e verifica elaborato peritale C.T.U. nominato dal tribunale.	<u>Per surrogazione:</u> Esente ai sensi dell'art. 120-quater DLGS n. 385/1993 Le spese sono percepite anche in caso di mancata concessione o di erogazione del mutuo.
IMPORTO MUTUO FINO A 100.000,00 EURO	280,00 Euro
IMPORTO MUTUO FINO A 150.000,00 EURO	450,00 Euro
IMPORTO MUTUO FINO A 250.000,00 EURO	600,00 Euro
IMPORTO MUTUO FINO A 500.000,00 EURO	800,00 Euro
IMPORTO MUTUO FINO A 1.000.000,00 EURO	1.000,00 Euro
IMPORTO MUTUO FINO A 2.000.000,00 EURO	1.600,00 Euro
IMPORTO MUTUO FINO A 2.500.000,00 EURO	2.000,00 Euro
IMPORTO MUTUO FINO A 5.000.000,00 EURO	2.500,00 Euro
IMPORTO MUTUO FINO A 10.000.000,00 EURO	5.000,00 Euro
IMPORTO MUTUO OLTRE 10.000.000,00 EURO	8.000,00 Euro
PERIZIA UNICA O INIZIALE INERENTE IMMOBILE CON DESTINAZIONE D'USO MISTA O POLIFUNZIONALE O DI PIU' IMMOBILI CONTIGUI O NON CONTIGUI perizia inerente immobile a destinazione d'uso mista o polifunzionale o di più immobili contigui o non contigui (con relative pertinenze esclusive), siano essi fruibili o non fruibili, oggetto o non oggetto di trasformazione.	da 600,00 Euro a 8.000,00 Euro: importo che verrà preventivamente comunicato al cliente <u>Per surrogazione:</u> Esente ai sensi dell'art. 120-quater DLGS n. 385/1993
AGGIORNAMENTO PERIZIA PER AVVENUTE VARIAZIONI O INTEGRAZIONI IMMOBILE OGGETTO D'IPOTECA	220,00 Euro <u>Per surrogazione:</u> Esente ai sensi dell'art. 120-quater DLGS n. 385/1993
PERIZIA INERENTE EROGAZIONI SUCCESSIVE ALLA STIPULA DI FINANZIAMENTI A S.A.L. (Stato d'Avanzamento Lavori) perizia per ulteriore erogazione finanziamento inerente immobile oggetto di trasformazione.	
IMMOBILE AD USO SOLO RESIDENZIALE	280,00 Euro

INFORMAZIONI GENERALI SUL CREDITO IMMOBILIARE OFFERTO A CONSUMATORI - AGGIORNAMENTO 11/05/2023

IMMOBILE AD USO NON RESIDENZIALE, CON DESTINAZIONE D'USO MISTA O POLIFUNZIONALE O DI PIU' IMMOBILI CONTIGUI O NON CONTIGUI:

FINO A 10 UNITA' IMMOBILIARI 370,00 Euro

OLTRE 10 UNITA' IMMOBILIARI 380,00 Euro

COMMISSIONE PER INTERMEDIARI DEL CREDITO A CARICO DEL CLIENTE Da regolarsi col mediatore creditizio incaricato, nella misura massima del 3,000 %

**SPESE PER LA GESTIONE DEL RAPPORTO**

GESTIONE PRATICA 0,00 Euro annuali

INCASSO RATA 1,00 Euro

INVIO COMUNICAZIONI

RECUPERO SPESE PER INVIO COMUNICAZIONI PERIODICHE CARTACEE 0,90 Euro

RECUPERO SPESE PER INVIO COMUNICAZIONI PERIODICHE ONLINE 0,00 Euro

RECUPERO SPESE PER INVIO QUIETANZA (IN FORMA CARTACEA) 0,75 Euro

INVIO SOLLECITO DI PAGAMENTO (IN FORMA CARTACEA) 5,00 Euro

VARIAZIONE-RESTRIZIONE IPOTECA O SOSTITUZIONE (SPESA AMMINISTRATIVA) 0,100 % Sul valore liberato/ipotecato con un minimo di 200,00 Euro

VARIAZIONE/RESTRIZIONE IPOTECA O SOSTITUZIONE (SPESA PERIZIA)

SINGOLA 250,00 Euro

MULTIPLA 300,00 Euro

PER OGNI UNITA' ABITATIVA OLTRE LA DECIMA 800,00 Euro

CANCELLAZIONE IPOTECA CON ATTO NOTARILE AI SENSI DELL'ART 2882 COD.CIV 200,00 Euro

CANCELLAZIONE IPOTECA AI SENSI DELL'ART 40 BIS DLGS 385-93 0,00 Euro

RINNOVAZIONE IPOTECARIA 200,00 Euro

FRAZIONAMENTO IPOTECA MUTUI (SPESA AMMINISTRATIVA) 250,00 Euro

FRAZIONAMENTO IPOTECA MUTUI (SPESA PERIZIA)

FINO A 10 UNITA' 300,00 Euro

DA 11 A 50 UNITA' 800,00 Euro

OLTRE 50 UNITA' 1.200,00 Euro

SPESE PER OGNI SINGOLA EROGAZIONE A SAL 220,00 Euro

SPESA A CARICO DELL'ACCOLLANTE NEL CASO DI ACCOLLO DEL MUTUO 300,00 Euro

CERTIFICAZIONE COMPETENZE 0,00 Euro

VARIAZIONI CONTRATTUALI DI QUALSIASI NATURA 0,00 Euro

COMPENSO ONNICOMPRESIVO PER ESTINZIONE ANTICIPATA, TOTALE O PARZIALE Non applicabile



## PIANO DI AMMORTAMENTO

TIPO PIANO DI AMMORTAMENTO

Piano di ammortamento francese.  
In funzione di eventuali esigenze finanziarie del Cliente puo' essere concordata preventivamente con la Banca un diverso piano di ammortamento.

TIPOLOGIA DELLA RATA

Costante  
In funzione di eventuali esigenze finanziarie del Cliente puo' essere concordata preventivamente con la Banca una diversa tipologia della rata.

PERIODICITA' DELLE RATE

Mensile o semestrale

**Prima della conclusione del contratto è consigliabile prendere visione del piano di ammortamento personalizzato contenuto nel Prospetto Informativo Europeo Standardizzato relativo ai mutui a tasso fisso per tutta la durata e quelli che prevedono il pagamento differito degli interessi.**

**Per tutta la durata del finanziamento il cliente ha diritto di ottenere gratuitamente, in qualsiasi momento del rapporto, la tabella di ammortamento aggiornata.**

### CALCOLO ESEMPLIFICATIVO DELL'IMPORTO DELLA RATA

Tasso di interesse applicato	Durata del finanziamento (anni)	Importo della rata mensile per 100.000,00 Euro di capitale	Se il tasso di interesse aumenta del 2% dopo 2 anni (*)	Se il tasso di interesse diminuisce del 2% dopo 2 anni (*)
6,6500	10	1.143,13	1.228,82	1.061,07
6,6500	15	879,37	980,66	784,19
6,6500	20	754,43	867,82	649,20
6,6500	25	684,61	808,07	570,88
6,6500	30	641,96	773,92	520,80

(\*) Solo per i mutui che hanno una componente variabile al momento della stipula. In presenza di *cap* o *floor* al tasso di interesse, lo scenario tiene conto dell'oscillazione piu' ampia ipotizzabile (fino a un massimo del 2%).

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.bancosardegna.it/trasparenza](http://www.bancosardegna.it/trasparenza).

## SERVIZI ACCESSORI

L'immobile oggetto di ipoteca deve essere assicurato fino all'estinzione del finanziamento contro l'incendio, il fulmine e lo scoppio del gas a cura e con oneri a carico della Parte Finanziata. L'immobile, in relazione alle coperture richieste, deve essere assicurato per il valore di ricostruzione a nuovo dell'immobile stesso.

La Parte Finanziata, qualora l'immobile fosse già assicurato contro i sopra indicati rischi, è tenuta a fornire la relativa documentazione alla Banca.

### **POLIZZA "INCENDIO ABITAZIONE CIVILE"**

E' una polizza mono garanzia che tutela il fabbricato di proprietà o conduzione dal rischio incendio, fulmine, esplosione e scoppio. Sono assicurabili solo i fabbricati adibiti ad uso di civile abitazione e sono coperti anche gli uffici o studi professionali se intercomunicanti con l'abitazione assicurata. Non è possibile assicurare più di un solo fabbricato per polizza.

### **POLIZZE MULTIRISCHI**

Sono polizze che prevedono una copertura assicurativa multirischi di unità immobiliari adibite a civile abitazione (o anche fabbricati, condomini, porzioni di fabbricato, fabbricati unifamiliari, uffici e studi professionali come ad esempio la polizza Fabbricato new). La copertura assicurativa offerta comprende tipicamente alcune garanzie incluse nel premio quali ad esempio i danni materiali e diretti dell'abitazione e del suo contenuto a seguito di incendio e/o eventi atmosferici, i danni da fenomeno elettrico, ricerca e riparazione guasti e danni da acqua condotta, danni ai terzi derivanti dalla proprietà e/o conduzione dell'abitazione assicurata in polizza. Le polizze possono poi prevedere ulteriori garanzie opzionali, non incluse nel costo del premio, quali ad esempio i danni economici derivanti dalle spese necessarie a garantire la Tutela legale conseguente alla proprietà e conduzione dell'abitazione indicata in polizza, i danni da furto del contenuto e per i danni subiti dal fabbricato e dal contenuto della casa a seguito di terremoto.

Il cliente può recedere dai contratti relativi ai servizi accessori acquistati insieme al finanziamento senza dover recedere dal finanziamento stesso.

Per ulteriori informazioni e approfondimenti in relazione ai costi e alle coperture fornite, si rinvia ai relativi fascicoli informativi a disposizione della clientela sul sito [www.arcassicura.it](http://www.arcassicura.it) e presso le Dipendenze della Banca.

**Le polizze assicurative accessorie al finanziamento sono facoltative e non indispensabili per ottenere il finanziamento alle condizioni proposte, pertanto il Cliente può scegliere di non sottoscrivere alcuna polizza assicurativa o di sottoscrivere una polizza scelta liberamente sul mercato.**

**ALTRE SPESE DA SOSTENERE NON INCLUSE NEL TAEG**

<b>TASSO DI MORA</b>	Maggiorazione di 2,000 punti sul tasso nominale annuo vigente il giorno della scadenza della rata insoluta.
<b>ADEMPIMENTI NOTARILI</b>	Da regolarsi con il professionista incaricato. Per surrogazione: Esente ai sensi dell'art. 120-quater DLGS n. 385/1993.
<b>IMPOSTA DI REGISTRO</b>	Conformemente a quanto previsto dalle disposizioni legislative tempo per tempo vigenti.
<b>TASSE IPOTECARIE</b>	Conformemente a quanto previsto dalle disposizioni legislative tempo per tempo vigenti.

**TEMPI DI EROGAZIONE**

<b>DURATA DELL'ISTRUTTORIA</b>	<b>30 giorni</b> , compatibilmente con i tempi legati al tipo di investimento del cliente e la verifica della regolarità della documentazione richiesta per il perfezionamento della pratica di richiesta del finanziamento. Per surrogazione: 30 giorni dall'avvio delle procedure di collaborazione interbancaria tra Banca Attiva e Banca Passiva.
<b>DISPONIBILITA' DELL'IMPORTO</b>	Contestualmente alla stipula, salvo che la messa a disposizione dell'importo di mutuo sia condizionata al verificarsi di eventi particolari. Nel caso di mutui finalizzati alla realizzazione di un programma di iniziativa immobiliare, la disponibilità dell'importo avviene a stato avanzamento lavori.

**ALTRO**

La Parte Finanziata ha facoltà di stipulare coperture assicurative a garanzia della possibilità di continuare ad onorare gli impegni economici derivanti dal contratto di finanziamento, al verificarsi di specifici eventi negativi (quali morte o grave infortunio).

Il Finanziatore mette a disposizione del consumatore, nell'ambito della propria offerta di prodotti, le seguenti polizze assicurative di Arca Vita S.p.A.:

**POLIZZA "SALVA MUTUO FORMULA ANNUA"**

La polizza prevede un contratto di assicurazione sulla vita di puro rischio, la cui prestazione consiste nel pagamento del capitale assicurato (pari al debito residuo del mutuo) ai beneficiari designati nel caso di premorienza dell'assicurato, sempre che non sia anteriormente intervenuta la cessazione dell'assicurazione e non vi sia stata estinzione anticipata del mutuo. Il pagamento del premio è annuale.

**POLIZZA "SALVA MUTUO FLEX FORMULA UNICA"**

La polizza prevede il pagamento del debito residuo, come da piano di ammortamento, in caso di premorienza da malattia o infortunio per tutta la durata del mutuo. Il pagamento del premio è in unica soluzione alla sottoscrizione della polizza. E' data la facoltà di estendere la copertura all'eventuale periodo di pre-ammortamento.

**POLIZZA "SALVA MUTUO 10 FORMULA UNICA"**

La polizza prevede il pagamento del debito residuo, come da piano di ammortamento, in caso di premorienza da malattia o infortunio per 10 anni di ammortamento a decorrere dalla stipula, indipendentemente dalla durata del finanziamento. Il pagamento del premio è in unica soluzione alla sottoscrizione della polizza.

Il cliente può recedere dai contratti relativi ai servizi accessori acquistati insieme al mutuo senza dover recedere dal mutuo stesso.

Per ulteriori informazioni e approfondimenti, in relazione anche ai costi e alle coperture fornite, si rinvia ai relativi fascicoli informativi a disposizione della clientela sul sito [www.arcassicura.it](http://www.arcassicura.it) e presso le Dipendenze della Banca.

**Le polizze assicurative accessorie al finanziamento sono facoltative e non indispensabili per ottenere il finanziamento alle condizioni proposte, pertanto il Cliente può scegliere di non sottoscrivere alcuna polizza assicurativa o di sottoscrivere una polizza scelta liberamente sul mercato.**

## INFORMAZIONI E DOCUMENTI PER LA VERIFICA DEL MERITO DI CREDITO

Per consentire al finanziatore di valutare il merito di credito, il cliente deve fornire le informazioni e i documenti indicati entro 15 giorni dalla richiesta.  
**Il credito non può essere concesso se il cliente non fornisce le informazioni e i documenti richiesti.**

### DOCUMENTI REDDITUALI

<p><b>Lavoratori Dipendenti</b>            Ultime 2 buste paga            Ultima dichiarazione dei redditi con relativa ricevuta di presentazione            (ultime due con relativa ricevuta di presentazione se lavoratore stagionale)            Certificazione Unica            (una o più relative all'ultimo anno, se non presentata)            Dichiarazione dei Redditi)            Attestato di Servizio - solo per contratti diversi dal tempo indeterminato e solo nel caso in cui la data di termine del contratto non emerga dalla busta paga</p>	<p>Datore di lavoro CAF/Commercialista</p> <p>Datore di lavoro</p> <p>Datore di lavoro</p>
<p><b>Lavoratori autonomi (Liberi Professionisti, Titolari D.I.)</b>            Ultime due Dichiarazioni dei redditi complete di ricevuta di presentazione telematica e copia F24 quietanzati</p>	<p>CAF/Commercialista</p>
<p><b>Soci di società / Imprenditori</b>            Ultima Dichiarazione dei redditi persona fisica con relativa ricevuta di presentazione e copia F24 quietanzati            Ultima Dichiarazione dei redditi Società di Persone con relativa ricevuta di presentazione telematica e copia F24 quietanzati            Ultimi 2 bilanci definitivi (se in contabilità ordinaria)            Situazione contabile intermedia dell'anno in corso            Fascicolo Aziendale (ed eventuale Dichiarazione Iva annuale) per Imprenditori Agricoli</p>	<p>CAF/Commercialista</p> <p>CAF/Commercialista</p> <p>Commercialista Commercialista CAA/Commercialista</p>
<p><b>Pensionati</b>            Ultima Dichiarazione dei redditi (se presentata) con relativa ricevuta di presentazione            Ultima Certificazione Unica (se non presentata)            Dichiarazione dei redditi)            Modello OBIS/M (in caso di indennità pensionistica esente da tassazione e non presentata Dichiarazione dei redditi o CU in quanto soggetto esente)</p>	<p>CAF/Commercialista</p> <p>INPS</p> <p>INPS</p>
<p><b>Garante/i</b>            Almeno uno dei seguenti documenti:            Ultima Dichiarazione dei Redditi (se presentata)            Certificazione Unica (una o più relative all'ultimo anno, se non presentata)            Dichiarazione dei Redditi)</p>	<p>CAF/Commercialista Datore di lavoro</p>

### ALTRO

#### Tutti i mutuatari:

Stato di famiglia (in caso di impossibilità a produrre il documento del Comune, dichiarazione del cliente su modulo Banca "Dichiarazione di stato di famiglia")  
 Estratto di matrimonio o estratto di unione civile o certificato di stato libero (in caso di impossibilità a produrre il/i documento/i del Comune, dichiarazione del cliente su modulo/i Banca "Dichiarazione regime patrimoniale")  
 Estratto di sentenza di separazione o divorzio con evidenza degli accordi economici (se richiedente separato/divorziato)  
 Contratti di affitto/Ricevute di registrazione dei contratti di affitto (solo se non presente tale reddito su Dichiarazione dei Redditi, o non presentata in quanto soggetto esente)

#### Eventuale/i terzo/i datore/i d'ipoteca:

Estratto di matrimonio o estratto di unione civile o certificato di stato libero (in caso di impossibilità a produrre i documenti del Comune, dichiarazione del cliente su modulo/i Banca "Dichiarazione regime patrimoniale")

#### Cittadini italiani residenti all'estero – Cittadini extracomunitari (mutuatario/i e garante/i):

Oltre al resto della documentazione prevista sono necessari:  
 Iscrizione all'A.I.R.E. (per cittadini italiani residenti all'estero, nei casi previsti dal Ministero)  
 Certificato di residenza storico (per cittadini extracomunitari)  
 Permesso di soggiorno in corso di validità (per cittadini extracomunitari)

## DOCUMENTAZIONE TECNICA

### **Mutui con finalità acquisto** (sia esclusiva che in parte):

documentazione comprovante l'importo di compravendita (proposta di acquisto accettata, o compromesso o in loro assenza dichiarazione del cliente su modulo Banca)

### **Mutui con finalità costruzione** (sia esclusiva che in parte):

l'elenco della documentazione necessaria, da consegnare direttamente al perito, verrà fornito all'avvio di richiesta perizia

### **Mutui con finalità ristrutturazione** (sia esclusiva che in parte):

l'elenco della documentazione necessaria, da consegnare direttamente al perito, verrà fornito all'avvio di richiesta perizia

### **Mutui con finalità "sostituzione"** (sia esclusiva che in parte):

contratto originario del mutuo da sostituire e documento che attesti il debito residuo dello stesso (a titolo esemplificativo: conteggi di estinzione)

Visura catastale relativa al bene immobile oggetto di ipoteca

Se immobile oggetto di ipoteca conferito a Fondo Patrimoniale:  
copia di atto costitutivo del Fondo

### **Mutui Green** (acquisto immobili in classe energetica A o B)

Oltre al resto della documentazione prevista, è necessario:

Attestato di Prestazione Energetica (APE) o in sua assenza, altra documentazione che attesti che l'immobile rientra nelle classi energetiche A o B (preliminare di vendita, capitolato, o dichiarazione del costruttore)

### **Mutui assistiti da Fondo di Garanzia per la prima casa**

Oltre al resto della documentazione prevista, sono necessari:

Documento Identità di ciascun mutuatario

Domanda di accesso al Fondo di Garanzia per la prima casa (disponibile anche presso filiale) sottoscritto dal/i mutuatario/i

## ALTRO - CASI PARTICOLARI

### **Surroghe attive**

Atto di provenienza dell'Immobile (compravendita, successione, donazione)

Contratto di Mutuo con Capitolato e Documento di Sintesi

Nota di iscrizione Ipotecaria del Mutuo

Nel caso in cui l'operazione di surroga derivi da frazionamento con acollo, dovranno inoltre essere forniti (in copia): Atto di acollo

Annotazione di suddivisione in quote del mutuo originario e contestuale frazionamento dell'ipoteca, da richiedere al Notaio che ha redatto il mutuo originario

Nel caso in cui l'operazione sia surroga di surroga, dovranno inoltre essere forniti (in copia):

Atto notarile di surroga

Annotazione di surroga all'iscrizione di ipoteca originaria

### **Acquisto di immobili in asta di tribunale**

Ordinanza e l'Avviso di vendita (a volte il documento prodotto è unico e denominato "Ordinanza e Avviso di Vendita")

Perizia, completa di foto e planimetrie dell'immobile (ove allegate)

Modalità di vendita (di norma presenti sul sito del banditore)

Date le diverse casistiche che si possono presentare, la Banca si riserva di poter richiedere ulteriore documentazione necessaria alla predisposizione della pratica.

**Per la verifica del merito di credito, il finanziatore si avvale di informazioni ottenute tramite la consultazione di banche dati.**

## ESTINZIONE ANTICIPATA, PORTABILITA' E RECLAMI

### Estinzione anticipata

Il cliente può estinguere anticipatamente in tutto o in parte il finanziamento senza alcun preavviso e 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.

Nel caso di polizze abbinabili collegate al finanziamento il cliente ha diritto al rimborso del premio non goduto.

### Portabilità del finanziamento

Nel caso in cui, per rimborsare il finanziamento, ottenga un nuovo finanziamento da un altro finanziatore, 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.

### Tempi massimi di chiusura del rapporto

30 giorni.

### Reclami

I reclami vanno inviati all'Ufficio Reclami della banca istituito presso la Direzione Generale, Ufficio Consulenza Legale, **Via Moleschott n. 16, 07100 SASSARI (SS)**, che risponde entro 60 giorni dal ricevimento.

Se il cliente non è soddisfatto o non ha ricevuto risposta entro il predetto termine, 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](http://www.arbitrobancariofinanziario.it), chiedere presso le Filiali della Banca d'Italia, oppure chiedere alla banca.

Il cliente può inoltre consultare la Guida all'Arbitro Bancario Finanziario ABF disponibile sul sito internet della Banca ( [www.bancosardegna.it](http://www.bancosardegna.it) ) nella sezione dedicata alla Trasparenza.

L'Arbitro Bancario Finanziario è articolato sul territorio nazionale nei seguenti Collegi:

**Milano** decide i ricorsi dei clienti che hanno il domicilio in, Friuli-Venezia Giulia, Lombardia, Trentino-Alto Adige e Veneto.

Segreteria tecnica del Collegio di Milano, Via Cordusio, 5, 20123 Milano, tel. 02 72424246.

**Torino** decide i ricorsi dei clienti che hanno il domicilio in Piemonte, Liguria e Valle d'Aosta.

Segreteria tecnica del Collegio di Torino, Via Arsenale 8, 10121 Torino, tel. 011 5518590.

**Bologna** decide i ricorsi dei clienti che hanno il domicilio in Emilia-Romagna e Toscana,

Segreteria tecnica del Collegio di Bologna, Piazza Cavour, 6, 40124 Bologna, tel. 051 6430120.

**Roma** decide i ricorsi dei clienti che hanno il domicilio in Abruzzo, Lazio, Marche, Umbria, oppure in uno Stato estero.

Segreteria tecnica del Collegio di Roma, Via Ventì Settembre, 97/e, 00187 Roma, tel. 06 47929235.

**Napoli** decide i ricorsi dei clienti che hanno il domicilio in Campania e Molise.

Segreteria tecnica del Collegio di Napoli, Via Miguel Cervantes, 71, 80133 Napoli, tel. 081 7975350.

**Bari** decide i ricorsi dei clienti che hanno il domicilio in Basilicata, Calabria, Puglia.

Segreteria tecnica del Collegio di Bari, Corso Cavour 4, 70121 Bari, tel. 080 5731510.

**Palermo** decide i ricorsi dei clienti che hanno il domicilio in Sicilia e Sardegna.

Segreteria tecnica del Collegio di Palermo, Via Cavour, 131/A, 90133 Palermo, tel. 091 6074310.

Il Cliente ha altresì la facoltà di presentare esposti alla Filiale della Banca d'Italia nel cui territorio ha sede la Banca per chiedere l'intervento dell'Istituto con riguardo a questioni insorte nell'ambito del rapporto contrattuale.

### Conciliazione

Il cliente, in caso di controversia con la Banca, può attivare una procedura di conciliazione che consiste nel tentativo di raggiungere un accordo con la Banca stessa, grazie all'intervento 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.

## CONSEGUENZE DELL'INADEMPIMENTO PER IL CLIENTE

Se il cliente non adempie gli obblighi previsti dal contratto, può andare incontro a conseguenze negative.

Per esempio, in caso di ritardo nel pagamento delle rate il finanziatore applica il tasso di mora.

Se l'inadempimento è grave, il finanziatore può risolvere il contratto e assumere iniziative per soddisfare il proprio credito. Per esempio, se il finanziamento è garantito da un'ipoteca, può far vendere l'immobile e soddisfarsi sul ricavato.



## 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 (art. 1273 cod. civ.).
<b>Agente in attività finanziaria</b>	L'Agente in attività finanziaria è il soggetto che promuove e conclude contratti relativi alla concessione di finanziamenti sotto qualsiasi forma su mandato diretto di intermediari finanziari. L'esercizio professionale dell'attività di agente in attività finanziaria nei confronti del pubblico è riservata ai soggetti iscritti all'Organismo degli Agenti e dei Mediatori (art. 128-quater TUB).
<b>Ammortamento</b>	Processo di restituzione graduale del finanziamento mediante il pagamento periodico delle rate.
<b>Banca Attiva</b>	Banca con cui il mutuatario, che intenda avvalersi della facoltà di surroga, stipula un nuovo rapporto.
<b>Banca Passiva</b>	Banca con cui il mutuatario ha in essere il mutuo che intende estinguere attraverso l'istituto della surrogazione.
<b>Compenso onnicomprensivo per estinzione anticipata, totale o parziale</b>	È il compenso onnicomprensivo che la parte contraente il finanziamento è tenuta a corrispondere all'intermediario, per aver rimborsato anticipatamente il mutuo, in tutto od in parte, rispetto alle previsioni contrattuali.
<b>Consumatore</b>	Persona fisica che agisce per scopi estranei all'attività imprenditoriale, commerciale, artigianale o professionale eventualmente svolta.
<b>Imposta Sostitutiva</b>	Imposta pari allo 0,25% (prima casa) o al 2% (seconda casa) della somma erogata in caso di acquisto, costruzione, ristrutturazione dell'immobile.
<b>Indice di riferimento</b>	Parametro di mercato o di politica monetaria preso a riferimento per determinare il tasso di interesse.
<b>Ipoteca</b>	Garanzia su un bene immobile. Se il debitore non può più pagare il suo debito, il creditore può ottenere l'espropriazione del bene e farlo vendere (art. 2808 ss. Cod. civ.).
<b>Istruttoria</b>	Pratiche e formalità necessarie all'erogazione del mutuo.
<b>Loan to Value (LTV)</b>	Loan to Value indica il rapporto percentuale tra l'importo del mutuo richiesto e il valore di perizia dell'immobile ipotecato. Ad esempio un mutuo di 80mila euro per acquistare un immobile con valore di perizia di 100mila euro ha un LTV dell'80%.
<b>Mediatore Creditizio</b>	Il mediatore creditizio è il soggetto che mette in relazione, anche attraverso attività di consulenza, banche o intermediari finanziari con la potenziale clientela per la concessione di finanziamenti sotto qualsiasi forma. L'esercizio professionale dell'attività di mediatore creditizio nei confronti del pubblico è riservata ai soggetti iscritti all'Organismo degli Agenti e dei Mediatori (art. 128-sexies TUB).
<b>Mutuo Fondiario</b>	La somma mutuata è garantita da un'ipoteca su un bene immobile e l'importo finanziato non supera l'80% del valore del bene ipotecato. Tale percentuale può essere elevata sino al 100% qualora vengano prestate determinate garanzie integrative.
<b>Mutuo Ipotecario</b>	La somma mutuata è garantita da un'ipoteca su di un bene immobile.
<b>Perizia</b>	Relazione di un tecnico che attesta il valore dell'immobile da ipotecare.
<b>Piano di ammortamento</b>	Piano di rimborso del mutuo con l'indicazione della composizione delle singole rate (quota capitale e quota interessi), calcolato al tasso definito nel contratto.
<b>Piano di ammortamento "francese"</b>	Il piano di ammortamento più diffuso in Italia. 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 di capitale aumenta.

<b>Piano di ammortamento "italiano"</b>	Ogni rata è composta da una quota di capitale sempre uguale per tutto il periodo di ammortamento e da una quota interessi che diminuisce nel tempo.
<b>Preammortamento</b>	Periodo iniziale del mutuo nel quale le rate pagate sono costituite dalla sola quota interessi.
<b>Prima casa</b>	<p>Ai fini fiscali, l'acquisto della "Prima casa" deve, innanzitutto, riguardare una casa di abitazione ad eccezione di quelle di categoria catastale A1, A8 e A9. Inoltre, devono sussistere determinate condizioni:</p> <p>a) l'immobile deve essere ubicato nel Comune in cui l'acquirente ha la residenza o in cui intende stabilirla entro 18 mesi dalla stipula, o nel Comune dove l'acquirente svolge la propria attività principale. Per il personale delle Forze Armate e delle Forze di Polizia non è richiesta la condizione della residenza nel Comune di ubicazione dell'immobile acquistato con le agevolazioni prima casa. Per i cittadini italiani residenti all'estero (iscritti all'AIRE) deve trattarsi di prima casa posseduta sul territorio italiano.</p> <p>b) L'acquirente non deve essere titolare, esclusivo o in comunione col coniuge, di diritti di proprietà, usufrutto, uso e abitazione di altra casa di abitazione nel territorio del Comune dove si trova l'immobile da acquistare.</p> <p>c) l'acquirente non deve essere titolare, neppure per quote o in comunione legale, su tutto il territorio nazionale, di diritti di proprietà, uso, usufrutto, abitazione o nuda proprietà, su altra casa di abitazione, acquistata, anche dal coniuge, usufruendo delle agevolazioni per l'acquisto della prima casa.</p> <p>Le condizioni di cui alle lettere b) e c) e l'impegno a stabilire la residenza, entro 18 mesi, da parte dell'acquirente che non risiede nel Comune dove è situato l'immobile che si acquista, devono essere attestate con apposita dichiarazione da inserire nell'atto di acquisto.</p>
<b>Punti percentuali</b>	Il punto percentuale (p.p.) è l'unità di misura utilizzata in relazione a indici e tassi.
<b>Quota capitale</b>	Quota della rata costituita dall'importo del finanziamento restituito.
<b>Quota interessi</b>	Quota della rata costituita dagli interessi maturati.
<b>Rata</b>	Pagamento che la parte mutuataria effettua periodicamente per la restituzione del mutuo, secondo cadenze stabilite contrattualmente. La rata di ammortamento è composta da: una quota capitale (cioè una quota dell'importo prestato) e una quota interessi (quota interessi dovuta alla Banca per il mutuo).
<b>Rata costante</b>	La somma di quota capitale e quota interessi rimane uguale per tutta la durata del mutuo.
<b>Rata decrescente</b>	La somma tra quota capitale e quota interessi diminuisce al crescere del numero delle rate pagate.
<b>Sollecito di pagamento</b>	Qualora siano decorsi almeno 30 giorni dalla scadenza e la rata risulti non pagata, la Banca invia al cliente un sollecito scritto per il pagamento.
<b>Spese di perizia</b>	Spese sostenute per l'accertamento del valore dell'immobile offerto in garanzia.
<b>Spread</b>	Maggiorazione applicata agli indici di riferimento.
<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, per 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 inizio ammortamento.
<b>Tasso di interesse nominale annuo</b>	Rapporto percentuale, calcolato su base annua, tra l'interesse (quale compenso del capitale prestato) e il capitale prestato. Il tasso viene calcolato con riferimento all'anno civile di 365 giorni o 366 in caso di anno bisestile.
<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. E' utilizzato per il calcolo del cosiddetto "tasso soglia", ossia il limite oltre il quale il tasso d'interesse diviene usurario. Per verificare se un tasso di interesse è usurario, quindi vietato, bisogna confrontarlo con il "tasso soglia" della categoria di operazioni corrispondente, in vigore nel trimestre in cui il contratto di finanziamento è stato stipulato. Il "tasso soglia" è calcolato aumentando il TEGM di un quarto e aggiungendo un margine di ulteriori quattro punti percentuali (la differenza tra il tasso così ottenuto ed il TEGM non può comunque essere superiore a otto punti percentuali).
<b>Tasso fisso</b>	Tasso di interesse che non varia per tutta la durata del finanziamento.
<b>Tasso variabile</b>	Tasso di interesse che varia in relazione all'andamento di uno o più indici di riferimento specificatamente indicati nel contratto di finanziamento.
<b>Tasso minimo</b>	Tasso al di sotto del quale il finanziamento a tasso variabile non potrà scendere, indipendentemente dall'andamento dell'indice di riferimento applicato.
<b>Tasso massimo</b>	Tasso al di sopra del quale gli interessi di un finanziamento a tasso variabile non possono essere calcolati, indipendentemente dall'andamento dell'indice di riferimento applicato al finanziamento.
<b>Valore dell'immobile</b>	Minore tra il valore di perizia e il valore di compravendita.

## MUTUO A TASSO FISSO

### INFORMAZIONI SUL FINANZIATORE

**Banco di Sardegna S.p.A.**

Società per Azioni con sede legale in Cagliari, viale Bonaria, 33

Sede Amministrativa, Domicilio Fiscale e Direzione Generale in Sassari, Piazzetta Banco di Sardegna, 1

Telefono 079/226000 (centralino) – Fax 079/226015

Sito internet [www.bancosardegna.it](http://www.bancosardegna.it)

Numero di iscrizione all'Albo delle Banche presso la Banca d'Italia 5169- ABI 1015.7

Codice Fiscale e Numero di Iscrizione al Registro delle Imprese di Cagliari 01564560900

Società appartenente al Gruppo Iva BPER Banca Partita Iva 03830780361

Gruppo bancario BPER Banca S.p.A. - 5387.6

Aderente al Fondo Interbancario di Tutela dei Depositi

Aderente al conciliatore Bancario Finanziario-Associazione per la soluzione delle controversie bancarie, finanziarie e societarie

Aderente all'Arbitro Bancario Finanziario

La Banca è soggetta alla vigilanza della Banca d'Italia

### INTERMEDIARIO DEL CREDITO

Denominazione: \_\_\_\_\_

Nominativo del collaboratore: \_\_\_\_\_

Estremi iscrizione ad Albi o Elenchi \_\_\_\_\_

Indirizzo: \_\_\_\_\_

Recapito telefonico: \_\_\_\_\_ (facoltativo) \_\_\_\_\_

Email: \_\_\_\_\_ (facoltativo) \_\_\_\_\_

Sito web: \_\_\_\_\_ (facoltativo) \_\_\_\_\_

### CHE COS'E' IL CREDITO IMMOBILIARE

Il credito immobiliare 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 credito immobiliare può essere garantito da ipoteca su un immobile e in questo caso si chiama "ipotecario".

Il cliente rimborsa il credito 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.

L'accredito dell'importo del finanziamento, così come l'addebito delle rate a rimborso dello stesso, possono essere regolati su un rapporto acceso presso la banca stessa o su altri istituti o, in alternativa, per cassa.

### I TIPI DI CREDITO IMMOBILIARE E I LORO RISCHI

### **Finanziamento a tasso fisso**

Il tasso di interesse e l'importo delle singole rate rimangono fissi per tutta la durata del contratto.

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 dalla variazione delle condizioni di mercato.

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

Tra i principali rischi, vanno tenuti presenti:

- per i mutui che prevedono l'applicazione di un tasso variabile soggetto alle oscillazioni dell'indice di riferimento applicato:

- il tasso applicato potrà aumentare rispetto a quello di stipula e comportare un aumento dell'importo della rata;
- nel caso sia pattuito un tasso minimo (floor), il tasso non scenderà al di sotto della soglia pattuita;
- nel caso sia pattuito un tasso massimo (cap) il tasso non salirà al di sopra della soglia pattuita;

- per i mutui che prevedono l'applicazione di un tasso fisso, l'operazione non potrà beneficiare di eventuali fluttuazioni al ribasso dei tassi.

Finanziamenti denominati in valuta estera

Il mutuo, regolato in Euro, è denominato in valuta estera - secondo quanto previsto dall'articolo 120-quaterdecies del T.U.B. e relative Disposizioni attuative - se il consumatore, al momento della conclusione del contratto:

• percepisce il proprio reddito o detiene le attività con le quali dovrà rimborsare il finanziamento in una valuta diversa da quella in cui è denominato il contratto; ovvero:

• ha la residenza in uno stato membro dell'unione Europea la cui valuta è diversa da quella in cui è denominato il finanziamento.

Il Cliente potrebbe essere soggetto al rischio di una variazione sfavorevole del tasso di cambio tra l'euro e la valuta in cui percepisce il proprio reddito (o quella del paese in cui ha la residenza al momento della conclusione del contratto) rispetto al tasso di cambio valido al momento della conclusione del contratto. Tale svalutazione, incide sull'importo totale dovuto.

Ai sensi di legge, il Cliente ha il diritto di convertire la valuta in cui è denominato il contratto in una delle seguenti valute nazionali del consumatore:

- a) la valuta in cui è denominata la parte principale del suo reddito o in cui egli detiene le attività con le quali dovrà rimborsare il finanziamento, come indicato al momento della più recente valutazione del merito creditizio condotta in relazione al contratto di credito;
- b) la valuta avente corso legale nello Stato membro dell'Unione europea in cui il consumatore aveva la residenza al momento della conclusione del contratto o ha la residenza al momento della richiesta di conversione.

Il diritto di conversione può essere esercitato dal Cliente quando la variazione del tasso di cambio rispetto all'Euro è pari o superiore al venti per cento in relazione al momento della conclusione del contratto.

Nel caso di finanziamenti denominati in valuta estera la somma massima finanziabile deve essere pari al 70% del valore dell'immobile a garanzia.

### **Per saperne di più:**

La **Guida pratica "Comperare una casa. Il mutuo ipotecario in parole semplici"**, che aiuta a orientarsi nella scelta, è disponibile sul sito [www.bancaditalia.it](http://www.bancaditalia.it) e sul sito della banca [www.bancosardegna.it](http://www.bancosardegna.it)

### **GUIDA PRATICA - LA CENTRALE DEI RISCHI IN PAROLE SEMPLICI**

La Centrale dei rischi (CR) e' una banca dati, ossia un archivio di informazioni, sui debiti di famiglie e imprese verso il sistema bancario e finanziario. E' gestita dalla Banca d'Italia.

Sul nostro sito Internet e' disponibile la Guida La centrale dei rischi in parole semplici che ne illustra il funzionamento e i diritti del cliente.

### **CARATTERISTICHE SPECIFICHE**

INFORMAZIONI GENERALI SUL CREDITO IMMOBILIARE OFFERTO A CONSUMATORI - AGGIORNAMENTO 02/05/2023

Il Finanziamento e' rivolto a clienti consumatori che siano cittadini italiani residenti in Italia o all'estero (purche' iscritti all'Anagrafe Italiana Residenti all'Estero - AIRE nei casi previsti), cittadini della Repubblica di San Marino e Città del Vaticano, cittadini di Stati membri della U.E. o cittadini stranieri extra-comunitari con residenza in Italia da almeno 2 anni.

L'età del cliente consumatore non deve essere inferiore a 18 anni al momento della stipula e non superiore a 75 anni alla scadenza (in caso di cointestazione il limite va riferito al cointestatario più giovane).

Per il Mutuo riservato a cittadini italiani frontalieri, residenti in Italia con redditi in franchi svizzeri, l'età del cliente consumatore non deve essere superiore a 70 anni alla scadenza (in caso di cointestazione il limite va riferito al cointestatario più giovane).

Si tratta di un finanziamento a medio/lungo termine destinato a finanziare l'acquisto, la ristrutturazione o la costruzione di un immobile ad uso abitativo.

L'erogazione della somma può avvenire in unica soluzione o a stato avanzamento lavori in funzione della finalità.

Il finanziamento può essere richiesto anche per trasferire, senza penali o oneri di qualsiasi natura, il finanziamento da un'altra banca.

**Il Mutuo con surrogazione**, in particolare, realizza l'istituto della "portabilità" consentendo al debitore, ai sensi dell'art. 1202 codice civile, di surrogare, ovvero sostituire, il mutuante/creditore (Banca Passiva) che ha erogato inizialmente il vecchio mutuo, con una nuova Banca (Banca Attiva) con la quale il debitore contrae un nuovo mutuo.

Il capitale erogato dalla nuova Banca viene destinato dalla stessa alla chiusura del mutuo preesistente (mutuo di scopo).

Ai sensi dell'art. 120-quater DLGS n. 385/1993, la nuova Banca contraente subentra nelle garanzie accessorie al credito surrogato.

La Legge, inoltre, prevede la nullità di ogni patto, anche posteriore alla stipulazione del contratto, con il quale si impedisca o si renda oneroso per il debitore l'esercizio di detta facoltà di surrogazione; la Banca, pertanto, non impone al debitore, penali od oneri di qualsiasi natura (comprese spese per l'istruttoria, accertamenti catastali e spese notarili).

La surrogazione non comporta il venir meno dei benefici fiscali di cui godeva il finanziamento preesistente.

Al fine di perfezionare la surrogazione, la Banca Attiva acquisisce le informazioni necessarie relative al mutuo in essere presso la Banca Passiva, in particolare in merito all'ammontare del debito residuo. Tali informazioni saranno messe a disposizione del cliente, ove richiesto.

#### **Altri aspetti importanti**

Il cliente (parte mutuataria) rimborsa il mutuo con il pagamento periodico di rate, comprensive di capitale ed interessi.

Gli immobili oggetto di ipoteca devono essere ubicati nel territorio della Repubblica Italiana.

<b>Cosa fare per attivarlo</b>	<i>Rivolgersi a qualsiasi filiale della Banca</i>
<b>A chi rivolgersi per ulteriori informazioni</b>	<i>Presso tutte le filiali della Banca</i>

**PRINCIPALI CONDIZIONI ECONOMICHE**

**QUANTO PUO' COSTARE IL FINANZIAMENTO**

**PER FINANZIAMENTI DI NUOVA EROGAZIONE**

<b>Importo totale del credito:</b> 167.765,00 Euro <b>Costo totale del credito:</b> 168.699,74 Euro <b>Importo totale dovuto dal cliente:</b> 336.464,74 Euro <b>Tasso Annuo Effettivo Globale (TAEG):</b> 5,4600 %	Esempio calcolato senza tener conto dell'adesione ad una delle polizze abbinabili al finanziamento.
<b>Importo totale del credito:</b> 167.765,00 Euro <b>Costo totale del credito:</b> 169.617,74 Euro <b>Importo totale dovuto dal cliente:</b> 337.382,74 Euro <b>Tasso Annuo Effettivo Globale (TAEG):</b> 5,5100 %	Esempio calcolato tenendo conto dell'adesione alla polizza assicurativa contro l'incendio, il fulmine e lo scoppio del gas sull'immobile oggetto di ipoteca, collocata dal Finanziatore.
<b>Importo totale del credito:</b> 167.765,00 Euro <b>Costo totale del credito:</b> 183.277,34 Euro <b>Importo totale dovuto dal cliente:</b> 351.042,34 Euro <b>Tasso Annuo Effettivo Globale (TAEG):</b> 6,3400 %	Esempio calcolato anche tenendo conto dell'adesione ad una delle polizze facoltative accessorie al finanziamento collocate dal Finanziatore, presente nella sezione "Altro" del presente documento.

**PER SURROGAZIONE**

<b>Importo totale del credito:</b> 170.000,00 Euro <b>Costo totale del credito:</b> 166.464,74 Euro <b>Importo totale dovuto dal cliente:</b> 336.464,74 Euro <b>Tasso Annuo Effettivo Globale (TAEG):</b> 5,3400 %	Esempio calcolato senza tener conto dell'adesione ad una delle polizze abbinabili al finanziamento.
<b>Importo totale del credito:</b> 170.000,00 Euro <b>Costo totale del credito:</b> 167.382,74 Euro <b>Importo totale dovuto dal cliente:</b> 337.382,74 Euro <b>Tasso Annuo Effettivo Globale (TAEG):</b> 5,3900 %	Esempio calcolato tenendo conto dell'adesione alla polizza assicurativa contro l'incendio, il fulmine e lo scoppio del gas sull'immobile oggetto di ipoteca, collocata dal Finanziatore.
<b>Importo totale del credito:</b> 170.000,00 Euro <b>Costo totale del credito:</b> 181.042,34 Euro <b>Importo totale dovuto dal cliente:</b> 351.042,34 Euro <b>Tasso Annuo Effettivo Globale (TAEG):</b> 6,2000 %	Esempio calcolato anche tenendo conto dell'adesione ad una delle polizze facoltative accessorie al finanziamento collocate dal Finanziatore, presente nella sezione "Altro" del presente documento.

Gli indicatori sopra riportati sono stati calcolati secondo la seguente tabella:

IMPORTO FINANZIAMENTO	170.000,00 Euro
DURATA	360 mesi
PERIODICITA' DELLA RATA	MENSILE
TIPO PIANO DI AMMORTAMENTO	RATA COSTANTE FRANCESE
TASSO D'INTERESSE NOMINALE ANNUO	5,200 %
ISTRUTTORIA	1.530,00 Euro Per surrogazione: Esente ai sensi dell'art.120-quater DLGS n. 385/1993
IMPOSTA SOSTITUTIVA	425,00 Euro Per surrogazione: Esente ai sensi dell'art.120-quater DLGS n. 385/1993
SPESE DI PERIZIA	280,00 Euro Per surrogazione: Esente ai sensi dell'art.120-quater DLGS n. 385/1993
INCASSO RATA	1,00 Euro
RECUPERO SPESE PER INVIO COMUNICAZIONI PERIODICHE CARTACEE	0,90 Euro
GESTIONE PRATICA	0,00 Euro annuali
POLIZZA INCENDIO, FULMINE SCOPPIO	918,00 Euro Premio stimato prendendo a riferimento la componente incendio e scoppio della polizza assicurativa collocata dal Finanziatore.
POLIZZA FACOLTATIVA	13.659,60 Euro Premio stimato prendendo a riferimento la polizza assicurativa collocata dal Finanziatore.

Oltre al TAEG possono esserci altri costi, quali le spese per il notaio e l'iscrizione dell'ipoteca ed eventuali penali.

IMPORTO MASSIMO FINANZIABILE

L'importo massimo finanziabile viene determinato in funzione della finalita' del finanziamento (acquisto, ristrutturazione, costruzione), secondo lo schema riepilogativo di seguito esposto:

#### Finalita' acquisto

L'importo massimo finanziabile e' pari di norma all'80% del minore tra il costo effettivamente pagato in sede di acquisto (inclusi eventuali oneri di trasferimento in caso di aggiudicazione per acquisto in sede di asta giudiziaria) e il valore stimato dell'immobile oggetto di garanzia. Laddove l'immobile posto a garanzia sia diverso da quello oggetto di acquisto, si applica la seguente griglia per determinare l'importo massimo finanziabile:

Categoria immobile a garanzia	Importo massimo finanziabile
Immobili residenziali	Il minore tra <b>80%</b> del valore stimato dell'immobile a garanzia e <b>80%</b> del costo effettivamente pagato in sede di acquisto
Fabbricati / terreni ad uso agricolo	Il minore tra <b>70%</b> del valore stimato dell'immobile a garanzia e <b>80%</b> del costo effettivamente pagato in sede di acquisto
Immobili a destinazione servizi	Il minore tra <b>70%</b> del valore stimato dell'immobile a garanzia e <b>80%</b> del costo effettivamente pagato in sede di acquisto
Immobili a destinazione turistico - commerciale	Il minore tra <b>65%</b> del valore stimato dell'immobile a garanzia e <b>80%</b> del costo effettivamente pagato in sede di acquisto
Immobili a destinazione produttiva	Il minore tra <b>60%</b> del valore stimato dell'immobile a garanzia e <b>80%</b> del costo effettivamente pagato in sede di acquisto
Terreni edificabili	Il minore tra <b>50%</b> del valore stimato dell'immobile a garanzia e <b>80%</b> del costo effettivamente pagato in sede di acquisto



### Finalita' ristrutturazione

L'importo massimo finanziabile e' pari di norma all' **80%** dei costi previsti per la ristrutturazione, come risultanti da relazione del perito incaricato dalla banca e, in ogni caso, non superiore al limite di fondiarieta' complessiva dell'operazione ( **80%** del valore di stima dell'immobile a lavori ultimati).

Laddove l'immobile sia oggetto di trasformazione edilizia, urbanistica e/o catastale, il finanziamento viene erogato a Stato Avanzamento Lavori, nel dettaglio:

- in sede di prima erogazione,
  - a lavori non avviati, in caso di contestuale acquisto, pari all'**80%** del valore dell'immobile oggetto di garanzia destinato alla ristrutturazione, corrispondente al minore tra il valore stimato ante-ristrutturazione e il valore di compravendita; in caso di immobile già di proprietà, pari al 10% del mutuo;
  - a lavori avviati, si eroga la percentuale di Stato Avanzamento Lavori per come di seguito specificato;
- le successive erogazioni, pari alla percentuale dello Stato Avanzamento Lavori certificata da relazione di perito incaricato dalla Banca;
- l'ultima erogazione, formalizzata con atto pubblico, viene effettuata contestualmente all'ultimo **20%** del residuo erogabile al netto della prima erogazione, e comunque per importo non inferiore a 10.000 euro.

### Finalita' costruzione

L'importo massimo finanziabile e' pari di norma all' **80%** dei costi da sostenere e, in ogni caso, non superiore al limite di fondiarieta' complessiva dell'operazione ( **80%** del valore di stima dell'immobile a lavori ultimati), ed erogato sempre a Stato Avanzamento Lavori, nel dettaglio:

- in sede di prima erogazione,
  - a lavori non avviati, in caso di contestuale acquisto, pari al **50%** del valore del terreno (o dell'immobile a rustico/grezzo) destinato alla costruzione, corrispondente al minore tra il valore stimato e il valore di compravendita; in caso di terreno (o immobile a rustico/grezzo) già di proprietà pari al 10% del mutuo;
  - a lavori avviati, si eroga la percentuale di Stato Avanzamento Lavori per come di seguito specificato;
- le successive erogazioni, pari alla percentuale dello Stato Avanzamento Lavori certificata da relazione di perito incaricato dalla Banca;
- l'ultima erogazione, tramite atto pubblico, viene effettuata contestualmente all'ultimo **20%** del residuo erogabile al netto della prima erogazione, e comunque per importo non inferiore a 10.000 euro.

In caso di portabilità tramite surroga, l'importo massimo finanziabile e' pari al debito residuo del finanziamento da estinguere, per come risultante dalla dichiarazione rilasciata dalla Banca creditrice originaria, e comunque non superiore all' **80%** del valore stimato dell'immobile oggetto di garanzia e non inferiore a 40.000 euro. Sono surrogabili finanziamenti con iscrizione ipotecaria avvenuta da oltre 12 mesi.

In caso di immobile situato in area di edilizia convenzionata, al fine di determinare l'importo massimo finanziabile la Banca si riserva di valutare le Convenzioni che regolano gli obblighi sottostanti a tale vincolo.

Per il mutuo con fondo di garanzia statale, l'importo massimo finanziabile può arrivare al 100% del minore tra costo di acquisto e valore di perizia e comunque per un importo non superiore a 250.000 euro.

Per il mutuo riservato a cittadini italiani frontalieri, residenti in Italia con redditi in franchi svizzeri, l'importo massimo finanziabile è pari al 70% e in caso di acquisto di terreni edificabili a SAL pari al 50% del minore tra costo di acquisto e valore di perizie e comunque sulla base della rata sostenibile.

### DURATA

MINIMA	60 mesi
MASSIMA	360 mesi
COMPRESIVA DI UN EVENTUALE PERIODO DI PREAMMORTAMENTO NON SUPERIORE A	36 mesi

### Limiti di età:

La somma risultante dalla durata del mutuo e dall'età del mutuatario non deve essere superiore a 75 anni; per i mutui cointestati, il limite massimo di 75 anni viene calcolato sull'età del richiedente più giovane.

Per il mutuo riservato a cittadini italiani frontalieri, residenti in Italia con redditi in franchi svizzeri, la somma risultante dalla durata del mutuo e dall'età del mutuatario non deve essere superiore a 70 anni; per i mutui cointestati, il limite massimo di 70 anni viene calcolato sull'età del richiedente più giovane.

GARANZIE ACCETTATE

Il finanziamento è stipulato sotto forma di "atto pubblico" ed è garantito da ipoteca su un bene immobile.  
Eventualmente, può essere assistito da altre garanzie reali e/o personali, rilasciate da parte dei soggetti finanziati o di terzi, e/o da cessioni di crediti. E' a carico del cliente (parte mutuataria) la spesa di perizia per la valutazione del bene immobile. Il costo è riportato nella sezione "Spese per la stipula del contratto". Le spese sono percepite anche in caso di mancata concessione o di erogazione del mutuo.  
Con il Mutuo per surrogazione la Banca Attiva subentra nella garanzia ipotecaria relativa al credito surrogato, senza costi di perizia a carico del cliente.  
L'immobile oggetto di ipoteca deve essere ubicato nel territorio italiano.

<b>TASSI DISPONIBILI</b>
--------------------------

TASSO D'INTERESSE NOMINALE ANNUO	5,200 %
TASSO DI INTERESSE DI PREMMORTAMENTO	6,200 %

**PRINCIPALI CONDIZIONI ECONOMICHE**

**SPESE**

**SPESE PER LA STIPULA DEL CONTRATTO**

ISTRUTTORIA	0,900 % dell'importo del finanziamento minimo 900,00 Euro <u>Per surrogazione:</u> 0,00 Euro
PERIZIA UNICA O INIZIALE INERENTE IMMOBILE AD USO SOLO RESIDENZIALE (max 2 unità immobiliari con relative pertinenze esclusive) perizia inerente immobile unicamente residenziale (categorie catastali dalla A /1 alla A/7 comprese), composto da massimo due unità immobiliari abitative con relative pertinenze esclusive, sia esso fruibile o non fruibile, oggetto o non oggetto di trasformazione.	280,00 Euro successivo eventuale sopralluogo (anche SAL): 220,00 Euro. <u>Per surrogazione:</u> Esente ai sensi dell'art. 120-quater DLGS n. 385/1993 Le spese sono percepite anche in caso di mancata concessione o di erogazione del mutuo.
PERIZIA UNICA O INIZIALE INERENTE IMMOBILE NON RICOMPRESO NEL PUNTO PRECEDENTE CON UNICA DESTINAZIONE D'USO perizia inerente immobile non ricompreso nel punto precedente e a destinazione unica (con relative pertinenze esclusive), sia esso fruibile o non fruibile, oggetto o non oggetto di trasformazione; inclusa perizia per aggiornamento e verifica elaborato peritale C.T.U. nominato dal tribunale.	<u>Per surrogazione:</u> Esente ai sensi dell'art. 120-quater DLGS n. 385/1993 Le spese sono percepite anche in caso di mancata concessione o di erogazione del mutuo.
IMPORTO MUTUO FINO A 100.000,00 EURO	280,00 Euro
IMPORTO MUTUO FINO A 150.000,00 EURO	450,00 Euro
IMPORTO MUTUO FINO A 250.000,00 EURO	600,00 Euro
IMPORTO MUTUO FINO A 500.000,00 EURO	800,00 Euro
IMPORTO MUTUO FINO A 1.000.000,00 EURO	1.000,00 Euro
IMPORTO MUTUO FINO A 2.000.000,00 EURO	1.600,00 Euro
IMPORTO MUTUO FINO A 2.500.000,00 EURO	2.000,00 Euro
IMPORTO MUTUO FINO A 5.000.000,00 EURO	2.500,00 Euro
IMPORTO MUTUO FINO A 10.000.000,00 EURO	5.000,00 Euro
IMPORTO MUTUO OLTRE 10.000.000,00 EURO	8.000,00 Euro
PERIZIA UNICA O INIZIALE INERENTE IMMOBILE CON DESTINAZIONE D'USO MISTA O POLIFUNZIONALE O DI PIU' IMMOBILI CONTIGUI O NON CONTIGUI perizia inerente immobile a destinazione d'uso mista o polifunzionale o di più immobili contigui o non contigui (con relative pertinenze esclusive), siano essi fruibili o non fruibili, oggetto o non oggetto di trasformazione.	da 600,00 Euro a 8.000,00 Euro: importo che verrà preventivamente comunicato al cliente <u>Per surrogazione:</u> Esente ai sensi dell'art. 120-quater DLGS n. 385/1993
AGGIORNAMENTO PERIZIA PER AVVENUTE VARIAZIONI O INTEGRAZIONI IMMOBILE OGGETTO D'IPOTECA	220,00 Euro <u>Per surrogazione:</u> Esente ai sensi dell'art. 120-quater DLGS n. 385/1993
PERIZIA INERENTE EROGAZIONI SUCCESSIVE ALLA STIPULA DI FINANZIAMENTI A S.A.L. (Stato d'Avanzamento Lavori) perizia per ulteriore erogazione finanziamento inerente immobile oggetto di trasformazione.	
IMMOBILE AD USO SOLO RESIDENZIALE	280,00 Euro

INFORMAZIONI GENERALI SUL CREDITO IMMOBILIARE OFFERTO A CONSUMATORI - AGGIORNAMENTO 02/05/2023

IMMOBILE AD USO NON RESIDENZIALE, CON DESTINAZIONE D'USO MISTA O POLIFUNZIONALE O DI PIU' IMMOBILI CONTIGUI O NON CONTIGUI:

FINO A 10 UNITA' IMMOBILIARI	370,00 Euro
OLTRE 10 UNITA' IMMOBILIARI	380,00 Euro

COMMISSIONE PER INTERMEDIARI DEL CREDITO A CARICO DEL CLIENTE	Da regolarsi col mediatore creditizio incaricato, nella misura massima del 3,000 %
---	--

**SPESE PER LA GESTIONE DEL RAPPORTO**

GESTIONE PRATICA	0,00 Euro annuali
INCASSO RATA	1,00 Euro
INVIO COMUNICAZIONI	
RECUPERO SPESE PER INVIO COMUNICAZIONI PERIODICHE CARTACEE	0,90 Euro
RECUPERO SPESE PER INVIO COMUNICAZIONI PERIODICHE ONLINE	0,00 Euro
RECUPERO SPESE PER INVIO QUIETANZA (IN FORMA CARTACEA)	0,75 Euro
INVIO SOLLECITO DI PAGAMENTO (IN FORMA CARTACEA)	5,00 Euro

VARIAZIONE-RESTRIZIONE IPOTECA O SOSTITUZIONE (SPESA AMMINISTRATIVA)	0,100 % Sul valore liberato/ipotecato con un minimo di 200,00 Euro
--	--

VARIAZIONE/RESTRIZIONE IPOTECA O SOSTITUZIONE (SPESA PERIZIA)

SINGOLA	250,00 Euro
MULTIPLA	300,00 Euro
PER OGNI UNITA' ABITATIVA OLTRE LA DECIMA	800,00 Euro

CANCELLAZIONE IPOTECA CON ATTO NOTARILE AI SENSI DELL'ART 2882 COD.CIV	200,00 Euro
--	-------------

CANCELLAZIONE IPOTECA AI SENSI DELL'ART 40 BIS DLGS 385-93	0,00 Euro
--	-----------

RINNOVAZIONE IPOTECARIA	200,00 Euro
-------------------------	-------------

FRAZIONAMENTO IPOTECA MUTUI (SPESA AMMINISTRATIVA)	250,00 Euro
--	-------------

FRAZIONAMENTO IPOTECA MUTUI (SPESA PERIZIA)

FINO A 10 UNITA'	300,00 Euro
DA 11 A 50 UNITA'	800,00 Euro
OLTRE 50 UNITA'	1.200,00 Euro

SPESE PER OGNI SINGOLA EROGAZIONE A SAL	220,00 Euro
---	-------------

SPESA A CARICO DELL'ACCOLLANTE NEL CASO DI ACCOLLO DEL MUTUO	300,00 Euro
--	-------------

CERTIFICAZIONE COMPETENZE	0,00 Euro
---------------------------	-----------

VARIAZIONI CONTRATTUALI DI QUALSIASI NATURA	0,00 Euro
---	-----------

COMPENSO ONNICOMPRESIVO PER ESTINZIONE ANTICIPATA, TOTALE O PARZIALE	Non applicabile
--	-----------------

## PIANO DI AMMORTAMENTO

TIPO PIANO DI AMMORTAMENTO	Piano di ammortamento francese. In funzione di eventuali esigenze finanziarie del Cliente puo' essere concordato preventivamente con la Banca un diverso piano di ammortamento.
TIPOLOGIA DELLA RATA	Costante In funzione di eventuali esigenze finanziarie del Cliente puo' essere concordata preventivamente con la Banca una diversa tipologia della rata.
PERIODICITA' DELLE RATE	Mensile, trimestrale, semestrale o annuale

Prima della conclusione del contratto è consigliabile prendere visione del piano di ammortamento personalizzato contenuto nel Prospetto Informativo Europeo Standardizzato relativo ai mutui a tasso fisso per tutta la durata e quelli che prevedono il pagamento differito degli interessi.

Per tutta la durata del finanziamento il cliente ha diritto di ottenere gratuitamente, in qualsiasi momento del rapporto, la tabella di ammortamento aggiornata.

### CALCOLO ESEMPLIFICATIVO DELL'IMPORTO DELLA RATA

Tasso di interesse applicato	Durata del finanziamento (anni)	Importo della rata mensile per 100.000,00 Euro di capitale	Se il tasso di interesse aumenta del 2% dopo 2 anni (*)	Se il tasso di interesse diminuisce del 2% dopo 2 anni (*)
5,2000	10	1.070,46	-	-
5,2000	15	801,25	-	-
5,2000	20	671,05	-	-
5,2000	25	596,30	-	-
5,2000	30	549,11	-	-

(\*) Solo per i mutui che hanno una componente variabile al momento della stipula. In presenza di *cap* o *floor* al tasso di interesse, lo scenario tiene conto dell'oscillazione piu' ampia ipotizzabile (fino a un massimo del 2%).

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.bancosardegna.it/trasparenza](http://www.bancosardegna.it/trasparenza).

## SERVIZI ACCESSORI

L'immobile oggetto di ipoteca deve essere assicurato fino all'estinzione del finanziamento contro l'incendio, il fulmine e lo scoppio del gas a cura e con oneri a carico della Parte Finanziata. L'immobile, in relazione alle coperture richieste, deve essere assicurato per il valore di ricostruzione a nuovo dell'immobile stesso.

La Parte Finanziata, qualora l'immobile fosse già assicurato contro i sopra indicati rischi, è tenuta a fornire la relativa documentazione alla Banca.

### **POLIZZA "INCENDIO ABITAZIONE CIVILE"**

E' una polizza mono garanzia che tutela il fabbricato di proprietà o conduzione dal rischio incendio, fulmine, esplosione e scoppio. Sono assicurabili solo i fabbricati adibiti ad uso di civile abitazione e sono coperti anche gli uffici o studi professionali se intercomunicanti con l'abitazione assicurata. Non è possibile assicurare più di un solo fabbricato per polizza.

### **POLIZZE MULTIRISCHI**

Sono polizze che prevedono una copertura assicurativa multirischi di unità immobiliari adibite a civile abitazione (o anche fabbricati, condomini, porzioni di fabbricato, fabbricati unifamiliari, uffici e studi professionali come ad esempio la polizza Fabbricato new). La copertura assicurativa offerta comprende tipicamente alcune garanzie incluse nel premio quali ad esempio i danni materiali e diretti dell'abitazione e del suo contenuto a seguito di incendio e/o eventi atmosferici, i danni da fenomeno elettrico, ricerca e riparazione guasti e danni da acqua condotta, danni ai terzi derivanti dalla proprietà e/o conduzione dell'abitazione assicurata in polizza. Le polizze possono poi prevedere ulteriori garanzie opzionali, non incluse nel costo del premio, quali ad esempio i danni economici derivanti dalle spese necessarie a garantire la Tutela legale conseguente alla proprietà e conduzione dell'abitazione indicata in polizza, i danni da furto del contenuto e per i danni subiti dal fabbricato e dal contenuto della casa a seguito di terremoto.

Il cliente può recedere dai contratti relativi ai servizi accessori acquistati insieme al finanziamento senza dover recedere dal finanziamento stesso.

Per ulteriori informazioni e approfondimenti in relazione ai costi e alle coperture fornite, si rinvia ai relativi fascicoli informativi a disposizione della clientela sul sito [www.arcassicura.it](http://www.arcassicura.it) e presso le Dipendenze della Banca.

**Le polizze assicurative accessorie al finanziamento sono facoltative e non indispensabili per ottenere il finanziamento alle condizioni proposte, pertanto il Cliente può scegliere di non sottoscrivere alcuna polizza assicurativa o di sottoscrivere una polizza scelta liberamente sul mercato.**

**ALTRE SPESE DA SOSTENERE NON INCLUSE NEL TAEG**

<b>TASSO DI MORA</b>	Maggiorazione di 2,000 punti sul tasso nominale annuo vigente il giorno della scadenza della rata insoluta.
<b>ADEMPIMENTI NOTARILI</b>	Da regolarsi con il professionista incaricato. Per surrogazione: Esente ai sensi dell'art. 120-quater DLGS n. 385/1993.
<b>IMPOSTA DI REGISTRO</b>	Conformemente a quanto previsto dalle disposizioni legislative tempo per tempo vigenti.
<b>TASSE IPOTECARIE</b>	Conformemente a quanto previsto dalle disposizioni legislative tempo per tempo vigenti.

**TEMPI DI EROGAZIONE**

<b>DURATA DELL'ISTRUTTORIA</b>	<b>30 giorni</b> , compatibilmente con i tempi legati al tipo di investimento del cliente e la verifica della regolarità della documentazione richiesta per il perfezionamento della pratica di richiesta del finanziamento. Per surrogazione: 30 giorni dall'avvio delle procedure di collaborazione interbancaria tra Banca Attiva e Banca Passiva.
<b>DISPONIBILITA' DELL'IMPORTO</b>	Contestualmente alla stipula, salvo che la messa a disposizione dell'importo di mutuo sia condizionata al verificarsi di eventi particolari. Nel caso di mutui finalizzati alla realizzazione di un programma di iniziativa immobiliare, la disponibilità dell'importo avviene a stato avanzamento lavori.



**ALTRO**

La Parte Finanziata ha facoltà di stipulare coperture assicurative a garanzia della possibilità di continuare ad onorare gli impegni economici derivanti dal contratto di finanziamento, al verificarsi di specifici eventi negativi (quali morte o grave infortunio).

Il Finanziatore mette a disposizione del consumatore, nell'ambito della propria offerta di prodotti, le seguenti polizze assicurative di Arca Vita S.p.A.:

**POLIZZA "SALVA MUTUO FORMULA ANNUA"**

La polizza prevede un contratto di assicurazione sulla vita di puro rischio, la cui prestazione consiste nel pagamento del capitale assicurato (pari al debito residuo del mutuo) ai beneficiari designati nel caso di premorienza dell'assicurato, sempre che non sia anteriormente intervenuta la cessazione dell'assicurazione e non vi sia stata estinzione anticipata del mutuo. Il pagamento del premio è annuale.

**POLIZZA "SALVA MUTUO FLEX FORMULA UNICA"**

La polizza prevede il pagamento del debito residuo, come da piano di ammortamento, in caso di premorienza da malattia o infortunio per tutta la durata del mutuo. Il pagamento del premio è in unica soluzione alla sottoscrizione della polizza. E' data la facoltà di estendere la copertura all'eventuale periodo di pre-ammortamento.

**POLIZZA "SALVA MUTUO 10 FORMULA UNICA"**

La polizza prevede il pagamento del debito residuo, come da piano di ammortamento, in caso di premorienza da malattia o infortunio per 10 anni di ammortamento a decorrere dalla stipula, indipendentemente dalla durata del finanziamento. Il pagamento del premio è in unica soluzione alla sottoscrizione della polizza.

Il cliente può recedere dai contratti relativi ai servizi accessori acquistati insieme al mutuo senza dover recedere dal mutuo stesso.

Per ulteriori informazioni e approfondimenti, in relazione anche ai costi e alle coperture fornite, si rinvia ai relativi fascicoli informativi a disposizione della clientela sul sito [www.arcassicura.it](http://www.arcassicura.it) e presso le Dipendenze della Banca.

**Le polizze assicurative accessorie al finanziamento sono facoltative e non indispensabili per ottenere il finanziamento alle condizioni proposte, pertanto il Cliente può scegliere di non sottoscrivere alcuna polizza assicurativa o di sottoscrivere una polizza scelta liberamente sul mercato.**

## INFORMAZIONI E DOCUMENTI PER LA VERIFICA DEL MERITO DI CREDITO

Per consentire al finanziatore di valutare il merito di credito, il cliente deve fornire le informazioni e i documenti indicati entro 15 giorni dalla richiesta. **Il credito non può essere concesso se il cliente non fornisce le informazioni e i documenti richiesti.**

### DOCUMENTI REDDITUALI

<p><b>Lavoratori Dipendenti</b>          Ultime 2 buste paga          Ultima dichiarazione dei redditi con relativa ricevuta di presentazione          (ultime due con relativa ricevuta di presentazione se lavoratore stagionale)          Certificazione Unica          (una o più relative all'ultimo anno, se non presentata)          Dichiarazione dei Redditi)          Attestato di Servizio - solo per contratti diversi dal tempo indeterminato e solo nel caso in cui la data di termine del contratto non emerga dalla busta paga</p>	<p>Datore di lavoro CAF/Commercialista</p> <p>Datore di lavoro</p> <p>Datore di lavoro</p>
<p><b>Lavoratori autonomi (Liberi Professionisti, Titolari D.I.)</b>          Ultime due Dichiarazioni dei redditi complete di ricevuta di presentazione telematica e copia F24 quietanzati</p>	<p>CAF/Commercialista</p>
<p><b>Soci di società / Imprenditori</b>          Ultima Dichiarazione dei redditi persona fisica con relativa ricevuta di presentazione e copia F24 quietanzati          Ultima Dichiarazione dei redditi Società di Persone con relativa ricevuta di presentazione telematica e copia F24 quietanzati          Ultimi 2 bilanci definitivi (se in contabilità ordinaria)          Situazione contabile intermedia dell'anno in corso          Fascicolo Aziendale (ed eventuale Dichiarazione Iva annuale) per Imprenditori Agricoli</p>	<p>CAF/Commercialista</p> <p>CAF/Commercialista</p> <p>Commercialista Commercialista CAA/Commercialista</p>
<p><b>Pensionati</b>          Ultima Dichiarazione dei redditi (se presentata) con relativa ricevuta di presentazione          Ultima Certificazione Unica (se non presentata)          Dichiarazione dei redditi)          Modello OBIS/M (in caso di indennità pensionistica esente da tassazione e non presentata Dichiarazione dei redditi o CU in quanto soggetto esente)</p>	<p>CAF/Commercialista</p> <p>INPS</p> <p>INPS</p>
<p><b>Garante/i</b>          Almeno uno dei seguenti documenti:          Ultima Dichiarazione dei Redditi (se presentata)          Certificazione Unica (una o più relative all'ultimo anno, se non presentata)          Dichiarazione dei Redditi)</p>	<p>CAF/Commercialista Datore di lavoro</p>

### ALTRO

#### Tutti i mutuatari:

Stato di famiglia (in caso di impossibilità a produrre il documento del Comune, dichiarazione del cliente su modulo Banca "Dichiarazione di stato di famiglia")  
 Estratto di matrimonio o estratto di unione civile o certificato di stato libero (in caso di impossibilità a produrre il/i documento/i del Comune, dichiarazione del cliente su modulo/i Banca "Dichiarazione regime patrimoniale")  
 Estratto di sentenza di separazione o divorzio con evidenza degli accordi economici (se richiedente separato/divorziato)  
 Contratti di affitto/Ricevute di registrazioni dei contratti di affitto (solo se non presente tale reddito su Dichiarazione dei Redditi, o non presentata in quanto soggetto esente)

#### Eventuale/i terzo/i datore/i d'ipoteca:

Estratto di matrimonio o estratto di unione civile o certificato di stato libero (in caso di impossibilità a produrre i documenti del Comune, dichiarazione del cliente su modulo/i Banca "Dichiarazione regime patrimoniale")

#### Cittadini italiani residenti all'estero – Cittadini extracomunitari (mutuatario/i e garante/i):

Oltre al resto della documentazione prevista sono necessari:  
 Iscrizione all'A.I.R.E. (per cittadini italiani residenti all'estero, nei casi previsti dal Ministero)  
 Certificato di residenza storico (per cittadini extracomunitari)  
 Permesso di soggiorno in corso di validità (per cittadini extracomunitari)

## DOCUMENTAZIONE TECNICA

### **Mutui con finalità acquisto** (sia esclusiva che in parte):

documentazione comprovante l'importo di compravendita (proposta di acquisto accettata, o compromesso o in loro assenza dichiarazione del cliente su modulo Banca)

### **Mutui con finalità costruzione** (sia esclusiva che in parte):

l'elenco della documentazione necessaria, da consegnare direttamente al perito, verrà fornito all'avvio di richiesta perizia

### **Mutui con finalità ristrutturazione** (sia esclusiva che in parte):

l'elenco della documentazione necessaria, da consegnare direttamente al perito, verrà fornito all'avvio di richiesta perizia

### **Mutui con finalità "sostituzione"** (sia esclusiva che in parte):

contratto originario del mutuo da sostituire e documento che attesti il debito residuo dello stesso (a titolo esemplificativo: conteggi di estinzione)

Visura catastale relativa al bene immobile oggetto di ipoteca

Se immobile oggetto di ipoteca conferito a Fondo Patrimoniale:  
copia di atto costitutivo del Fondo

### **Mutui Green** (acquisto immobili in classe energetica A o B)

Oltre al resto della documentazione prevista, è necessario:

Attestato di Prestazione Energetica (APE) o in sua assenza, altra documentazione che attesti che l'immobile rientra nelle classi energetiche A o B (preliminare di vendita, capitolato, o dichiarazione del costruttore)

### **Mutui assistiti da Fondo di Garanzia per la prima casa**

Oltre al resto della documentazione prevista, sono necessari:

Documento Identità di ciascun mutuatario

Domanda di accesso al Fondo di Garanzia per la prima casa (disponibile anche presso filiale) sottoscritto dal/i mutuatario/i

## ALTRO - CASI PARTICOLARI

### **Surroghe attive**

Atto di provenienza dell'Immobile (compravendita, successione, donazione)

Contratto di Mutuo con Capitolato e Documento di Sintesi

Nota di iscrizione Ipotecaria del Mutuo

Nel caso in cui l'operazione di surroga derivi da frazionamento con acollo, dovranno inoltre essere forniti (in copia): Atto di acollo

Annotazione di suddivisione in quote del mutuo originario e contestuale frazionamento dell'ipoteca, da richiedere al Notaio che ha redatto il mutuo originario

Nel caso in cui l'operazione sia surroga di surroga, dovranno inoltre essere forniti (in copia):

Atto notarile di surroga

Annotazione di surroga all'iscrizione di ipoteca originaria

### **Acquisto di immobili in asta di tribunale**

Ordinanza e l'Avviso di vendita (a volte il documento prodotto è unico e denominato "Ordinanza e Avviso di Vendita")

Perizia, completa di foto e planimetrie dell'immobile (ove allegate)

Modalità di vendita (di norma presenti sul sito del banditore)

Date le diverse casistiche che si possono presentare, la Banca si riserva di poter richiedere ulteriore documentazione necessaria alla predisposizione della pratica.

**Per la verifica del merito di credito, il finanziatore si avvale di informazioni ottenute tramite la consultazione di banche dati.**

## ESTINZIONE ANTICIPATA, PORTABILITA' E RECLAMI

### Estinzione anticipata

Il cliente può estinguere anticipatamente in tutto o in parte il finanziamento senza alcun preavviso e 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.

Nel caso di polizze abbinabili collegate al finanziamento il cliente ha diritto al rimborso del premio non goduto.

### Portabilità del finanziamento

Nel caso in cui, per rimborsare il finanziamento, ottenga un nuovo finanziamento da un altro finanziatore, 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.

### Tempi massimi di chiusura del rapporto

30 giorni.

### Reclami

I reclami vanno inviati all'Ufficio Reclami della banca istituito presso la Direzione Generale, Ufficio Consulenza Legale, **Via Moleschott n. 16, 07100 SASSARI (SS)**, che risponde entro 60 giorni dal ricevimento.

Se il cliente non è soddisfatto o non ha ricevuto risposta entro il predetto termine, 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](http://www.arbitrobancariofinanziario.it), chiedere presso le Filiali della Banca d'Italia, oppure chiedere alla banca.

Il cliente può inoltre consultare la Guida all'Arbitro Bancario Finanziario ABF disponibile sul sito internet della Banca ( [www.bancosardegna.it](http://www.bancosardegna.it) ) nella sezione dedicata alla Trasparenza.

L'Arbitro Bancario Finanziario è articolato sul territorio nazionale nei seguenti Collegi:

**Milano** decide i ricorsi dei clienti che hanno il domicilio in, Friuli-Venezia Giulia, Lombardia, Trentino-Alto Adige e Veneto.

Segreteria tecnica del Collegio di Milano, Via Cordusio, 5, 20123 Milano, tel. 02 72424246.

**Torino** decide i ricorsi dei clienti che hanno il domicilio in Piemonte, Liguria e Valle d'Aosta.

Segreteria tecnica del Collegio di Torino, Via Arsenale 8, 10121 Torino, tel. 011 5518590.

**Bologna** decide i ricorsi dei clienti che hanno il domicilio in Emilia-Romagna e Toscana,

Segreteria tecnica del Collegio di Bologna, Piazza Cavour, 6, 40124 Bologna, tel. 051 6430120.

**Roma** decide i ricorsi dei clienti che hanno il domicilio in Abruzzo, Lazio, Marche, Umbria, oppure in uno Stato estero.

Segreteria tecnica del Collegio di Roma, Via Ventì Settembre, 97/e, 00187 Roma, tel. 06 47929235.

**Napoli** decide i ricorsi dei clienti che hanno il domicilio in Campania e Molise.

Segreteria tecnica del Collegio di Napoli, Via Miguel Cervantes, 71, 80133 Napoli, tel. 081 7975350.

**Bari** decide i ricorsi dei clienti che hanno il domicilio in Basilicata, Calabria, Puglia.

Segreteria tecnica del Collegio di Bari, Corso Cavour 4, 70121 Bari, tel. 080 5731510.

**Palermo** decide i ricorsi dei clienti che hanno il domicilio in Sicilia e Sardegna.

Segreteria tecnica del Collegio di Palermo, Via Cavour, 131/A, 90133 Palermo, tel. 091 6074310.

Il Cliente ha altresì la facoltà di presentare esposti alla Filiale della Banca d'Italia nel cui territorio ha sede la Banca per chiedere l'intervento dell'Istituto con riguardo a questioni insorte nell'ambito del rapporto contrattuale.

### Conciliazione

Il cliente, in caso di controversia con la Banca, può attivare una procedura di conciliazione che consiste nel tentativo di raggiungere un accordo con la Banca stessa, grazie all'intervento 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.

## CONSEGUENZE DELL'INADEMPIMENTO PER IL CLIENTE

Se il cliente non adempie gli obblighi previsti dal contratto, può andare incontro a conseguenze negative.

Per esempio, in caso di ritardo nel pagamento delle rate il finanziatore applica il tasso di mora.

Se l'inadempimento è grave, il finanziatore può risolvere il contratto e assumere iniziative per soddisfare il proprio credito. Per esempio, se il finanziamento è garantito da un'ipoteca, può far vendere l'immobile e soddisfarsi sul ricavato.

## 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 (art. 1273 cod. civ.).
<b>Agente in attività finanziaria</b>	L'Agente in attività finanziaria è il soggetto che promuove e conclude contratti relativi alla concessione di finanziamenti sotto qualsiasi forma su mandato diretto di intermediari finanziari. L'esercizio professionale dell'attività di agente in attività finanziaria nei confronti del pubblico è riservata ai soggetti iscritti all'Organismo degli Agenti e dei Mediatori (art. 128-quater TUB).
<b>Ammortamento</b>	Processo di restituzione graduale del finanziamento mediante il pagamento periodico delle rate.
<b>Banca Attiva</b>	Banca con cui il mutuatario, che intenda avvalersi della facoltà di surroga, stipula un nuovo rapporto.
<b>Banca Passiva</b>	Banca con cui il mutuatario ha in essere il mutuo che intende estinguere attraverso l'istituto della surrogazione.
<b>Compenso onnicomprensivo per estinzione anticipata, totale o parziale</b>	È il compenso onnicomprensivo che la parte contraente il finanziamento è tenuta a corrispondere all'intermediario, per aver rimborsato anticipatamente il mutuo, in tutto od in parte, rispetto alle previsioni contrattuali.
<b>Consumatore</b>	Persona fisica che agisce per scopi estranei all'attività imprenditoriale, commerciale, artigianale o professionale eventualmente svolta.
<b>Imposta Sostitutiva</b>	Imposta pari allo 0,25% (prima casa) o al 2% (seconda casa) della somma erogata in caso di acquisto, costruzione, ristrutturazione dell'immobile.
<b>Indice di riferimento</b>	Parametro di mercato o di politica monetaria preso a riferimento per determinare il tasso di interesse.
<b>Ipoteca</b>	Garanzia su un bene immobile. Se il debitore non può più pagare il suo debito, il creditore può ottenere l'espropriazione del bene e farlo vendere (art. 2808 ss. Cod. civ.).
<b>Istruttoria</b>	Pratiche e formalità necessarie all'erogazione del mutuo.
<b>Loan to Value (LTV)</b>	Loan to Value indica il rapporto percentuale tra l'importo del mutuo richiesto e il valore di perizia dell'immobile ipotecato. Ad esempio un mutuo di 80mila euro per acquistare un immobile con valore di perizia di 100mila euro ha un LTV dell'80%.
<b>Mediatore Creditizio</b>	Il mediatore creditizio è il soggetto che mette in relazione, anche attraverso attività di consulenza, banche o intermediari finanziari con la potenziale clientela per la concessione di finanziamenti sotto qualsiasi forma. L'esercizio professionale dell'attività di mediatore creditizio nei confronti del pubblico è riservata ai soggetti iscritti all'Organismo degli Agenti e dei Mediatori (art. 128-sexies TUB).
<b>Mutuo Fondiario</b>	La somma mutuata è garantita da un'ipoteca su un bene immobile e l'importo finanziato non supera l'80% del valore del bene ipotecato. Tale percentuale può essere elevata sino al 100% qualora vengano prestate determinate garanzie integrative.
<b>Mutuo Ipotecario</b>	La somma mutuata è garantita da un'ipoteca su di un bene immobile.
<b>Perizia</b>	Relazione di un tecnico che attesta il valore dell'immobile da ipotecare.
<b>Piano di ammortamento</b>	Piano di rimborso del mutuo con l'indicazione della composizione delle singole rate (quota capitale e quota interessi), calcolato al tasso definito nel contratto.
<b>Piano di ammortamento "francese"</b>	Il piano di ammortamento più diffuso in Italia. 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 di capitale aumenta.

INFORMAZIONI GENERALI SUL CREDITO IMMOBILIARE OFFERTO A CONSUMATORI - AGGIORNAMENTO 02/05/2023

<b>Piano di ammortamento "italiano"</b>	Ogni rata è composta da una quota di capitale sempre uguale per tutto il periodo di ammortamento e da una quota interessi che diminuisce nel tempo.
<b>Preammortamento</b>	Periodo iniziale del mutuo nel quale le rate pagate sono costituite dalla sola quota interessi.
<b>Prima casa</b>	<p>Ai fini fiscali, l'acquisto della "Prima casa" deve, innanzitutto, riguardare una casa di abitazione ad eccezione di quelle di categoria catastale A1, A8 e A9. Inoltre, devono sussistere determinate condizioni:</p> <p>a) l'immobile deve essere ubicato nel Comune in cui l'acquirente ha la residenza o in cui intende stabilirla entro 18 mesi dalla stipula, o nel Comune dove l'acquirente svolge la propria attività principale. Per il personale delle Forze Armate e delle Forze di Polizia non è richiesta la condizione della residenza nel Comune di ubicazione dell'immobile acquistato con le agevolazioni prima casa. Per i cittadini italiani residenti all'estero (iscritti all'AIRE) deve trattarsi di prima casa posseduta sul territorio italiano.</p> <p>b) L'acquirente non deve essere titolare, esclusivo o in comunione col coniuge, di diritti di proprietà, usufrutto, uso e abitazione di altra casa di abitazione nel territorio del Comune dove si trova l'immobile da acquistare.</p> <p>c) l'acquirente non deve essere titolare, neppure per quote o in comunione legale, su tutto il territorio nazionale, di diritti di proprietà, uso, usufrutto, abitazione o nuda proprietà, su altra casa di abitazione, acquistata, anche dal coniuge, usufruendo delle agevolazioni per l'acquisto della prima casa.</p> <p>Le condizioni di cui alle lettere b) e c) e l'impegno a stabilire la residenza, entro 18 mesi, da parte dell'acquirente che non risiede nel Comune dove è situato l'immobile che si acquista, devono essere attestate con apposita dichiarazione da inserire nell'atto di acquisto.</p>
<b>Punti percentuali</b>	Il punto percentuale (p.p.) è l'unità di misura utilizzata in relazione a indici e tassi.
<b>Quota capitale</b>	Quota della rata costituita dall'importo del finanziamento restituito.
<b>Quota interessi</b>	Quota della rata costituita dagli interessi maturati.
<b>Rata</b>	Pagamento che la parte mutuataria effettua periodicamente per la restituzione del mutuo, secondo cadenze stabilite contrattualmente. La rata di ammortamento è composta da: una quota capitale (cioè una quota dell'importo prestato) e una quota interessi (quota interessi dovuta alla Banca per il mutuo).
<b>Rata costante</b>	La somma di quota capitale e quota interessi rimane uguale per tutta la durata del mutuo.
<b>Rata decrescente</b>	La somma tra quota capitale e quota interessi diminuisce al crescere del numero delle rate pagate.
<b>Sollecito di pagamento</b>	Qualora siano decorsi almeno 30 giorni dalla scadenza e la rata risulti non pagata, la Banca invia al cliente un sollecito scritto per il pagamento.
<b>Spese di perizia</b>	Spese sostenute per l'accertamento del valore dell'immobile offerto in garanzia.
<b>Spread</b>	Maggiorazione applicata agli indici di riferimento.
<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, per 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 inizio ammortamento.
<b>Tasso di interesse nominale annuo</b>	Rapporto percentuale, calcolato su base annua, tra l'interesse (quale compenso del capitale prestato) e il capitale prestato. Il tasso viene calcolato con riferimento all'anno civile di 365 giorni o 366 in caso di anno bisestile.
<b>Tasso di mora</b>	Maggiorazione del tasso di interesse applicata in caso di ritardo nel pagamento delle rate.

INFORMAZIONI GENERALI SUL CREDITO IMMOBILIARE OFFERTO A CONSUMATORI - AGGIORNAMENTO 02/05/2023

<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. E' utilizzato per il calcolo del cosiddetto "tasso soglia", ossia il limite oltre il quale il tasso d'interesse diviene usurario. Per verificare se un tasso di interesse è usurario, quindi vietato, bisogna confrontarlo con il "tasso soglia" della categoria di operazioni corrispondente, in vigore nel trimestre in cui il contratto di finanziamento è stato stipulato. Il "tasso soglia" è calcolato aumentando il TEGM di un quarto e aggiungendo un margine di ulteriori quattro punti percentuali (la differenza tra il tasso così ottenuto ed il TEGM non può comunque essere superiore a otto punti percentuali).
<b>Tasso fisso</b>	Tasso di interesse che non varia per tutta la durata del finanziamento.
<b>Tasso variabile</b>	Tasso di interesse che varia in relazione all'andamento di uno o più indici di riferimento specificatamente indicati nel contratto di finanziamento.
<b>Tasso minimo</b>	Tasso al di sotto del quale il finanziamento a tasso variabile non potrà scendere, indipendentemente dall'andamento dell'indice di riferimento applicato.
<b>Tasso massimo</b>	Tasso al di sopra del quale gli interessi di un finanziamento a tasso variabile non possono essere calcolati, indipendentemente dall'andamento dell'indice di riferimento applicato al finanziamento.
<b>Valore dell'immobile</b>	Minore tra il valore di perizia e il valore di compravendita.

## MUTUO IPOTECARIO A CONSUMATORI PER LIQUIDITA' A TASSO FISSO

### INFORMAZIONI SUL FINANZIATORE

**Banco di Sardegna S.p.A.**

Società per Azioni con sede legale in Cagliari, viale Bonaria, 33

Sede Amministrativa, Domicilio Fiscale e Direzione Generale in Sassari, Piazzetta Banco di Sardegna, 1

Telefono 079/226000 (centralino) – Fax 079/226015

Sito internet [www.bancosardegna.it](http://www.bancosardegna.it)

Numero di iscrizione all'Albo delle Banche presso la Banca d'Italia 5169- ABI 1015.7

Codice Fiscale e Numero di Iscrizione al Registro delle Imprese di Cagliari 01564560900

Società appartenente al Gruppo Iva BPER Banca Partita Iva 03830780361

Gruppo bancario BPER Banca S.p.A. - 5387.6

Aderente al Fondo Interbancario di Tutela dei Depositi

Aderente al conciliatore Bancario Finanziario-Associazione per la soluzione delle controversie bancarie, finanziarie e societarie

Aderente all'Arbitro Bancario Finanziario

La Banca è soggetta alla vigilanza della Banca d'Italia

### INTERMEDIARIO DEL CREDITO

Denominazione: \_\_\_\_\_

Nominativo del collaboratore: \_\_\_\_\_

Estremi iscrizione ad Albi o Elenchi \_\_\_\_\_

Indirizzo: \_\_\_\_\_

Recapito telefonico: \_\_\_\_\_ (facoltativo) \_\_\_\_\_

Email: \_\_\_\_\_ (facoltativo) \_\_\_\_\_

Sito web: \_\_\_\_\_ (facoltativo) \_\_\_\_\_

### CHE COS'E' IL CREDITO IMMOBILIARE

Il credito immobiliare 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 credito immobiliare può essere garantito da ipoteca su un immobile e in questo caso si chiama "ipotecario".

Il cliente rimborsa il credito 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.

L'accredito dell'importo del finanziamento, così come l'addebito delle rate a rimborso dello stesso, possono essere regolati su un rapporto acceso presso la banca stessa o su altri istituti o, in alternativa, per cassa.

### I TIPI DI CREDITO IMMOBILIARE E I LORO RISCHI



### Finanziamento a tasso fisso

Il tasso di interesse e l'importo delle singole rate rimangono fissi per tutta la durata del contratto.

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 dalla variazione delle condizioni di mercato.

### Rischi specifici legati alla tipologia di contratto

Tra i principali rischi, vanno tenuti presenti:

- per i mutui che prevedono l'applicazione di un tasso variabile soggetto alle oscillazioni dell'indice di riferimento applicato:

- il tasso applicato potrà aumentare rispetto a quello di stipula e comportare un aumento dell'importo della rata;
- nel caso sia pattuito un tasso minimo (floor), il tasso non scenderà al di sotto della soglia pattuita;
- nel caso sia pattuito un tasso massimo (cap) il tasso non salirà al di sopra della soglia pattuita;

- per i mutui che prevedono l'applicazione di un tasso fisso, l'operazione non potrà beneficiare di eventuali fluttuazioni al ribasso dei tassi.

### Per saperne di più:

La Guida pratica "Comperare una casa. Il mutuo ipotecario in parole semplici", che aiuta a orientarsi nella scelta, è disponibile sul sito [www.bancaditalia.it](http://www.bancaditalia.it) e sul sito della banca [www.bancosardegna.it](http://www.bancosardegna.it)

### GUIDA PRATICA - LA CENTRALE DEI RISCHI IN PAROLE SEMPLICI

La Centrale dei rischi (CR) e' una banca dati, ossia un archivio di informazioni, sui debiti di famiglie e imprese verso il sistema bancario e finanziario. E' gestita dalla Banca d'Italia.

Sul nostro sito Internet e' disponibile la Guida La centrale dei rischi in parole semplici che ne illustra il funzionamento e i diritti del cliente.

### CARATTERISTICHE SPECIFICHE

Il Finanziamento e' rivolto a clienti consumatori che siano cittadini italiani residenti in Italia o all'estero (purche' iscritti all'Anagrafe Italiana Residenti all'Estero - AIRE nei casi previsti), cittadini della Repubblica di San Marino e Città del Vaticano, cittadini di Stati membri della U.E. o cittadini stranieri extra-comunitari con residenza in Italia da almeno 2 anni.

L'età del cliente consumatore non deve essere inferiore a 18 anni al momento della stipula e non superiore a 75 anni alla scadenza (in caso di cointestazione il limite va riferito al cointestatario più giovane).

Si tratta di un finanziamento a medio o lungo termine, non denominato in valuta estera, destinato a finanziare generiche esigenze di spesa a garanzia del quale è iscritta ipoteca su immobili residenziali aventi destinazione abitativa o comunque non destinati ad attività produttive.

Il finanziamento può essere richiesto anche per trasferire, senza penali o oneri di qualsiasi natura, il finanziamento da un'altra banca.

Il **Mutuo con surrogazione**, in particolare, realizza l'istituto della "portabilità" consentendo al debitore, ai sensi dell'art. 1202 codice civile, di surrogare, ovvero sostituire, il mutuante/creditore (Banca Passiva) che ha erogato inizialmente il vecchio mutuo, con una nuova Banca (Banca Attiva) con la quale il debitore contrae un nuovo mutuo.

Il capitale erogato dalla nuova Banca viene destinato dalla stessa alla chiusura del mutuo preesistente (mutuo di scopo).

Ai sensi dell'art. 120-quater DLGS n. 385/1993, la nuova Banca contraente subentra nelle garanzie accessorie al credito surrogato.

La Legge, inoltre, prevede la nullità di ogni patto, anche posteriore alla stipulazione del contratto, con il quale si impedisca o si renda oneroso per il debitore l'esercizio di detta facoltà di surrogazione; la Banca, pertanto, non impone al debitore, penali od oneri di qualsiasi natura (comprese spese per l'istruttoria, accertamenti catastali e spese notarili).

La surrogazione non comporta il venir meno dei benefici fiscali di cui godeva il finanziamento preesistente.

Al fine di perfezionare la surrogazione, la Banca Attiva acquisisce le informazioni necessarie relative al mutuo in essere presso la Banca Passiva, in particolare in merito all'ammontare del debito residuo. Tali informazioni saranno messe a disposizione del cliente, ove richiesto.

### Altri aspetti importanti

Il cliente (parte mutuataria) rimborsa il mutuo con il pagamento periodico di rate, comprensive di capitale ed interessi.

Gli immobili oggetto di ipoteca devono essere ubicati nel territorio della Repubblica Italiana.

<b>Cosa fare per attivarlo</b>	<i>Rivolgersi a qualsiasi filiale della Banca</i>
<b>A chi rivolgersi per ulteriori informazioni</b>	<i>Presso tutte le filiali della Banca</i>

**PRINCIPALI CONDIZIONI ECONOMICHE**

**QUANTO PUO' COSTARE IL FINANZIAMENTO**

**PER FINANZIAMENTI DI NUOVA EROGAZIONE**

<b>Importo totale del credito:</b> 167.765,00 Euro <b>Costo totale del credito:</b> 139.107,74 Euro <b>Importo totale dovuto dal cliente:</b> 306.872,74 Euro <b>Tasso Annuo Effettivo Globale (TAEG):</b> 4,6200 %	Esempio calcolato senza tener conto dell'adesione ad una delle polizze abbinabili al finanziamento.
<b>Importo totale del credito:</b> 167.765,00 Euro <b>Costo totale del credito:</b> 140.025,74 Euro <b>Importo totale dovuto dal cliente:</b> 307.790,74 Euro <b>Tasso Annuo Effettivo Globale (TAEG):</b> 4,6700 %	Esempio calcolato tenendo conto dell'adesione alla polizza assicurativa contro l'incendio, il fulmine e lo scoppio del gas sull'immobile oggetto di ipoteca, collocata dal Finanziatore.
<b>Importo totale del credito:</b> 167.765,00 Euro <b>Costo totale del credito:</b> 153.685,34 Euro <b>Importo totale dovuto dal cliente:</b> 321.450,34 Euro <b>Tasso Annuo Effettivo Globale (TAEG):</b> 5,4500 %	Esempio calcolato anche tenendo conto dell'adesione ad una delle polizze facoltative accessorie al finanziamento collocate dal Finanziatore, presente nella sezione "Altro" del presente documento.

**PER SURROGAZIONE**

<b>Importo totale del credito:</b> 170.000,00 Euro <b>Costo totale del credito:</b> 136.872,74 Euro <b>Importo totale dovuto dal cliente:</b> 306.872,74 Euro <b>Tasso Annuo Effettivo Globale (TAEG):</b> 4,5000 %	Esempio calcolato senza tener conto dell'adesione ad una delle polizze abbinabili al finanziamento.
<b>Importo totale del credito:</b> 170.000,00 Euro <b>Costo totale del credito:</b> 137.790,74 Euro <b>Importo totale dovuto dal cliente:</b> 307.790,74 Euro <b>Tasso Annuo Effettivo Globale (TAEG):</b> 4,5500 %	Esempio calcolato tenendo conto dell'adesione alla polizza assicurativa contro l'incendio, il fulmine e lo scoppio del gas sull'immobile oggetto di ipoteca, collocata dal Finanziatore.
<b>Importo totale del credito:</b> 170.000,00 Euro <b>Costo totale del credito:</b> 151.450,34 Euro <b>Importo totale dovuto dal cliente:</b> 321.450,34 Euro <b>Tasso Annuo Effettivo Globale (TAEG):</b> 5,3100 %	Esempio calcolato anche tenendo conto dell'adesione ad una delle polizze facoltative accessorie al finanziamento collocate dal Finanziatore, presente nella sezione "Altro" del presente documento.

Gli indicatori sopra riportati sono stati calcolati secondo la seguente tabella:

IMPORTO FINANZIAMENTO	170.000,00 Euro
DURATA	360 mesi
PERIODICITA' DELLA RATA	MENSILE
TIPO PIANO DI AMMORTAMENTO	RATA COSTANTE FRANCESE
TASSO D'INTERESSE NOMINALE ANNUO	4,400 %
ISTRUTTORIA	1.530,00 Euro Per surrogazione: Esente ai sensi dell'art.120-quater DLGS n. 385/1993
IMPOSTA SOSTITUTIVA	425,00 Euro Per surrogazione: Esente ai sensi dell'art.120-quater DLGS n. 385/1993
SPESE DI PERIZIA	280,00 Euro Per surrogazione: Esente ai sensi dell'art.120-quater DLGS n. 385/1993
INCASSO RATA	1,00 Euro
RECUPERO SPESE PER INVIO COMUNICAZIONI PERIODICHE CARTACEE	0,90 Euro
GESTIONE PRATICA	0,00 Euro annuali
POLIZZA INCENDIO, FULMINE SCOPPIO	918,00 Euro Premio stimato prendendo a riferimento la componente incendio e scoppio della polizza assicurativa collocata dal Finanziatore.
POLIZZA FACOLTATIVA	13.659,60 Euro Premio stimato prendendo a riferimento la polizza assicurativa collocata dal Finanziatore.

Oltre al TAEG possono esserci altri costi, quali le spese per il notaio e l'iscrizione dell'ipoteca ed eventuali penali.

IMPORTO MASSIMO FINANZIABILE

350.000,00 Euro, e comunque non superiore al 50% del valore stimato dell'immobile oggetto di garanzia.  
In caso di portabilità' tramite surroga, l'importo massimo finanziabile e' pari al debito residuo del finanziamento da estinguere, per come risultante dalla dichiarazione rilasciata dalla Banca creditrice originaria, e comunque non superiore all'80% del valore stimato dell'immobile oggetto di garanzia e non inferiore a 40.000 euro.  
Sono surrogabili finanziamenti con iscrizione ipotecaria avvenuta da oltre 12 mesi.  
In caso di immobile situato in area di edilizia convenzionata, al fine di determinare l'importo massimo finanziabile la Banca si riserva di valutare le Convenzioni che regolano gli obblighi sottostanti a tale vincolo.

DURATA

MINIMA

60 mesi

MASSIMA

360 mesi

COMPRESIVA DI UN EVENTUALE PERIODO DI PREAMMORTAMENTO NON SUPERIORE A

36 mesi

**Limiti di età:**

La somma risultante dalla durata del mutuo e dall'età del mutuatario non deve essere superiore a 75 anni; per i mutui cointestati, il limite massimo di 75 anni viene calcolato sull'età del richiedente più giovane.

GARANZIE ACCETTATE

Il finanziamento è stipulato sotto forma di "atto pubblico" ed è garantito da ipoteca su un bene immobile.  
Eventualmente, può essere assistito da altre garanzie reali e/o personali, rilasciate da parte dei soggetti finanziati o di terzi, e/o da cessioni di crediti. E' a carico del cliente (parte mutuataria) la spesa di perizia per la valutazione del bene immobile. Il costo è riportato nella sezione "Spese per la stipula del contratto". Le spese sono percepite anche in caso di mancata concessione o di erogazione del mutuo.  
Con il Mutuo per surrogazione la Banca Attiva subentra nella garanzia ipotecaria relativa al credito surrogato, senza costi di perizia a carico del cliente.  
L'immobile oggetto di ipoteca deve essere ubicato nel territorio italiano.

TASSI DISPONIBILI	
-------------------	--

TASSO D'INTERESSE NOMINALE ANNUO	4,400 %
TASSO DI INTERESSE DI PREMMORTAMENTO	4,400 %

## PRINCIPALI CONDIZIONI ECONOMICHE

### SPESE

#### SPESE PER LA STIPULA DEL CONTRATTO

ISTRUTTORIA	0,900 % dell'importo del finanziamento minimo 900,00 Euro <u>Per surrogazione:</u> 0,00 Euro
PERIZIA UNICA O INIZIALE INERENTE IMMOBILE AD USO SOLO RESIDENZIALE (max 2 unità immobiliari con relative pertinenze esclusive) perizia inerente immobile unicamente residenziale (categorie catastali dalla A /1 alla A/7 comprese), composto da massimo due unità immobiliari abitative con relative pertinenze esclusive, sia esso fruibile o non fruibile, oggetto o non oggetto di trasformazione.	280,00 Euro successivo eventuale sopralluogo (anche SAL): 220,00 Euro. <u>Per surrogazione:</u> Esente ai sensi dell'art. 120-quater DLGS n. 385/1993 Le spese sono percepite anche in caso di mancata concessione o di erogazione del mutuo.
PERIZIA UNICA O INIZIALE INERENTE IMMOBILE NON RICOMPRESO NEL PUNTO PRECEDENTE CON UNICA DESTINAZIONE D'USO perizia inerente immobile non ricompreso nel punto precedente e a destinazione unica (con relative pertinenze esclusive), sia esso fruibile o non fruibile, oggetto o non oggetto di trasformazione; inclusa perizia per aggiornamento e verifica elaborato peritale C.T.U. nominato dal tribunale.	<u>Per surrogazione:</u> Esente ai sensi dell'art. 120-quater DLGS n. 385/1993 Le spese sono percepite anche in caso di mancata concessione o di erogazione del mutuo.
IMPORTO MUTUO FINO A 100.000,00 EURO	280,00 Euro
IMPORTO MUTUO FINO A 150.000,00 EURO	450,00 Euro
IMPORTO MUTUO FINO A 250.000,00 EURO	600,00 Euro
IMPORTO MUTUO FINO A 500.000,00 EURO	800,00 Euro
IMPORTO MUTUO FINO A 1.000.000,00 EURO	1.000,00 Euro
IMPORTO MUTUO FINO A 2.000.000,00 EURO	1.600,00 Euro
IMPORTO MUTUO FINO A 2.500.000,00 EURO	2.000,00 Euro
IMPORTO MUTUO FINO A 5.000.000,00 EURO	2.500,00 Euro
IMPORTO MUTUO FINO A 10.000.000,00 EURO	5.000,00 Euro
IMPORTO MUTUO OLTRE 10.000.000,00 EURO	8.000,00 Euro
PERIZIA UNICA O INIZIALE INERENTE IMMOBILE CON DESTINAZIONE D'USO MISTA O POLIFUNZIONALE O DI PIU' IMMOBILI CONTIGUI O NON CONTIGUI perizia inerente immobile a destinazione d'uso mista o polifunzionale o di più immobili contigui o non contigui (con relative pertinenze esclusive), siano essi fruibili o non fruibili, oggetto o non oggetto di trasformazione.	da 600,00 Euro a 8.000,00 Euro: importo che verrà preventivamente comunicato al cliente <u>Per surrogazione:</u> Esente ai sensi dell'art. 120-quater DLGS n. 385/1993
AGGIORNAMENTO PERIZIA PER AVVENUTE VARIAZIONI O INTEGRAZIONI IMMOBILE OGGETTO D'IPOTECA	220,00 Euro <u>Per surrogazione:</u> Esente ai sensi dell'art. 120-quater DLGS n. 385/1993
PERIZIA INERENTE EROGAZIONI SUCCESSIVE ALLA STIPULA DI FINANZIAMENTI A S.A.L. (Stato d'Avanzamento Lavori) perizia per ulteriore erogazione finanziamento inerente immobile oggetto di trasformazione.	
IMMOBILE AD USO SOLO RESIDENZIALE	280,00 Euro

INFORMAZIONI GENERALI SUL CREDITO IMMOBILIARE OFFERTO A CONSUMATORI - AGGIORNAMENTO 14/06/2023

IMMOBILE AD USO NON RESIDENZIALE, CON DESTINAZIONE D'USO MISTA O POLIFUNZIONALE O DI PIU' IMMOBILI CONTIGUI O NON CONTIGUI:

FINO A 10 UNITA' IMMOBILIARI 370,00 Euro

OLTRE 10 UNITA' IMMOBILIARI 380,00 Euro

COMMISSIONE PER INTERMEDIARI DEL CREDITO A CARICO DEL CLIENTE Da regolarsi col mediatore creditizio incaricato, nella misura massima del 3,000 %

**SPESE PER LA GESTIONE DEL RAPPORTO**

GESTIONE PRATICA 0,00 Euro annuali

INCASSO RATA 1,00 Euro

INVIO COMUNICAZIONI

RECUPERO SPESE PER INVIO COMUNICAZIONI PERIODICHE CARTACEE 0,90 Euro

RECUPERO SPESE PER INVIO COMUNICAZIONI PERIODICHE ONLINE 0,00 Euro

RECUPERO SPESE PER INVIO QUIETANZA (IN FORMA CARTACEA) 0,75 Euro

INVIO SOLLECITO DI PAGAMENTO (IN FORMA CARTACEA) 5,00 Euro

VARIAZIONE-RESTRIZIONE IPOTECA O SOSTITUZIONE (SPESA AMMINISTRATIVA) 0,100 % Sul valore liberato/ipotecato con un minimo di 200,00 Euro

VARIAZIONE/RESTRIZIONE IPOTECA O SOSTITUZIONE (SPESA PERIZIA)

SINGOLA 250,00 Euro

MULTIPLA 300,00 Euro

PER OGNI UNITA' ABITATIVA OLTRE LA DECIMA 800,00 Euro

CANCELLAZIONE IPOTECA CON ATTO NOTARILE AI SENSI DELL'ART 2882 COD.CIV 200,00 Euro

CANCELLAZIONE IPOTECA AI SENSI DELL'ART 40 BIS DLGS 385-93 0,00 Euro

RINNOVAZIONE IPOTECARIA 200,00 Euro

FRAZIONAMENTO IPOTECA MUTUI (SPESA AMMINISTRATIVA) 250,00 Euro

FRAZIONAMENTO IPOTECA MUTUI (SPESA PERIZIA)

FINO A 10 UNITA' 300,00 Euro

DA 11 A 50 UNITA' 800,00 Euro

OLTRE 50 UNITA' 1.200,00 Euro

SPESE PER OGNI SINGOLA EROGAZIONE A SAL 220,00 Euro

SPESA A CARICO DELL'ACCOLLANTE NEL CASO DI ACCOLLO DEL MUTUO 300,00 Euro

CERTIFICAZIONE COMPETENZE 0,00 Euro

VARIAZIONI CONTRATTUALI DI QUALSIASI NATURA 0,00 Euro

COMPENSO ONNICOMPRESIVO PER ESTINZIONE ANTICIPATA,  
TOTALE O PARZIALE

Non applicabile qualora il finanziamento sia finalizzato all'acquisto /ristrutturazione dell'immobile adibito ad abitazione da parte della persona fisica.

Per finanziamenti destinati ad altre finalità:  
2,000 % del capitale rimborsato anticipatamente

## PIANO DI AMMORTAMENTO

TIPO PIANO DI AMMORTAMENTO

RATA COSTANTE FRANCESE

TIPOLOGIA DELLA RATA

Costante

PERIODICITA' DELLE RATE

Mensile, trimestrale, semestrale o annuale

**Prima della conclusione del contratto è consigliabile prendere visione del piano di ammortamento personalizzato contenuto nel Prospetto Informativo Europeo Standardizzato relativo ai mutui a tasso fisso per tutta la durata e quelli che prevedono il pagamento differito degli interessi.**

**Per tutta la durata del finanziamento il cliente ha diritto di ottenere gratuitamente, in qualsiasi momento del rapporto, la tabella di ammortamento aggiornata.**

## CALCOLO ESEMPLIFICATIVO DELL'IMPORTO DELLA RATA

Tasso di interesse applicato	Durata del finanziamento (anni)	Importo della rata mensile per 100.000,00 Euro di capitale	Se il tasso di interesse aumenta del 2% dopo 2 anni (*)	Se il tasso di interesse diminuisce del 2% dopo 2 anni (*)
4,4000	10	1.031,57	-	-
4,4000	15	759,89	-	-

(\*) Solo per i mutui che hanno una componente variabile al momento della stipula. In presenza di *cap* o *floor* al tasso di interesse, lo scenario tiene conto dell'oscillazione piu' ampia ipotizzabile (fino a un massimo del 2%).

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.bancosardegna.it/trasparenza](http://www.bancosardegna.it/trasparenza).

## SERVIZI ACCESSORI

L'immobile oggetto di ipoteca deve essere assicurato fino all'estinzione del finanziamento contro l'incendio, il fulmine e lo scoppio del gas a cura e con oneri a carico della Parte Finanziata. L'immobile, in relazione alle coperture richieste, deve essere assicurato per il valore di ricostruzione a nuovo dell'immobile stesso.

La Parte Finanziata, qualora l'immobile fosse già assicurato contro i sopra indicati rischi, è tenuta a fornire la relativa documentazione alla Banca.

### **POLIZZA "INCENDIO ABITAZIONE CIVILE"**

E' una polizza mono garanzia che tutela il fabbricato di proprietà o conduzione dal rischio incendio, fulmine, esplosione e scoppio. Sono assicurabili solo i fabbricati adibiti ad uso di civile abitazione e sono coperti anche gli uffici o studi professionali se intercomunicanti con l'abitazione assicurata. Non è possibile assicurare più di un solo fabbricato per polizza.

### **POLIZZE MULTIRISCHI**

Sono polizze che prevedono una copertura assicurativa multirischi di unità immobiliari adibite a civile abitazione (o anche fabbricati, condomini, porzioni di fabbricato, fabbricati unifamiliari, uffici e studi professionali come ad esempio la polizza Fabbricato new). La copertura assicurativa offerta comprende tipicamente alcune garanzie incluse nel premio quali ad esempio i danni materiali e diretti dell'abitazione e del suo contenuto a seguito di incendio e/o eventi atmosferici, i danni da fenomeno elettrico, ricerca e riparazione guasti e danni da acqua condotta, danni ai terzi derivanti dalla proprietà e/o conduzione dell'abitazione assicurata in polizza. Le polizze possono poi prevedere ulteriori garanzie opzionali, non incluse nel costo del premio, quali ad esempio i danni economici derivanti dalle spese necessarie a garantire la Tutela legale conseguente alla proprietà e conduzione dell'abitazione indicata in polizza, i danni da furto del contenuto e per i danni subiti dal fabbricato e dal contenuto della casa a seguito di terremoto.

Il cliente può recedere dai contratti relativi ai servizi accessori acquistati insieme al finanziamento senza dover recedere dal finanziamento stesso.

Per ulteriori informazioni e approfondimenti in relazione ai costi e alle coperture fornite, si rinvia ai relativi fascicoli informativi a disposizione della clientela sul sito [www.arcassicura.it](http://www.arcassicura.it) e presso le Dipendenze della Banca.

**Le polizze assicurative accessorie al finanziamento sono facoltative e non indispensabili per ottenere il finanziamento alle condizioni proposte, pertanto il Cliente può scegliere di non sottoscrivere alcuna polizza assicurativa o di sottoscrivere una polizza scelta liberamente sul mercato.**



**ALTRE SPESE DA SOSTENERE NON INCLUSE NEL TAEG**

<b>TASSO DI MORA</b>	Maggiorazione di 2,000 punti sul tasso nominale annuo vigente il giorno della scadenza della rata insoluta.
<b>ADEMPIMENTI NOTARILI</b>	Da regolarsi con il professionista incaricato. Per surrogazione: Esente ai sensi dell'art. 120-quater DLGS n. 385/1993.
<b>IMPOSTA DI REGISTRO</b>	Conformemente a quanto previsto dalle disposizioni legislative tempo per tempo vigenti.
<b>TASSE IPOTECARIE</b>	Conformemente a quanto previsto dalle disposizioni legislative tempo per tempo vigenti

**TEMPI DI EROGAZIONE**

<b>DURATA DELL'ISTRUTTORIA</b>	<b>30 giorni</b> , compatibilmente con i tempi legati al tipo di investimento del cliente e la verifica della regolarità della documentazione richiesta per il perfezionamento della pratica di richiesta del finanziamento. Per surrogazione: 30 giorni dall'avvio delle procedure di collaborazione interbancaria tra Banca Attiva e Banca Passiva.
<b>DISPONIBILITA' DELL'IMPORTO</b>	Contestualmente alla stipula, salvo che la messa a disposizione dell'importo di mutuo sia condizionata al verificarsi di eventi particolari.

**ALTRO**

La Parte Finanziata ha facoltà di stipulare coperture assicurative a garanzia della possibilità di continuare ad onorare gli impegni economici derivanti dal contratto di finanziamento, al verificarsi di specifici eventi negativi (quali morte o grave infortunio).

Il Finanziatore mette a disposizione del consumatore, nell'ambito della propria offerta di prodotti, le seguenti polizze assicurative di Arca Vita S.p.A.:

**POLIZZA "SALVA MUTUO FORMULA ANNUA"**

La polizza prevede un contratto di assicurazione sulla vita di puro rischio, la cui prestazione consiste nel pagamento del capitale assicurato (pari al debito residuo del mutuo) ai beneficiari designati nel caso di premorienza dell'assicurato, sempre che non sia anteriormente intervenuta la cessazione dell'assicurazione e non vi sia stata estinzione anticipata del mutuo. Il pagamento del premio è annuale.

**POLIZZA "SALVA MUTUO FLEX FORMULA UNICA"**

La polizza prevede il pagamento del debito residuo, come da piano di ammortamento, in caso di premorienza da malattia o infortunio per tutta la durata del mutuo. Il pagamento del premio è in unica soluzione alla sottoscrizione della polizza. E' data la facoltà di estendere la copertura all'eventuale periodo di pre-ammortamento.

**POLIZZA "SALVA MUTUO 10 FORMULA UNICA"**

La polizza prevede il pagamento del debito residuo, come da piano di ammortamento, in caso di premorienza da malattia o infortunio per 10 anni di ammortamento a decorrere dalla stipula, indipendentemente dalla durata del finanziamento. Il pagamento del premio è in unica soluzione alla sottoscrizione della polizza.

Il cliente può recedere dai contratti relativi ai servizi accessori acquistati insieme al mutuo senza dover recedere dal mutuo stesso.

Per ulteriori informazioni e approfondimenti, in relazione anche ai costi e alle coperture fornite, si rinvia ai relativi fascicoli informativi a disposizione della clientela sul sito [www.arcassicura.it](http://www.arcassicura.it) e presso le Dipendenze della Banca.

**Le polizze assicurative accessorie al finanziamento sono facoltative e non indispensabili per ottenere il finanziamento alle condizioni proposte, pertanto il Cliente può scegliere di non sottoscrivere alcuna polizza assicurativa o di sottoscrivere una polizza scelta liberamente sul mercato.**

## INFORMAZIONI E DOCUMENTI PER LA VERIFICA DEL MERITO DI CREDITO

Per consentire al finanziatore di valutare il merito di credito, il cliente deve fornire le informazioni e i documenti indicati entro 15 giorni dalla richiesta.  
**Il credito non può essere concesso se il cliente non fornisce le informazioni e i documenti richiesti.**

### DOCUMENTI REDDITUALI

<p><b>Lavoratori Dipendenti</b>          Ultime 2 buste paga          Ultima dichiarazione dei redditi con relativa ricevuta di presentazione          (ultime due con relativa ricevuta di presentazione se lavoratore stagionale)          Certificazione Unica          (una o più relative all'ultimo anno, se non presentata)          Dichiarazione dei Redditi)          Attestato di Servizio - solo per contratti diversi dal tempo indeterminato e solo nel caso in cui la data di termine del contratto non emerga dalla busta paga</p>	<p>Datore di lavoro CAF/Commercialista</p> <p>Datore di lavoro</p> <p>Datore di lavoro</p>
<p><b>Lavoratori autonomi (Liberi Professionisti, Titolari D.I.)</b>          Ultime due Dichiarazioni dei redditi complete di ricevuta di presentazione telematica e copia F24 quietanzati</p>	<p>CAF/Commercialista</p>
<p><b>Soci di società / Imprenditori</b>          Ultima Dichiarazione dei redditi persona fisica con relativa ricevuta di presentazione e copia F24 quietanzati          Ultima Dichiarazione dei redditi Società di Persone con relativa ricevuta di presentazione telematica e copia F24 quietanzati          Ultimi 2 bilanci definitivi (se in contabilità ordinaria)          Situazione contabile intermedia dell'anno in corso          Fascicolo Aziendale (ed eventuale Dichiarazione Iva annuale) per Imprenditori Agricoli</p>	<p>CAF/Commercialista</p> <p>CAF/Commercialista</p> <p>Commercialista Commercialista CAA/Commercialista</p>
<p><b>Pensionati</b>          Ultima Dichiarazione dei redditi (se presentata) con relativa ricevuta di presentazione          Ultima Certificazione Unica (se non presentata)          Dichiarazione dei redditi)          Modello OBIS/M (in caso di indennità pensionistica esente da tassazione e non presentata Dichiarazione dei redditi o CU in quanto soggetto esente)</p>	<p>CAF/Commercialista</p> <p>INPS</p> <p>INPS</p>
<p><b>Garante/i</b>          Almeno uno dei seguenti documenti:          Ultima Dichiarazione dei Redditi (se presentata)          Certificazione Unica (una o più relative all'ultimo anno, se non presentata)          Dichiarazione dei Redditi)</p>	<p>CAF/Commercialista Datore di lavoro</p>

### ALTRO

#### Tutti i mutuatari:

Stato di famiglia (in caso di impossibilità a produrre il documento del Comune, dichiarazione del cliente su modulo Banca "Dichiarazione di stato di famiglia")  
 Estratto di matrimonio o estratto di unione civile o certificato di stato libero (in caso di impossibilità a produrre il/i documento/i del Comune, dichiarazione del cliente su modulo/i Banca "Dichiarazione regime patrimoniale")  
 Estratto di sentenza di separazione o divorzio con evidenza degli accordi economici (se richiedente separato/divorziato)  
 Contratti di affitto/Ricevute di registrazioni dei contratti di affitto (solo se non presente tale reddito su Dichiarazione dei Redditi, o non presentata in quanto soggetto esente)

#### Eventuale/i terzo/i datore/i d'ipoteca:

Estratto di matrimonio o estratto di unione civile o certificato di stato libero (in caso di impossibilità a produrre i documenti del Comune, dichiarazione del cliente su modulo/i Banca "Dichiarazione regime patrimoniale")

#### Cittadini italiani residenti all'estero – Cittadini extracomunitari (mutuatario/i e garante/i):

Oltre al resto della documentazione prevista sono necessari:  
 Iscrizione all'A.I.R.E. (per cittadini italiani residenti all'estero, nei casi previsti dal Ministero)  
 Certificato di residenza storico (per cittadini extracomunitari)  
 Permesso di soggiorno in corso di validità (per cittadini extracomunitari)

## DOCUMENTAZIONE TECNICA

### **Mutui con finalità acquisto** (sia esclusiva che in parte):

documentazione comprovante l'importo di compravendita (proposta di acquisto accettata, o compromesso o in loro assenza dichiarazione del cliente su modulo Banca)

### **Mutui con finalità costruzione** (sia esclusiva che in parte):

l'elenco della documentazione necessaria, da consegnare direttamente al perito, verrà fornito all'avvio di richiesta perizia

### **Mutui con finalità ristrutturazione** (sia esclusiva che in parte):

l'elenco della documentazione necessaria, da consegnare direttamente al perito, verrà fornito all'avvio di richiesta perizia

### **Mutui con finalità "sostituzione"** (sia esclusiva che in parte):

contratto originario del mutuo da sostituire e documento che attesti il debito residuo dello stesso (a titolo esemplificativo: conteggi di estinzione)

Visura catastale relativa al bene immobile oggetto di ipoteca

Se immobile oggetto di ipoteca conferito a Fondo Patrimoniale:  
copia di atto costitutivo del Fondo

### **Mutui Green** (acquisto immobili in classe energetica A o B)

Oltre al resto della documentazione prevista, è necessario:

Attestato di Prestazione Energetica (APE) o in sua assenza, altra documentazione che attesti che l'immobile rientra nelle classi energetiche A o B (preliminare di vendita, capitolato, o dichiarazione del costruttore)

### **Mutui assistiti da Fondo di Garanzia per la prima casa**

Oltre al resto della documentazione prevista, sono necessari:

Documento Identità di ciascun mutuatario

Domanda di accesso al Fondo di Garanzia per la prima casa (disponibile anche presso filiale) sottoscritto dal/i mutuatario/i

## ALTRO - CASI PARTICOLARI

### **Surroghe attive**

Atto di provenienza dell'Immobile (compravendita, successione, donazione)

Contratto di Mutuo con Capitolato e Documento di Sintesi

Nota di iscrizione Ipotecaria del Mutuo

Nel caso in cui l'operazione di surroga derivi da frazionamento con acollo, dovranno inoltre essere forniti (in copia): Atto di acollo

Annotazione di suddivisione in quote del mutuo originario e contestuale frazionamento dell'ipoteca, da richiedere al Notaio che ha redatto il mutuo originario

Nel caso in cui l'operazione sia surroga di surroga, dovranno inoltre essere forniti (in copia):

Atto notarile di surroga

Annotazione di surroga all'iscrizione di ipoteca originaria

### **Acquisto di immobili in asta di tribunale**

Ordinanza e l'Avviso di vendita (a volte il documento prodotto è unico e denominato "Ordinanza e Avviso di Vendita")

Perizia, completa di foto e planimetrie dell'immobile (ove allegate)

Modalità di vendita (di norma presenti sul sito del banditore)

Date le diverse casistiche che si possono presentare, la Banca si riserva di poter richiedere ulteriore documentazione necessaria alla predisposizione della pratica.

**Per la verifica del merito di credito, il finanziatore si avvale di informazioni ottenute tramite la consultazione di banche dati.**

## ESTINZIONE ANTICIPATA, PORTABILITA' E RECLAMI

### Estinzione anticipata

La parte finanziata ha la facoltà di rimborsare anzitempo il mutuo, in tutto o in parte, versando alla Banca il capitale, gli interessi maturati dalla data dell'ultima rata corrisposta e la commissione onnicomprensiva così come definita al paragrafo "principali condizioni economiche".

Nel caso di polizze abbinabili collegate al finanziamento il cliente ha diritto al rimborso del premio non goduto.

**Esempio di conteggio del compenso onnicomprensivo** per mutui fondiari calcolato simulando un'estinzione di capitale residuo di Euro 1.000,00 ovvero una decurtazione parziale per Euro 1.000,00 con commissione pari al 0,00 per cento: (ai sensi della Deliberazione del C.I.C.R. 9/2/2000).

Formula matematica: Commissione = [(Quota rimborsata \* commissione)/100]

LEGENDA	RIMBORSO TOTALE	RIMBORSO PARZIALE
Importo	1.000,00	1.000,00
Commissione 0,00%	0,00	0,00
Totale	1.000,00	1.000,00

**Esempio di conteggio del compenso onnicomprensivo** per mutui fondiari calcolato simulando un'estinzione di capitale residuo di Euro 1.000,00 ovvero una decurtazione parziale per Euro 1.000,00 con commissione pari al 2,00 per cento: (ai sensi della Deliberazione del C.I.C.R. 9/2/2000).

Formula matematica: Commissione = [(Quota rimborsata \* commissione)/100]

LEGENDA	RIMBORSO TOTALE	RIMBORSO PARZIALE
Importo	1.000,00	1.000,00
Commissione 2,00%	20,00	20,00
Totale	1.020,00	1.020,00

### Portabilità del finanziamento

Nel caso in cui, per rimborsare il finanziamento, ottenga un nuovo finanziamento da un altro finanziatore, 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.

### Tempi massimi di chiusura del rapporto

30 giorni.

### Reclami

I reclami vanno inviati all'Ufficio Reclami della banca istituito presso la Direzione Generale, Ufficio Consulenza Legale, **Via Moleschott n. 16, 07100 SASSARI (SS)**, che risponde entro 60 giorni dal ricevimento.

Se il cliente non è soddisfatto o non ha ricevuto risposta entro il predetto termine, 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](http://www.arbitrobancariofinanziario.it), chiedere presso le Filiali della Banca d'Italia, oppure chiedere alla banca.

Il cliente può inoltre consultare la Guida all'Arbitro Bancario Finanziario ABF disponibile sul sito internet della Banca ([www.bancosardegna.it](http://www.bancosardegna.it)) nella sezione dedicata alla Trasparenza.

L'Arbitro Bancario Finanziario è articolato sul territorio nazionale nei seguenti Collegi:

**Milano** decide i ricorsi dei clienti che hanno il domicilio in, Friuli-Venezia Giulia, Lombardia, Trentino-Alto Adige e Veneto.

Segreteria tecnica del Collegio di Milano, Via Cordusio, 5, 20123 Milano, tel. 02 72424246.

**Torino** decide i ricorsi dei clienti che hanno il domicilio in Piemonte, Liguria e Valle d'Aosta.

Segreteria tecnica del Collegio di Torino, Via Arsenale 8, 10121 Torino, tel. 011 5518590.

**Bologna** decide i ricorsi dei clienti che hanno il domicilio in Emilia-Romagna e Toscana,

Segreteria tecnica del Collegio di Bologna, Piazza Cavour, 6, 40124 Bologna, tel. 051 6430120.

**Roma** decide i ricorsi dei clienti che hanno il domicilio in Abruzzo, Lazio, Marche, Umbria, oppure in uno Stato estero.

Segreteria tecnica del Collegio di Roma, Via Venti Settembre, 97/e, 00187 Roma, tel. 06 47929235.

**Napoli** decide i ricorsi dei clienti che hanno il domicilio in Campania e Molise.

Segreteria tecnica del Collegio di Napoli, Via Miguel Cervantes, 71, 80133 Napoli, tel. 081 7975350.

**Bari** decide i ricorsi dei clienti che hanno il domicilio in Basilicata, Calabria, Puglia.

Segreteria tecnica del Collegio di Bari, Corso Cavour 4, 70121 Bari, tel. 080 5731510.

**Palermo** decide i ricorsi dei clienti che hanno il domicilio in Sicilia e Sardegna.

Segreteria tecnica del Collegio di Palermo, Via Cavour, 131/A, 90133 Palermo, tel. 091 6074310.

Il Cliente ha altresì la facoltà di presentare esposti alla Filiale della Banca d'Italia nel cui territorio ha sede la Banca per chiedere l'intervento dell'Istituto con riguardo a questioni insorte nell'ambito del rapporto contrattuale.

**Conciliazione**

Il cliente, in caso di controversia con la Banca, può attivare una procedura di conciliazione che consiste nel tentativo di raggiungere un accordo con la Banca stessa, grazie all'intervento 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.

## CONSEGUENZE DELL'INADEMPIMENTO PER IL CLIENTE

Se il cliente non adempie gli obblighi previsti dal contratto, può andare incontro a conseguenze negative.

Per esempio, in caso di ritardo nel pagamento delle rate il finanziatore applica il tasso di mora.

Se l'inadempimento è grave, il finanziatore può risolvere il contratto e assumere iniziative per soddisfare il proprio credito. Per esempio, se il finanziamento è garantito da un'ipoteca, può far vendere l'immobile e soddisfarsi sul ricavato.

## 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 (art. 1273 cod. civ.).
<b>Agente in attività finanziaria</b>	L'Agente in attività finanziaria è il soggetto che promuove e conclude contratti relativi alla concessione di finanziamenti sotto qualsiasi forma su mandato diretto di intermediari finanziari. L'esercizio professionale dell'attività di agente in attività finanziaria nei confronti del pubblico è riservata ai soggetti iscritti all'Organismo degli Agenti e dei Mediatori (art. 128-quater TUB).
<b>Ammortamento</b>	Processo di restituzione graduale del finanziamento mediante il pagamento periodico delle rate.
<b>Banca Attiva</b>	Banca con cui il mutuatario, che intenda avvalersi della facoltà di surroga, stipula un nuovo rapporto.
<b>Banca Passiva</b>	Banca con cui il mutuatario ha in essere il mutuo che intende estinguere attraverso l'istituto della surrogazione.
<b>Compenso onnicomprensivo per estinzione anticipata, totale o parziale</b>	È il compenso onnicomprensivo che la parte contraente il finanziamento è tenuta a corrispondere all'intermediario, per aver rimborsato anticipatamente il mutuo, in tutto od in parte, rispetto alle previsioni contrattuali.
<b>Consumatore</b>	Persona fisica che agisce per scopi estranei all'attività imprenditoriale, commerciale, artigianale o professionale eventualmente svolta.
<b>Imposta Sostitutiva</b>	Imposta pari allo 0,25% (prima casa) o al 2% (seconda casa) della somma erogata in caso di acquisto, costruzione, ristrutturazione dell'immobile.
<b>Indice di riferimento</b>	Parametro di mercato o di politica monetaria preso a riferimento per determinare il tasso di interesse.
<b>Ipoteca</b>	Garanzia su un bene immobile. Se il debitore non può più pagare il suo debito, il creditore può ottenere l'espropriazione del bene e farlo vendere (art. 2808 ss. Cod. civ.).
<b>Istruttoria</b>	Pratiche e formalità necessarie all'erogazione del mutuo.
<b>Loan to Value (LTV)</b>	Loan to Value indica il rapporto percentuale tra l'importo del mutuo richiesto e il valore di perizia dell'immobile ipotecato. Ad esempio un mutuo di 80mila euro per acquistare un immobile con valore di perizia di 100mila euro ha un LTV dell'80%.
<b>Mediatore Creditizio</b>	Il mediatore creditizio è il soggetto che mette in relazione, anche attraverso attività di consulenza, banche o intermediari finanziari con la potenziale clientela per la concessione di finanziamenti sotto qualsiasi forma. L'esercizio professionale dell'attività di mediatore creditizio nei confronti del pubblico è riservata ai soggetti iscritti all'Organismo degli Agenti e dei Mediatori (art. 128-sexies TUB).
<b>Mutuo Fondiario</b>	La somma mutuata è garantita da un'ipoteca su un bene immobile e l'importo finanziato non supera l'80% del valore del bene ipotecato. Tale percentuale può essere elevata sino al 100% qualora vengano prestate determinate garanzie integrative.
<b>Mutuo Ipotecario</b>	La somma mutuata è garantita da un'ipoteca su di un bene immobile.
<b>Perizia</b>	Relazione di un tecnico che attesta il valore dell'immobile da ipotecare.
<b>Piano di ammortamento</b>	Piano di rimborso del mutuo con l'indicazione della composizione delle singole rate (quota capitale e quota interessi), calcolato al tasso definito nel contratto.
<b>Piano di ammortamento "francese"</b>	Il piano di ammortamento più diffuso in Italia. 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 di capitale aumenta.



INFORMAZIONI GENERALI SUL CREDITO IMMOBILIARE OFFERTO A CONSUMATORI - AGGIORNAMENTO 14/06/2023

<b>Piano di ammortamento "italiano"</b>	Ogni rata è composta da una quota di capitale sempre uguale per tutto il periodo di ammortamento e da una quota interessi che diminuisce nel tempo.
<b>Preammortamento</b>	Periodo iniziale del mutuo nel quale le rate pagate sono costituite dalla sola quota interessi.
<b>Prima casa</b>	<p>Ai fini fiscali, l'acquisto della "Prima casa" deve, innanzitutto, riguardare una casa di abitazione ad eccezione di quelle di categoria catastale A1, A8 e A9. Inoltre, devono sussistere determinate condizioni:</p> <p>a) l'immobile deve essere ubicato nel Comune in cui l'acquirente ha la residenza o in cui intende stabilirla entro 18 mesi dalla stipula, o nel Comune dove l'acquirente svolge la propria attività principale. Per il personale delle Forze Armate e delle Forze di Polizia non è richiesta la condizione della residenza nel Comune di ubicazione dell'immobile acquistato con le agevolazioni prima casa. Per i cittadini italiani residenti all'estero (iscritti all'AIRE) deve trattarsi di prima casa posseduta sul territorio italiano.</p> <p>b) L'acquirente non deve essere titolare, esclusivo o in comunione col coniuge, di diritti di proprietà, usufrutto, uso e abitazione di altra casa di abitazione nel territorio del Comune dove si trova l'immobile da acquistare.</p> <p>c) l'acquirente non deve essere titolare, neppure per quote o in comunione legale, su tutto il territorio nazionale, di diritti di proprietà, uso, usufrutto, abitazione o nuda proprietà, su altra casa di abitazione, acquistata, anche dal coniuge, usufruendo delle agevolazioni per l'acquisto della prima casa.</p> <p>Le condizioni di cui alle lettere b) e c) e l'impegno a stabilire la residenza, entro 18 mesi, da parte dell'acquirente che non risiede nel Comune dove è situato l'immobile che si acquista, devono essere attestate con apposita dichiarazione da inserire nell'atto di acquisto.</p>
<b>Punti percentuali</b>	Il punto percentuale (p.p.) è l'unità di misura utilizzata in relazione a indici e tassi.
<b>Quota capitale</b>	Quota della rata costituita dall'importo del finanziamento restituito.
<b>Quota interessi</b>	Quota della rata costituita dagli interessi maturati.
<b>Rata</b>	Pagamento che la parte mutuataria effettua periodicamente per la restituzione del mutuo, secondo cadenze stabilite contrattualmente. La rata di ammortamento è composta da: una quota capitale (cioè una quota dell'importo prestato) e una quota interessi (quota interessi dovuta alla Banca per il mutuo).
<b>Rata costante</b>	La somma di quota capitale e quota interessi rimane uguale per tutta la durata del mutuo.
<b>Rata decrescente</b>	La somma tra quota capitale e quota interessi diminuisce al crescere del numero delle rate pagate.
<b>Sollecito di pagamento</b>	Qualora siano decorsi almeno 30 giorni dalla scadenza e la rata risulti non pagata, la Banca invia al cliente un sollecito scritto per il pagamento.
<b>Spese di perizia</b>	Spese sostenute per l'accertamento del valore dell'immobile offerto in garanzia.
<b>Spread</b>	Maggiorazione applicata agli indici di riferimento.
<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, per 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 inizio ammortamento.
<b>Tasso di interesse nominale annuo</b>	Rapporto percentuale, calcolato su base annua, tra l'interesse (quale compenso del capitale prestato) e il capitale prestato. Il tasso viene calcolato con riferimento all'anno civile di 365 giorni o 366 in caso di anno bisestile.
<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. E' utilizzato per il calcolo del cosiddetto "tasso soglia", ossia il limite oltre il quale il tasso d'interesse diviene usurario. Per verificare se un tasso di interesse è usurario, quindi vietato, bisogna confrontarlo con il "tasso soglia" della categoria di operazioni corrispondente, in vigore nel trimestre in cui il contratto di finanziamento è stato stipulato. Il "tasso soglia" è calcolato aumentando il TEGM di un quarto e aggiungendo un margine di ulteriori quattro punti percentuali (la differenza tra il tasso così ottenuto ed il TEGM non può comunque essere superiore a otto punti percentuali).
<b>Tasso fisso</b>	Tasso di interesse che non varia per tutta la durata del finanziamento.
<b>Tasso variabile</b>	Tasso di interesse che varia in relazione all'andamento di uno o più indici di riferimento specificatamente indicati nel contratto di finanziamento.
<b>Tasso minimo</b>	Tasso al di sotto del quale il finanziamento a tasso variabile non potrà scendere, indipendentemente dall'andamento dell'indice di riferimento applicato.
<b>Tasso massimo</b>	Tasso al di sopra del quale gli interessi di un finanziamento a tasso variabile non possono essere calcolati, indipendentemente dall'andamento dell'indice di riferimento applicato al finanziamento.
<b>Valore dell'immobile</b>	Minore tra il valore di perizia e il valore di compravendita.

## MUTUO A TASSO VARIABILE EURIBOR 1 MESE

### INFORMAZIONI SUL FINANZIATORE

**Banco di Sardegna S.p.A.**

Società per Azioni con sede legale in Cagliari, viale Bonaria, 33

Sede Amministrativa, Domicilio Fiscale e Direzione Generale in Sassari, Piazzetta Banco di Sardegna, 1

Telefono 079/226000 (centralino) – Fax 079/226015

Sito internet [www.bancosardegna.it](http://www.bancosardegna.it)

Numero di iscrizione all'Albo delle Banche presso la Banca d'Italia 5169- ABI 1015.7

Codice Fiscale e Numero di Iscrizione al Registro delle Imprese di Cagliari 01564560900

Società appartenente al Gruppo Iva BPER Banca Partita Iva 03830780361

Gruppo bancario BPER Banca S.p.A. - 5387.6

Aderente al Fondo Interbancario di Tutela dei Depositi

Aderente al conciliatore Bancario Finanziario-Associazione per la soluzione delle controversie bancarie, finanziarie e societarie

Aderente all'Arbitro Bancario Finanziario

La Banca è soggetta alla vigilanza della Banca d'Italia

### INTERMEDIARIO DEL CREDITO

Denominazione: \_\_\_\_\_

Nominativo del collaboratore: \_\_\_\_\_

Estremi iscrizione ad Albi o Elenchi \_\_\_\_\_

Indirizzo: \_\_\_\_\_

Recapito telefonico: \_\_\_\_\_ (facoltativo) \_\_\_\_\_

Email: \_\_\_\_\_ (facoltativo) \_\_\_\_\_

Sito web: \_\_\_\_\_ (facoltativo) \_\_\_\_\_

### CHE COS'E' IL CREDITO IMMOBILIARE

Il credito immobiliare 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 credito immobiliare può essere garantito da ipoteca su un immobile e in questo caso si chiama "ipotecario".

Il cliente rimborsa il credito 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.

L'accredito dell'importo del finanziamento, così come l'addebito delle rate a rimborso dello stesso, possono essere regolati su un rapporto acceso presso la banca stessa o su altri istituti o, in alternativa, per cassa.

### I TIPI DI CREDITO IMMOBILIARE E I LORO RISCHI

**Finanziamento a tasso variabile**

Rispetto al tasso iniziale, il tasso di interesse può variare, con cadenze prestabilite, secondo l'andamento dell'indice di riferimento fissato nel contratto.

Il rischio principale è l'aumento imprevedibile e consistente dell'importo delle rate, determinato dalla variazione in aumento dell'indice di riferimento rilevata periodicamente.

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.

### Rischi specifici legati alla tipologia di contratto

Tra i principali rischi, vanno tenuti presenti:

- per i mutui che prevedono l'applicazione di un tasso variabile soggetto alle oscillazioni dell'indice di riferimento applicato:

- il tasso applicato potrà aumentare rispetto a quello di stipula e comportare un aumento dell'importo della rata;
- nel caso sia pattuito un tasso minimo (floor), il tasso non scenderà al di sotto della soglia pattuita;
- nel caso sia pattuito un tasso massimo (cap) il tasso non salirà al di sopra della soglia pattuita;

- per i mutui che prevedono l'applicazione di un tasso fisso, l'operazione non potrà beneficiare di eventuali fluttuazioni al ribasso dei tassi.

Finanziamenti denominati in valuta estera

Il mutuo, regolato in Euro, è denominato in valuta estera - secondo quanto previsto dall'articolo 120-quaterdecies del T.U.B. e relative Disposizioni attuative - se il consumatore, al momento della conclusione del contratto:

• percepisce il proprio reddito o detiene le attività con le quali dovrà rimborsare il finanziamento in una valuta diversa da quella in cui è denominato il contratto; ovvero:

• ha la residenza in uno stato membro dell'unione Europea la cui valuta è diversa da quella in cui è denominato il finanziamento.

Il Cliente potrebbe essere soggetto al rischio di una variazione sfavorevole del tasso di cambio tra l'euro e la valuta in cui percepisce il proprio reddito (o quella del paese in cui ha la residenza al momento della conclusione del contratto) rispetto al tasso di cambio valido al momento della conclusione del contratto. Tale svalutazione, incide sull'importo totale dovuto.

Ai sensi di legge, il Cliente ha il diritto di convertire la valuta in cui è denominato il contratto in una delle seguenti valute nazionali del consumatore:

a) la valuta in cui è denominata la parte principale del suo reddito o in cui egli detiene le attività con le quali dovrà rimborsare il finanziamento, come indicato al momento della più recente valutazione del merito creditizio condotta in relazione al contratto di credito;

b) la valuta avente corso legale nello Stato membro dell'Unione europea in cui il consumatore aveva la residenza al momento della conclusione del contratto o ha la residenza al momento della richiesta di conversione.

Il diritto di conversione può essere esercitato dal Cliente quando la variazione del tasso di cambio rispetto all'Euro è pari o superiore al venti per cento in relazione al momento della conclusione del contratto.

Nel caso di finanziamenti denominati in valuta estera la somma massima finanziabile deve essere pari al 70% del valore dell'immobile a garanzia.

### Per saperne di più:

La **Guida pratica "Comperare una casa. Il mutuo ipotecario in parole semplici"**, che aiuta a orientarsi nella scelta, è disponibile sul sito [www.bancaditalia.it](http://www.bancaditalia.it) e sul sito della banca [www.bancosardegna.it](http://www.bancosardegna.it)

### GUIDA PRATICA - LA CENTRALE DEI RISCHI IN PAROLE SEMPLICI

La Centrale dei rischi (CR) e' una banca dati, ossia un archivio di informazioni, sui debiti di famiglie e imprese verso il sistema bancario e finanziario. E' gestita dalla Banca d'Italia.

Sul nostro sito Internet e' disponibile la Guida La centrale dei rischi in parole semplici che ne illustra il funzionamento e i diritti del cliente.

### CARATTERISTICHE SPECIFICHE

Il Finanziamento e' rivolto a clienti consumatori che siano cittadini italiani residenti in Italia o all'estero (purche' iscritti all'Anagrafe Italiana Residenti all'Estero - AIRE nei casi previsti), cittadini della Repubblica di San Marino e Città del Vaticano, cittadini di Stati membri della U.E. o cittadini stranieri extra-comunitari con residenza in Italia da almeno 2 anni.

L'età del cliente consumatore non deve essere inferiore a 18 anni al momento della stipula e non superiore a 75 anni alla scadenza (in caso di cointestazione il limite va riferito al cointestatario più giovane).

Per il Mutuo riservato a cittadini italiani frontalieri, residenti in Italia con redditi in franchi svizzeri, l'età del cliente consumatore non deve essere superiore a 70 anni alla scadenza (in caso di cointestazione il limite va riferito al cointestatario più giovane).

Si tratta di un finanziamento a medio/lungo termine destinato a finanziare l'acquisto, la ristrutturazione o la costruzione di un immobile ad uso abitativo.

L'erogazione della somma può avvenire in unica soluzione o a stato avanzamento lavori in funzione della finalità.

Il finanziamento può essere richiesto anche per trasferire, senza penali o oneri di qualsiasi natura, il finanziamento da un'altra banca.

**Il Mutuo con surrogazione**, in particolare, realizza l'istituto della "portabilità" consentendo al debitore, ai sensi dell'art. 1202 codice civile, di surrogare, ovvero sostituire, il mutuante/creditore (Banca Passiva) che ha erogato inizialmente il vecchio mutuo, con una nuova Banca (Banca Attiva) con la quale il debitore contrae un nuovo mutuo.

Il capitale erogato dalla nuova Banca viene destinato dalla stessa alla chiusura del mutuo preesistente (mutuo di scopo).

Ai sensi dell'art. 120-quater DLGS n. 385/1993, la nuova Banca contraente subentra nelle garanzie accessorie al credito surrogato.

La Legge, inoltre, prevede la nullità di ogni patto, anche posteriore alla stipulazione del contratto, con il quale si impedisca o si renda oneroso per il debitore l'esercizio di detta facoltà di surrogazione; la Banca, pertanto, non impone al debitore, penali od oneri di qualsiasi natura (comprese spese per l'istruttoria, accertamenti catastali e spese notarili).

La surrogazione non comporta il venir meno dei benefici fiscali di cui godeva il finanziamento preesistente.

Al fine di perfezionare la surrogazione, la Banca Attiva acquisisce le informazioni necessarie relative al mutuo in essere presso la Banca Passiva, in particolare in merito all'ammontare del debito residuo. Tali informazioni saranno messe a disposizione del cliente, ove richiesto.

### Altri aspetti importanti

Il cliente (parte mutuataria) rimborsa il mutuo con il pagamento periodico di rate, comprensive di capitale ed interessi.

Gli immobili oggetto di ipoteca devono essere ubicati nel territorio della Repubblica Italiana.

<b>Cosa fare per attivarlo</b>	<i>Rivolgersi a qualsiasi filiale della Banca</i>
<b>A chi rivolgersi per ulteriori informazioni</b>	<i>Presso tutte le filiali della Banca</i>

**PRINCIPALI CONDIZIONI ECONOMICHE**

**QUANTO PUO' COSTARE IL FINANZIAMENTO**

**PER FINANZIAMENTI DI NUOVA EROGAZIONE**

<b>Importo totale del credito:</b> 167.765,00 Euro <b>Costo totale del credito:</b> 207.448,74 Euro <b>Importo totale dovuto dal cliente:</b> 375.213,74 Euro <b>Tasso Annuo Effettivo Globale (TAEG):</b> 6,5200 %	Esempio calcolato senza tener conto dell'adesione ad una delle polizze abbinabili al finanziamento.
<b>Importo totale del credito:</b> 167.765,00 Euro <b>Costo totale del credito:</b> 208.366,74 Euro <b>Importo totale dovuto dal cliente:</b> 376.131,74 Euro <b>Tasso Annuo Effettivo Globale (TAEG):</b> 6,5800 %	Esempio calcolato tenendo conto dell'adesione alla polizza assicurativa contro l'incendio, il fulmine e lo scoppio del gas sull'immobile oggetto di ipoteca, collocata dal Finanziatore.
<b>Importo totale del credito:</b> 167.765,00 Euro <b>Costo totale del credito:</b> 222.026,34 Euro <b>Importo totale dovuto dal cliente:</b> 389.791,34 Euro <b>Tasso Annuo Effettivo Globale (TAEG):</b> 7,4700 %	Esempio calcolato anche tenendo conto dell'adesione ad una delle polizze facoltative accessorie al finanziamento collocate dal Finanziatore, presente nella sezione "Altro" del presente documento.

**PER SURROGAZIONE**

<b>Importo totale del credito:</b> 170.000,00 Euro <b>Costo totale del credito:</b> 205.213,74 Euro <b>Importo totale dovuto dal cliente:</b> 375.213,74 Euro <b>Tasso Annuo Effettivo Globale (TAEG):</b> 6,3900 %	Esempio calcolato senza tener conto dell'adesione ad una delle polizze abbinabili al finanziamento.
<b>Importo totale del credito:</b> 170.000,00 Euro <b>Costo totale del credito:</b> 206.131,74 Euro <b>Importo totale dovuto dal cliente:</b> 376.131,74 Euro <b>Tasso Annuo Effettivo Globale (TAEG):</b> 6,4400 %	Esempio calcolato tenendo conto dell'adesione alla polizza assicurativa contro l'incendio, il fulmine e lo scoppio del gas sull'immobile oggetto di ipoteca, collocata dal Finanziatore.
<b>Importo totale del credito:</b> 170.000,00 Euro <b>Costo totale del credito:</b> 219.791,34 Euro <b>Importo totale dovuto dal cliente:</b> 389.791,34 Euro <b>Tasso Annuo Effettivo Globale (TAEG):</b> 7,3100 %	Esempio calcolato anche tenendo conto dell'adesione ad una delle polizze facoltative accessorie al finanziamento collocate dal Finanziatore, presente nella sezione "Altro" del presente documento.

Gli indicatori sopra riportati sono stati calcolati secondo la seguente tabella:

IMPORTO FINANZIAMENTO	170.000,00 Euro
DURATA	360 mesi
PERIODICITA' DELLA RATA	MENSILE
TIPO PIANO DI AMMORTAMENTO	RATA COSTANTE FRANCESE
TASSO D'INTERESSE NOMINALE ANNUO	6,199 %
ISTRUTTORIA	1.530,00 Euro Per surrogazione: Esente ai sensi dell'art.120-quater DLGS n. 385/1993
IMPOSTA SOSTITUTIVA	425,00 Euro Per surrogazione: Esente ai sensi dell'art.120-quater DLGS n. 385/1993
SPESE DI PERIZIA	280,00 Euro Per surrogazione: Esente ai sensi dell'art.120-quater DLGS n. 385/1993
INCASSO RATA	1,00 Euro
RECUPERO SPESE PER INVIO COMUNICAZIONI PERIODICHE CARTACEE	0,90 Euro
GESTIONE PRATICA	0,00 Euro annuali
POLIZZA INCENDIO, FULMINE SCOPPIO	918,00 Euro Premio stimato prendendo a riferimento la componente incendio e scoppio della polizza assicurativa collocata dal Finanziatore.
POLIZZA FACOLTATIVA	13.659,60 Euro Premio stimato prendendo a riferimento la polizza assicurativa collocata dal Finanziatore.

Oltre al TAEG possono esserci altri costi, quali le spese per il notaio e l'iscrizione dell'ipoteca ed eventuali penali.

Per i finanziamenti a tasso variabile il TAEG ha un valore meramente indicativo, in quanto può subire variazioni determinate dall'andamento dell'indice di riferimento.

#### IMPORTO MASSIMO FINANZIABILE

L'importo massimo finanziabile viene determinato in funzione della finalita' del finanziamento (acquisto, ristrutturazione, costruzione), secondo lo schema riepilogativo di seguito esposto:

##### Finalita' acquisto

L'importo massimo finanziabile e' pari di norma all'80% del minore tra il costo effettivamente pagato in sede di acquisto (inclusi eventuali oneri di trasferimento in caso di aggiudicazione per acquisto in sede di asta giudiziaria) e il valore stimato dell'immobile oggetto di garanzia. Laddove l'immobile posto a garanzia sia diverso da quello oggetto di acquisto, si applica la seguente griglia per determinare l'importo massimo finanziabile:

Categoria immobile a garanzia	Importo massimo finanziabile
Immobili residenziali	Il minore tra <b>80%</b> del valore stimato dell'immobile a garanzia e <b>80%</b> del costo effettivamente pagato in sede di acquisto
Fabbricati / terreni ad uso agricolo	Il minore tra <b>70%</b> del valore stimato dell'immobile a garanzia e <b>80%</b> del costo effettivamente pagato in sede di acquisto
Immobili a destinazione servizi	Il minore tra <b>70%</b> del valore stimato dell'immobile a garanzia e <b>80%</b> del costo effettivamente pagato in sede di acquisto
Immobili a destinazione turistico - commerciale	Il minore tra <b>65%</b> del valore stimato dell'immobile a garanzia e <b>80%</b> del costo effettivamente pagato in sede di acquisto
Immobili a destinazione produttiva	Il minore tra <b>60%</b> del valore stimato dell'immobile a garanzia e <b>80%</b> del costo effettivamente pagato in sede di acquisto
Terreni edificabili	Il minore tra <b>50%</b> del valore stimato dell'immobile a garanzia e <b>80%</b> del costo effettivamente pagato in sede di acquisto

### Finalita' ristrutturazione

L'importo massimo finanziabile e' pari di norma all' **80%** dei costi previsti per la ristrutturazione, come risultanti da relazione del perito incaricato dalla banca e, in ogni caso, non superiore al limite di fondiarieta' complessiva dell'operazione ( **80%** del valore di stima dell'immobile a lavori ultimati).

Laddove l'immobile sia oggetto di trasformazione edilizia, urbanistica e/o catastale, il finanziamento viene erogato a Stato Avanzamento Lavori, nel dettaglio:

- in sede di prima erogazione,
  - a lavori non avviati, in caso di contestuale acquisto, pari all'**80%** del valore dell'immobile oggetto di garanzia destinato alla ristrutturazione, corrispondente al minore tra il valore stimato ante-ristrutturazione e il valore di compravendita; in caso di immobile già di proprietà, pari al 10% del mutuo;
  - a lavori avviati, si eroga la percentuale di Stato Avanzamento Lavori per come di seguito specificato;
- le successive erogazioni, pari alla percentuale dello Stato Avanzamento Lavori certificata da relazione di perito incaricato dalla Banca;
- l'ultima erogazione, formalizzata con atto pubblico, viene effettuata contestualmente all'ultimo **20%** del residuo erogabile al netto della prima erogazione, e comunque per importo non inferiore a 10.000 euro.

### Finalita' costruzione

L'importo massimo finanziabile e' pari di norma all' **80%** dei costi da sostenere e, in ogni caso, non superiore al limite di fondiarieta' complessiva dell'operazione ( **80%** del valore di stima dell'immobile a lavori ultimati), ed erogato sempre a Stato Avanzamento Lavori, nel dettaglio:

- in sede di prima erogazione,
  - a lavori non avviati, in caso di contestuale acquisto, pari al **50%** del valore del terreno (o dell'immobile a rustico/grezzo) destinato alla costruzione, corrispondente al minore tra il valore stimato e il valore di compravendita; in caso di terreno (o immobile a rustico/grezzo) già di proprietà pari al 10% del mutuo;
  - a lavori avviati, si eroga la percentuale di Stato Avanzamento Lavori per come di seguito specificato;
- le successive erogazioni, pari alla percentuale dello Stato Avanzamento Lavori certificata da relazione di perito incaricato dalla Banca;
- l'ultima erogazione, tramite atto pubblico, viene effettuata contestualmente all'ultimo **20%** del residuo erogabile al netto della prima erogazione, e comunque per importo non inferiore a 10.000 euro.

In caso di portabilità tramite surroga, l'importo massimo finanziabile e' pari al debito residuo del finanziamento da estinguere, per come risultante dalla dichiarazione rilasciata dalla Banca creditrice originaria, e comunque non superiore all' **80%** del valore stimato dell'immobile oggetto di garanzia e non inferiore a 40.000 euro. Sono surrogabili finanziamenti con iscrizione ipotecaria avvenuta da oltre 12 mesi.

In caso di immobile situato in area di edilizia convenzionata, al fine di determinare l'importo massimo finanziabile la Banca si riserva di valutare le Convenzioni che regolano gli obblighi sottostanti a tale vincolo.

Per il mutuo con fondo di garanzia statale, l'importo massimo finanziabile può arrivare al 100% del minore tra costo di acquisto e valore di perizia e comunque per un importo non superiore a 250.000 euro.

Per il mutuo riservato a cittadini italiani frontalieri, residenti in Italia con redditi in franchi svizzeri, l'importo massimo finanziabile è pari al 70% e in caso di acquisto di terreni edificabili a SAL pari al 50% del minore tra costo di acquisto e valore di perizie e comunque sulla base della rata sostenibile.

### DURATA

MINIMA	60 mesi
MASSIMA	360 mesi
COMPRESIVA DI UN EVENTUALE PERIODO DI PREAMMORTAMENTO NON SUPERIORE A	36 mesi

### Limiti di età:

La somma risultante dalla durata del mutuo e dall'età del mutuatario non deve essere superiore a 75 anni; per i mutui cointestati, il limite massimo di 75 anni viene calcolato sull'età del richiedente più giovane.

Per il mutuo riservato a cittadini italiani frontalieri, residenti in Italia con redditi in franchi svizzeri, la somma risultante dalla durata del mutuo e dall'età del mutuatario non deve essere superiore a 70 anni; per i mutui cointestati, il limite massimo di 70 anni viene calcolato sull'età del richiedente più giovane.



GARANZIE ACCETTATE

Il finanziamento è stipulato sotto forma di "atto pubblico" ed è garantito da ipoteca su un bene immobile.  
Eventualmente, può essere assistito da altre garanzie reali e/o personali, rilasciate da parte dei soggetti finanziati o di terzi, e/o da cessioni di crediti. E' a carico del cliente (parte mutuataria) la spesa di perizia per la valutazione del bene immobile. Il costo è riportato nella sezione "Spese per la stipula del contratto". Le spese sono percepite anche in caso di mancata concessione o di erogazione del mutuo.  
Con il Mutuo per surrogazione la Banca Attiva subentra nella garanzia ipotecaria relativa al credito surrogato, senza costi di perizia a carico del cliente.  
L'immobile oggetto di ipoteca deve essere ubicato nel territorio italiano.

**TASSI DISPONIBILI**

TASSO D'INTERESSE NOMINALE ANNUO	6,199 %	
		Pari al valore dell'indice di riferimento maggiorato dello spread e comunque non inferiore al tasso minimo. Il tasso di interesse calcolato sulla base dell'indice di riferimento vigente alla data di pubblicazione ed e' suscettibile di variazione in funzione del valore al momento della stipula. In base alle oscillazioni dell'indice di riferimento, il tasso applicato potrà aumentare rispetto a quello di stipula e comportare un aumento dell'importo della rata.
INDICE DI RIFERIMENTO		EURIBOR 1M/360 RILEV. IL 4ULTIMO GG MESE PREC. L'indice di riferimento è amministrato da E.M.M.I. (European Money Markets Institute)
VALORE INDICE DI RIFERIMENTO	+ 3,199 %	
SPREAD AMMORTAMENTO	+ 3,000 p.p.	
TASSO MINIMO AMMORTAMENTO	3,000 %	
TASSO DI INTERESSE DI PREMMORTAMENTO	7,199 %	
		Pari al valore dell'indice di riferimento maggiorato dello spread e comunque non inferiore al tasso minimo. Il tasso di interesse di preammortamento calcolato sulla base dell'indice di riferimento vigente alla data di pubblicazione ed e' suscettibile di variazione in funzione del valore al momento della stipula. In base alle oscillazioni dell'indice di riferimento, il tasso applicato potrà aumentare rispetto a quello di stipula e comportare un aumento dell'importo della rata.
INDICE DI RIFERIMENTO PREMMORTAMENTO		EURIBOR 1M/360 RILEV. IL 4ULTIMO GG MESE PREC. L'indice di riferimento è amministrato da E.M.M.I. (European Money Markets Institute)
VALORE INDICE DI RIFERIMENTO PREMMORTAMENTO	+ 3,199 %	
SPREAD PREMMORTAMENTO	+ 4,000 p.p.	
TASSO MINIMO PREMMORTAMENTO	4,000 %	

**PRINCIPALI CONDIZIONI ECONOMICHE**

**SPESE**

**SPESE PER LA STIPULA DEL CONTRATTO**

ISTRUTTORIA	0,900 % dell'importo del finanziamento minimo 900,00 Euro <u>Per surrogazione:</u> 0,00 Euro
PERIZIA UNICA O INIZIALE INERENTE IMMOBILE AD USO SOLO RESIDENZIALE (max 2 unità immobiliari con relative pertinenze esclusive) perizia inerente immobile unicamente residenziale (categorie catastali dalla A /1 alla A/7 comprese), composto da massimo due unità immobiliari abitative con relative pertinenze esclusive, sia esso fruibile o non fruibile, oggetto o non oggetto di trasformazione.	280,00 Euro successivo eventuale sopralluogo (anche SAL): 220,00 Euro. <u>Per surrogazione:</u> Esente ai sensi dell'art. 120-quater DLGS n. 385/1993 Le spese sono percepite anche in caso di mancata concessione o di erogazione del mutuo.
PERIZIA UNICA O INIZIALE INERENTE IMMOBILE NON RICOMPRESO NEL PUNTO PRECEDENTE CON UNICA DESTINAZIONE D'USO perizia inerente immobile non ricompreso nel punto precedente e a destinazione unica (con relative pertinenze esclusive), sia esso fruibile o non fruibile, oggetto o non oggetto di trasformazione; inclusa perizia per aggiornamento e verifica elaborato peritale C.T.U. nominato dal tribunale.	<u>Per surrogazione:</u> Esente ai sensi dell'art. 120-quater DLGS n. 385/1993 Le spese sono percepite anche in caso di mancata concessione o di erogazione del mutuo.
IMPORTO MUTUO FINO A 100.000,00 EURO	280,00 Euro
IMPORTO MUTUO FINO A 150.000,00 EURO	450,00 Euro
IMPORTO MUTUO FINO A 250.000,00 EURO	600,00 Euro
IMPORTO MUTUO FINO A 500.000,00 EURO	800,00 Euro
IMPORTO MUTUO FINO A 1.000.000,00 EURO	1.000,00 Euro
IMPORTO MUTUO FINO A 2.000.000,00 EURO	1.600,00 Euro
IMPORTO MUTUO FINO A 2.500.000,00 EURO	2.000,00 Euro
IMPORTO MUTUO FINO A 5.000.000,00 EURO	2.500,00 Euro
IMPORTO MUTUO FINO A 10.000.000,00 EURO	5.000,00 Euro
IMPORTO MUTUO OLTRE 10.000.000,00 EURO	8.000,00 Euro
PERIZIA UNICA O INIZIALE INERENTE IMMOBILE CON DESTINAZIONE D'USO MISTA O POLIFUNZIONALE O DI PIU' IMMOBILI CONTIGUI O NON CONTIGUI perizia inerente immobile a destinazione d'uso mista o polifunzionale o di più immobili contigui o non contigui (con relative pertinenze esclusive), siano essi fruibili o non fruibili, oggetto o non oggetto di trasformazione.	da 600,00 Euro a 8.000,00 Euro: importo che verrà preventivamente comunicato al cliente <u>Per surrogazione:</u> Esente ai sensi dell'art. 120-quater DLGS n. 385/1993
AGGIORNAMENTO PERIZIA PER AVVENUTE VARIAZIONI O INTEGRAZIONI IMMOBILE OGGETTO D'IPOTECA	220,00 Euro <u>Per surrogazione:</u> Esente ai sensi dell'art. 120-quater DLGS n. 385/1993
PERIZIA INERENTE EROGAZIONI SUCCESSIVE ALLA STIPULA DI FINANZIAMENTI A S.A.L. (Stato d'Avanzamento Lavori) perizia per ulteriore erogazione finanziamento inerente immobile oggetto di trasformazione.	
IMMOBILE AD USO SOLO RESIDENZIALE	280,00 Euro

INFORMAZIONI GENERALI SUL CREDITO IMMOBILIARE OFFERTO A CONSUMATORI - AGGIORNAMENTO 05/06/2023

IMMOBILE AD USO NON RESIDENZIALE, CON DESTINAZIONE D'USO MISTA O POLIFUNZIONALE O DI PIU' IMMOBILI CONTIGUI O NON CONTIGUI:

FINO A 10 UNITA' IMMOBILIARI 370,00 Euro  
OLTRE 10 UNITA' IMMOBILIARI 380,00 Euro

COMMISSIONE PER INTERMEDIARI DEL CREDITO A CARICO DEL CLIENTE Da regolarsi col mediatore creditizio incaricato, nella misura massima del 3,000 %

**SPESE PER LA GESTIONE DEL RAPPORTO**

GESTIONE PRATICA 0,00 Euro annuali

INCASSO RATA 1,00 Euro

INVIO COMUNICAZIONI

RECUPERO SPESE PER INVIO COMUNICAZIONI PERIODICHE CARTACEE 0,90 Euro

RECUPERO SPESE PER INVIO COMUNICAZIONI PERIODICHE ONLINE 0,00 Euro

RECUPERO SPESE PER INVIO QUIETANZA (IN FORMA CARTACEA) 0,75 Euro

INVIO SOLLECITO DI PAGAMENTO (IN FORMA CARTACEA) 5,00 Euro

VARIAZIONE-RESTRIZIONE IPOTECA O SOSTITUZIONE (SPESA AMMINISTRATIVA) 0,100 % Sul valore liberato/ipotecato con un minimo di 200,00 Euro

VARIAZIONE/RESTRIZIONE IPOTECA O SOSTITUZIONE (SPESA PERIZIA)

SINGOLA 250,00 Euro

MULTIPLA 300,00 Euro

PER OGNI UNITA' ABITATIVA OLTRE LA DECIMA 800,00 Euro

CANCELLAZIONE IPOTECA CON ATTO NOTARILE AI SENSI DELL'ART 2882 COD.CIV 200,00 Euro

CANCELLAZIONE IPOTECA AI SENSI DELL'ART 40 BIS DLGS 385-93 0,00 Euro

RINNOVAZIONE IPOTECARIA 200,00 Euro

FRAZIONAMENTO IPOTECA MUTUI (SPESA AMMINISTRATIVA) 250,00 Euro

FRAZIONAMENTO IPOTECA MUTUI (SPESA PERIZIA)

FINO A 10 UNITA' 300,00 Euro

DA 11 A 50 UNITA' 800,00 Euro

OLTRE 50 UNITA' 1.200,00 Euro

SPESE PER OGNI SINGOLA EROGAZIONE A SAL 220,00 Euro

SPESA A CARICO DELL'ACCOLLANTE NEL CASO DI ACCOLLO DEL MUTUO 300,00 Euro

CERTIFICAZIONE COMPETENZE 0,00 Euro

VARIAZIONI CONTRATTUALI DI QUALSIASI NATURA 0,00 Euro

COMPENSO ONNICOMPRESIVO PER ESTINZIONE ANTICIPATA, TOTALE O PARZIALE Non applicabile

## PIANO DI AMMORTAMENTO

TIPO PIANO DI AMMORTAMENTO

Piano di ammortamento francese.  
In funzione di eventuali esigenze finanziarie del Cliente puo' essere concordata preventivamente con la Banca un diverso piano di ammortamento.

TIPOLOGIA DELLA RATA

Costante  
In funzione di eventuali esigenze finanziarie del Cliente puo' essere concordata preventivamente con la Banca una diversa tipologia della rata.

PERIODICITA' DELLE RATE

Mensile o semestrale

**Prima della conclusione del contratto è consigliabile prendere visione del piano di ammortamento personalizzato contenuto nel Prospetto Informativo Europeo Standardizzato relativo ai mutui a tasso fisso per tutta la durata e quelli che prevedono il pagamento differito degli interessi.**

**Per tutta la durata del finanziamento il cliente ha diritto di ottenere gratuitamente, in qualsiasi momento del rapporto, la tabella di ammortamento aggiornata.**

### CALCOLO ESEMPLIFICATIVO DELL'IMPORTO DELLA RATA

Tasso di interesse applicato	Durata del finanziamento (anni)	Importo della rata mensile per 100.000,00 Euro di capitale	Se il tasso di interesse aumenta del 2% dopo 2 anni (*)	Se il tasso di interesse diminuisce del 2% dopo 2 anni (*)
6,1990	10	1.120,22	1.204,80	1.039,29
6,1990	15	854,65	954,26	761,17
6,1990	20	727,96	839,26	624,95
6,1990	25	656,52	777,62	545,43
6,1990	30	612,40	741,85	494,19

(\*) Solo per i mutui che hanno una componente variabile al momento della stipula. In presenza di *cap* o *floor* al tasso di interesse, lo scenario tiene conto dell'oscillazione piu' ampia ipotizzabile (fino a un massimo del 2%).

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.bancosardegna.it/trasparenza](http://www.bancosardegna.it/trasparenza).

## SERVIZI ACCESSORI

L'immobile oggetto di ipoteca deve essere assicurato fino all'estinzione del finanziamento contro l'incendio, il fulmine e lo scoppio del gas a cura e con oneri a carico della Parte Finanziata. L'immobile, in relazione alle coperture richieste, deve essere assicurato per il valore di ricostruzione a nuovo dell'immobile stesso.

La Parte Finanziata, qualora l'immobile fosse già assicurato contro i sopra indicati rischi, è tenuta a fornire la relativa documentazione alla Banca.

### **POLIZZA "INCENDIO ABITAZIONE CIVILE"**

E' una polizza mono garanzia che tutela il fabbricato di proprietà o conduzione dal rischio incendio, fulmine, esplosione e scoppio. Sono assicurabili solo i fabbricati adibiti ad uso di civile abitazione e sono coperti anche gli uffici o studi professionali se intercomunicanti con l'abitazione assicurata. Non è possibile assicurare più di un solo fabbricato per polizza.

### **POLIZZE MULTIRISCHI**

Sono polizze che prevedono una copertura assicurativa multirischi di unità immobiliari adibite a civile abitazione (o anche fabbricati, condomini, porzioni di fabbricato, fabbricati unifamiliari, uffici e studi professionali come ad esempio la polizza Fabbricato new). La copertura assicurativa offerta comprende tipicamente alcune garanzie incluse nel premio quali ad esempio i danni materiali e diretti dell'abitazione e del suo contenuto a seguito di incendio e/o eventi atmosferici, i danni da fenomeno elettrico, ricerca e riparazione guasti e danni da acqua condotta, danni ai terzi derivanti dalla proprietà e/o conduzione dell'abitazione assicurata in polizza. Le polizze possono poi prevedere ulteriori garanzie opzionali, non incluse nel costo del premio, quali ad esempio i danni economici derivanti dalle spese necessarie a garantire la Tutela legale conseguente alla proprietà e conduzione dell'abitazione indicata in polizza, i danni da furto del contenuto e per i danni subiti dal fabbricato e dal contenuto della casa a seguito di terremoto.

Il cliente può recedere dai contratti relativi ai servizi accessori acquistati insieme al finanziamento senza dover recedere dal finanziamento stesso.

Per ulteriori informazioni e approfondimenti in relazione ai costi e alle coperture fornite, si rinvia ai relativi fascicoli informativi a disposizione della clientela sul sito [www.arcassicura.it](http://www.arcassicura.it) e presso le Dipendenze della Banca.

**Le polizze assicurative accessorie al finanziamento sono facoltative e non indispensabili per ottenere il finanziamento alle condizioni proposte, pertanto il Cliente può scegliere di non sottoscrivere alcuna polizza assicurativa o di sottoscrivere una polizza scelta liberamente sul mercato.**

**ALTRE SPESE DA SOSTENERE NON INCLUSE NEL TAEG**

<b>TASSO DI MORA</b>	Maggiorazione di 2,000 punti sul tasso nominale annuo vigente il giorno della scadenza della rata insoluta.
<b>ADEMPIMENTI NOTARILI</b>	Da regolarsi con il professionista incaricato. Per surrogazione: Esente ai sensi dell'art. 120-quater DLGS n. 385/1993.
<b>IMPOSTA DI REGISTRO</b>	Conformemente a quanto previsto dalle disposizioni legislative tempo per tempo vigenti.
<b>TASSE IPOTECARIE</b>	Conformemente a quanto previsto dalle disposizioni legislative tempo per tempo vigenti.

**TEMPI DI EROGAZIONE**

<b>DURATA DELL'ISTRUTTORIA</b>	<b>30 giorni</b> , compatibilmente con i tempi legati al tipo di investimento del cliente e la verifica della regolarità della documentazione richiesta per il perfezionamento della pratica di richiesta del finanziamento. Per surrogazione: 30 giorni dall'avvio delle procedure di collaborazione interbancaria tra Banca Attiva e Banca Passiva.
<b>DISPONIBILITA' DELL'IMPORTO</b>	Contestualmente alla stipula, salvo che la messa a disposizione dell'importo di mutuo sia condizionata al verificarsi di eventi particolari. Nel caso di mutui finalizzati alla realizzazione di un programma di iniziativa immobiliare, la disponibilità dell'importo avviene a stato avanzamento lavori.

**ALTRO**

La Parte Finanziata ha facoltà di stipulare coperture assicurative a garanzia della possibilità di continuare ad onorare gli impegni economici derivanti dal contratto di finanziamento, al verificarsi di specifici eventi negativi (quali morte o grave infortunio).

Il Finanziatore mette a disposizione del consumatore, nell'ambito della propria offerta di prodotti, le seguenti polizze assicurative di Arca Vita S.p.A.:

**POLIZZA "SALVA MUTUO FORMULA ANNUA"**

La polizza prevede un contratto di assicurazione sulla vita di puro rischio, la cui prestazione consiste nel pagamento del capitale assicurato (pari al debito residuo del mutuo) ai beneficiari designati nel caso di premorienza dell'assicurato, sempre che non sia anteriormente intervenuta la cessazione dell'assicurazione e non vi sia stata estinzione anticipata del mutuo. Il pagamento del premio è annuale.

**POLIZZA "SALVA MUTUO FLEX FORMULA UNICA"**

La polizza prevede il pagamento del debito residuo, come da piano di ammortamento, in caso di premorienza da malattia o infortunio per tutta la durata del mutuo. Il pagamento del premio è in unica soluzione alla sottoscrizione della polizza. E' data la facoltà di estendere la copertura all'eventuale periodo di pre-ammortamento.

**POLIZZA "SALVA MUTUO 10 FORMULA UNICA"**

La polizza prevede il pagamento del debito residuo, come da piano di ammortamento, in caso di premorienza da malattia o infortunio per 10 anni di ammortamento a decorrere dalla stipula, indipendentemente dalla durata del finanziamento. Il pagamento del premio è in unica soluzione alla sottoscrizione della polizza.

Il cliente può recedere dai contratti relativi ai servizi accessori acquistati insieme al mutuo senza dover recedere dal mutuo stesso.

Per ulteriori informazioni e approfondimenti, in relazione anche ai costi e alle coperture fornite, si rinvia ai relativi fascicoli informativi a disposizione della clientela sul sito [www.arcassicura.it](http://www.arcassicura.it) e presso le Dipendenze della Banca.

**Le polizze assicurative accessorie al finanziamento sono facoltative e non indispensabili per ottenere il finanziamento alle condizioni proposte, pertanto il Cliente può scegliere di non sottoscrivere alcuna polizza assicurativa o di sottoscrivere una polizza scelta liberamente sul mercato.**



## INFORMAZIONI E DOCUMENTI PER LA VERIFICA DEL MERITO DI CREDITO

Per consentire al finanziatore di valutare il merito di credito, il cliente deve fornire le informazioni e i documenti indicati entro 15 giorni dalla richiesta.  
**Il credito non può essere concesso se il cliente non fornisce le informazioni e i documenti richiesti.**

### DOCUMENTI REDDITUALI

<p><b>Lavoratori Dipendenti</b>          Ultime 2 buste paga          Ultima dichiarazione dei redditi con relativa ricevuta di presentazione          (ultime due con relativa ricevuta di presentazione se lavoratore stagionale)          Certificazione Unica          (una o più relative all'ultimo anno, se non presentata)          Dichiarazione dei Redditi)          Attestato di Servizio - solo per contratti diversi dal tempo indeterminato e solo nel caso in cui la data di termine del contratto non emerga dalla busta paga</p>	<p>Datore di lavoro CAF/Commercialista</p> <p>Datore di lavoro</p> <p>Datore di lavoro</p>
<p><b>Lavoratori autonomi (Liberi Professionisti, Titolari D.I.)</b>          Ultime due Dichiarazioni dei redditi complete di ricevuta di presentazione telematica e copia F24 quietanzati</p>	<p>CAF/Commercialista</p>
<p><b>Soci di società / Imprenditori</b>          Ultima Dichiarazione dei redditi persona fisica con relativa ricevuta di presentazione e copia F24 quietanzati          Ultima Dichiarazione dei redditi Società di Persone con relativa ricevuta di presentazione telematica e copia F24 quietanzati          Ultimi 2 bilanci definitivi (se in contabilità ordinaria)          Situazione contabile intermedia dell'anno in corso          Fascicolo Aziendale (ed eventuale Dichiarazione Iva annuale) per Imprenditori Agricoli</p>	<p>CAF/Commercialista</p> <p>CAF/Commercialista</p> <p>Commercialista Commercialista CAA/Commercialista</p>
<p><b>Pensionati</b>          Ultima Dichiarazione dei redditi (se presentata) con relativa ricevuta di presentazione          Ultima Certificazione Unica (se non presentata)          Dichiarazione dei redditi)          Modello OBIS/M (in caso di indennità pensionistica esente da tassazione e non presentata Dichiarazione dei redditi o CU in quanto soggetto esente)</p>	<p>CAF/Commercialista</p> <p>INPS</p> <p>INPS</p>
<p><b>Garante/i</b>          Almeno uno dei seguenti documenti:          Ultima Dichiarazione dei Redditi (se presentata)          Certificazione Unica (una o più relative all'ultimo anno, se non presentata)          Dichiarazione dei Redditi)</p>	<p>CAF/Commercialista Datore di lavoro</p>

### ALTRO

#### Tutti i mutuatari:

Stato di famiglia (in caso di impossibilità a produrre il documento del Comune, dichiarazione del cliente su modulo Banca "Dichiarazione di stato di famiglia")  
 Estratto di matrimonio o estratto di unione civile o certificato di stato libero (in caso di impossibilità a produrre il/i documento/i del Comune, dichiarazione del cliente su modulo/i Banca "Dichiarazione regime patrimoniale")  
 Estratto di sentenza di separazione o divorzio con evidenza degli accordi economici (se richiedente separato/divorziato)  
 Contratti di affitto/Ricevute di registrazioni dei contratti di affitto (solo se non presente tale reddito su Dichiarazione dei Redditi, o non presentata in quanto soggetto esente)

#### Eventuale/i terzo/i datore/i d'ipoteca:

Estratto di matrimonio o estratto di unione civile o certificato di stato libero (in caso di impossibilità a produrre i documenti del Comune, dichiarazione del cliente su modulo/i Banca "Dichiarazione regime patrimoniale")

#### Cittadini italiani residenti all'estero – Cittadini extracomunitari (mutuatario/i e garante/i):

Oltre al resto della documentazione prevista sono necessari:  
 Iscrizione all'A.I.R.E. (per cittadini italiani residenti all'estero, nei casi previsti dal Ministero)  
 Certificato di residenza storico (per cittadini extracomunitari)  
 Permesso di soggiorno in corso di validità (per cittadini extracomunitari)

## DOCUMENTAZIONE TECNICA

### **Mutui con finalità acquisto** (sia esclusiva che in parte):

documentazione comprovante l'importo di compravendita (proposta di acquisto accettata, o compromesso o in loro assenza dichiarazione del cliente su modulo Banca)

### **Mutui con finalità costruzione** (sia esclusiva che in parte):

l'elenco della documentazione necessaria, da consegnare direttamente al perito, verrà fornito all'avvio di richiesta perizia

### **Mutui con finalità ristrutturazione** (sia esclusiva che in parte):

l'elenco della documentazione necessaria, da consegnare direttamente al perito, verrà fornito all'avvio di richiesta perizia

### **Mutui con finalità "sostituzione"** (sia esclusiva che in parte):

contratto originario del mutuo da sostituire e documento che attesti il debito residuo dello stesso (a titolo esemplificativo: conteggi di estinzione)

Visura catastale relativa al bene immobile oggetto di ipoteca

Se immobile oggetto di ipoteca conferito a Fondo Patrimoniale:  
copia di atto costitutivo del Fondo

### **Mutui Green** (acquisto immobili in classe energetica A o B)

Oltre al resto della documentazione prevista, è necessario:

Attestato di Prestazione Energetica (APE) o in sua assenza, altra documentazione che attesti che l'immobile rientra nelle classi energetiche A o B (preliminare di vendita, capitolato, o dichiarazione del costruttore)

### **Mutui assistiti da Fondo di Garanzia per la prima casa**

Oltre al resto della documentazione prevista, sono necessari:

Documento Identità di ciascun mutuatario

Domanda di accesso al Fondo di Garanzia per la prima casa (disponibile anche presso filiale) sottoscritto dal/i mutuatario/i

## ALTRO - CASI PARTICOLARI

### **Surroghe attive**

Atto di provenienza dell'Immobile (compravendita, successione, donazione)

Contratto di Mutuo con Capitolato e Documento di Sintesi

Nota di iscrizione Ipotecaria del Mutuo

Nel caso in cui l'operazione di surroga derivi da frazionamento con acollo, dovranno inoltre essere forniti (in copia): Atto di acollo

Annotazione di suddivisione in quote del mutuo originario e contestuale frazionamento dell'ipoteca, da richiedere al Notaio che ha redatto il mutuo originario

Nel caso in cui l'operazione sia surroga di surroga, dovranno inoltre essere forniti (in copia):

Atto notarile di surroga

Annotazione di surroga all'iscrizione di ipoteca originaria

### **Acquisto di immobili in asta di tribunale**

Ordinanza e l'Avviso di vendita (a volte il documento prodotto è unico e denominato "Ordinanza e Avviso di Vendita")

Perizia, completa di foto e planimetrie dell'immobile (ove allegate)

Modalità di vendita (di norma presenti sul sito del banditore)

Date le diverse casistiche che si possono presentare, la Banca si riserva di poter richiedere ulteriore documentazione necessaria alla predisposizione della pratica.

**Per la verifica del merito di credito, il finanziatore si avvale di informazioni ottenute tramite la consultazione di banche dati.**

## ESTINZIONE ANTICIPATA, PORTABILITA' E RECLAMI

### Estinzione anticipata

Il cliente può estinguere anticipatamente in tutto o in parte il finanziamento senza alcun preavviso e 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.

Nel caso di polizze abbinabili collegate al finanziamento il cliente ha diritto al rimborso del premio non goduto.

### Portabilità del finanziamento

Nel caso in cui, per rimborsare il finanziamento, ottenga un nuovo finanziamento da un altro finanziatore, 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.

### Tempi massimi di chiusura del rapporto

30 giorni.

### Reclami

I reclami vanno inviati all'Ufficio Reclami della banca istituito presso la Direzione Generale, Ufficio Consulenza Legale, **Via Moleschott n. 16, 07100 SASSARI (SS)**, che risponde entro 60 giorni dal ricevimento.

Se il cliente non è soddisfatto o non ha ricevuto risposta entro il predetto termine, 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](http://www.arbitrobancariofinanziario.it), chiedere presso le Filiali della Banca d'Italia, oppure chiedere alla banca.

Il cliente può inoltre consultare la Guida all'Arbitro Bancario Finanziario ABF disponibile sul sito internet della Banca ( [www.bancosardegna.it](http://www.bancosardegna.it) ) nella sezione dedicata alla Trasparenza.

L'Arbitro Bancario Finanziario è articolato sul territorio nazionale nei seguenti Collegi:

**Milano** decide i ricorsi dei clienti che hanno il domicilio in, Friuli-Venezia Giulia, Lombardia, Trentino-Alto Adige e Veneto.

Segreteria tecnica del Collegio di Milano, Via Cordusio, 5, 20123 Milano, tel. 02 72424246.

**Torino** decide i ricorsi dei clienti che hanno il domicilio in Piemonte, Liguria e Valle d'Aosta.

Segreteria tecnica del Collegio di Torino, Via Arsenale 8, 10121 Torino, tel. 011 5518590.

**Bologna** decide i ricorsi dei clienti che hanno il domicilio in Emilia-Romagna e Toscana,

Segreteria tecnica del Collegio di Bologna, Piazza Cavour, 6, 40124 Bologna, tel. 051 6430120.

**Roma** decide i ricorsi dei clienti che hanno il domicilio in Abruzzo, Lazio, Marche, Umbria, oppure in uno Stato estero.

Segreteria tecnica del Collegio di Roma, Via Ventì Settembre, 97/e, 00187 Roma, tel. 06 47929235.

**Napoli** decide i ricorsi dei clienti che hanno il domicilio in Campania e Molise.

Segreteria tecnica del Collegio di Napoli, Via Miguel Cervantes, 71, 80133 Napoli, tel. 081 7975350.

**Bari** decide i ricorsi dei clienti che hanno il domicilio in Basilicata, Calabria, Puglia.

Segreteria tecnica del Collegio di Bari, Corso Cavour 4, 70121 Bari, tel. 080 5731510.

**Palermo** decide i ricorsi dei clienti che hanno il domicilio in Sicilia e Sardegna.

Segreteria tecnica del Collegio di Palermo, Via Cavour, 131/A, 90133 Palermo, tel. 091 6074310.

Il Cliente ha altresì la facoltà di presentare esposti alla Filiale della Banca d'Italia nel cui territorio ha sede la Banca per chiedere l'intervento dell'Istituto con riguardo a questioni insorte nell'ambito del rapporto contrattuale.

### Conciliazione

Il cliente, in caso di controversia con la Banca, può attivare una procedura di conciliazione che consiste nel tentativo di raggiungere un accordo con la Banca stessa, grazie all'intervento 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.

## CONSEGUENZE DELL'INADEMPIMENTO PER IL CLIENTE

Se il cliente non adempie gli obblighi previsti dal contratto, può andare incontro a conseguenze negative.

Per esempio, in caso di ritardo nel pagamento delle rate il finanziatore applica il tasso di mora.

Se l'inadempimento è grave, il finanziatore può risolvere il contratto e assumere iniziative per soddisfare il proprio credito. Per esempio, se il finanziamento è garantito da un'ipoteca, può far vendere l'immobile e soddisfarsi sul ricavato.

## 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 (art. 1273 cod. civ.).
<b>Agente in attività finanziaria</b>	L'Agente in attività finanziaria è il soggetto che promuove e conclude contratti relativi alla concessione di finanziamenti sotto qualsiasi forma su mandato diretto di intermediari finanziari. L'esercizio professionale dell'attività di agente in attività finanziaria nei confronti del pubblico è riservata ai soggetti iscritti all'Organismo degli Agenti e dei Mediatori (art. 128-quater TUB).
<b>Ammortamento</b>	Processo di restituzione graduale del finanziamento mediante il pagamento periodico delle rate.
<b>Banca Attiva</b>	Banca con cui il mutuatario, che intenda avvalersi della facoltà di surroga, stipula un nuovo rapporto.
<b>Banca Passiva</b>	Banca con cui il mutuatario ha in essere il mutuo che intende estinguere attraverso l'istituto della surrogazione.
<b>Compenso onnicomprensivo per estinzione anticipata, totale o parziale</b>	È il compenso onnicomprensivo che la parte contraente il finanziamento è tenuta a corrispondere all'intermediario, per aver rimborsato anticipatamente il mutuo, in tutto od in parte, rispetto alle previsioni contrattuali.
<b>Consumatore</b>	Persona fisica che agisce per scopi estranei all'attività imprenditoriale, commerciale, artigianale o professionale eventualmente svolta.
<b>Imposta Sostitutiva</b>	Imposta pari allo 0,25% (prima casa) o al 2% (seconda casa) della somma erogata in caso di acquisto, costruzione, ristrutturazione dell'immobile.
<b>Indice di riferimento</b>	Parametro di mercato o di politica monetaria preso a riferimento per determinare il tasso di interesse.
<b>Ipoteca</b>	Garanzia su un bene immobile. Se il debitore non può più pagare il suo debito, il creditore può ottenere l'espropriazione del bene e farlo vendere (art. 2808 ss. Cod. civ.).
<b>Istruttoria</b>	Pratiche e formalità necessarie all'erogazione del mutuo.
<b>Loan to Value (LTV)</b>	Loan to Value indica il rapporto percentuale tra l'importo del mutuo richiesto e il valore di perizia dell'immobile ipotecato. Ad esempio un mutuo di 80mila euro per acquistare un immobile con valore di perizia di 100mila euro ha un LTV dell'80%.
<b>Mediatore Creditizio</b>	Il mediatore creditizio è il soggetto che mette in relazione, anche attraverso attività di consulenza, banche o intermediari finanziari con la potenziale clientela per la concessione di finanziamenti sotto qualsiasi forma. L'esercizio professionale dell'attività di mediatore creditizio nei confronti del pubblico è riservata ai soggetti iscritti all'Organismo degli Agenti e dei Mediatori (art. 128-sexies TUB).
<b>Mutuo Fondiario</b>	La somma mutuata è garantita da un'ipoteca su un bene immobile e l'importo finanziato non supera l'80% del valore del bene ipotecato. Tale percentuale può essere elevata sino al 100% qualora vengano prestate determinate garanzie integrative.
<b>Mutuo Ipotecario</b>	La somma mutuata è garantita da un'ipoteca su di un bene immobile.
<b>Perizia</b>	Relazione di un tecnico che attesta il valore dell'immobile da ipotecare.
<b>Piano di ammortamento</b>	Piano di rimborso del mutuo con l'indicazione della composizione delle singole rate (quota capitale e quota interessi), calcolato al tasso definito nel contratto.
<b>Piano di ammortamento "francese"</b>	Il piano di ammortamento più diffuso in Italia. 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 di capitale aumenta.

<b>Piano di ammortamento "italiano"</b>	Ogni rata è composta da una quota di capitale sempre uguale per tutto il periodo di ammortamento e da una quota interessi che diminuisce nel tempo.
<b>Preammortamento</b>	Periodo iniziale del mutuo nel quale le rate pagate sono costituite dalla sola quota interessi.
<b>Prima casa</b>	<p>Ai fini fiscali, l'acquisto della "Prima casa" deve, innanzitutto, riguardare una casa di abitazione ad eccezione di quelle di categoria catastale A1, A8 e A9. Inoltre, devono sussistere determinate condizioni:</p> <p>a) l'immobile deve essere ubicato nel Comune in cui l'acquirente ha la residenza o in cui intende stabilirla entro 18 mesi dalla stipula, o nel Comune dove l'acquirente svolge la propria attività principale. Per il personale delle Forze Armate e delle Forze di Polizia non è richiesta la condizione della residenza nel Comune di ubicazione dell'immobile acquistato con le agevolazioni prima casa. Per i cittadini italiani residenti all'estero (iscritti all'AIRE) deve trattarsi di prima casa posseduta sul territorio italiano.</p> <p>b) L'acquirente non deve essere titolare, esclusivo o in comunione col coniuge, di diritti di proprietà, usufrutto, uso e abitazione di altra casa di abitazione nel territorio del Comune dove si trova l'immobile da acquistare.</p> <p>c) l'acquirente non deve essere titolare, neppure per quote o in comunione legale, su tutto il territorio nazionale, di diritti di proprietà, uso, usufrutto, abitazione o nuda proprietà, su altra casa di abitazione, acquistata, anche dal coniuge, usufruendo delle agevolazioni per l'acquisto della prima casa.</p> <p>Le condizioni di cui alle lettere b) e c) e l'impegno a stabilire la residenza, entro 18 mesi, da parte dell'acquirente che non risiede nel Comune dove è situato l'immobile che si acquista, devono essere attestate con apposita dichiarazione da inserire nell'atto di acquisto.</p>
<b>Punti percentuali</b>	Il punto percentuale (p.p.) è l'unità di misura utilizzata in relazione a indici e tassi.
<b>Quota capitale</b>	Quota della rata costituita dall'importo del finanziamento restituito.
<b>Quota interessi</b>	Quota della rata costituita dagli interessi maturati.
<b>Rata</b>	Pagamento che la parte mutuataria effettua periodicamente per la restituzione del mutuo, secondo cadenze stabilite contrattualmente. La rata di ammortamento è composta da: una quota capitale (cioè una quota dell'importo prestato) e una quota interessi (quota interessi dovuta alla Banca per il mutuo).
<b>Rata costante</b>	La somma di quota capitale e quota interessi rimane uguale per tutta la durata del mutuo.
<b>Rata decrescente</b>	La somma tra quota capitale e quota interessi diminuisce al crescere del numero delle rate pagate.
<b>Sollecito di pagamento</b>	Qualora siano decorsi almeno 30 giorni dalla scadenza e la rata risulti non pagata, la Banca invia al cliente un sollecito scritto per il pagamento.
<b>Spese di perizia</b>	Spese sostenute per l'accertamento del valore dell'immobile offerto in garanzia.
<b>Spread</b>	Maggiorazione applicata agli indici di riferimento.
<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, per 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 inizio ammortamento.
<b>Tasso di interesse nominale annuo</b>	Rapporto percentuale, calcolato su base annua, tra l'interesse (quale compenso del capitale prestato) e il capitale prestato. Il tasso viene calcolato con riferimento all'anno civile di 365 giorni o 366 in caso di anno bisestile.
<b>Tasso di mora</b>	Maggiorazione del tasso di interesse applicata in caso di ritardo nel pagamento delle rate.

INFORMAZIONI GENERALI SUL CREDITO IMMOBILIARE OFFERTO A CONSUMATORI - AGGIORNAMENTO 05/06/2023

<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. E' utilizzato per il calcolo del cosiddetto "tasso soglia", ossia il limite oltre il quale il tasso d'interesse diviene usurario. Per verificare se un tasso di interesse è usurario, quindi vietato, bisogna confrontarlo con il "tasso soglia" della categoria di operazioni corrispondente, in vigore nel trimestre in cui il contratto di finanziamento è stato stipulato. Il "tasso soglia" è calcolato aumentando il TEGM di un quarto e aggiungendo un margine di ulteriori quattro punti percentuali (la differenza tra il tasso così ottenuto ed il TEGM non può comunque essere superiore a otto punti percentuali).
<b>Tasso fisso</b>	Tasso di interesse che non varia per tutta la durata del finanziamento.
<b>Tasso variabile</b>	Tasso di interesse che varia in relazione all'andamento di uno o più indici di riferimento specificatamente indicati nel contratto di finanziamento.
<b>Tasso minimo</b>	Tasso al di sotto del quale il finanziamento a tasso variabile non potrà scendere, indipendentemente dall'andamento dell'indice di riferimento applicato.
<b>Tasso massimo</b>	Tasso al di sopra del quale gli interessi di un finanziamento a tasso variabile non possono essere calcolati, indipendentemente dall'andamento dell'indice di riferimento applicato al finanziamento.
<b>Valore dell'immobile</b>	Minore tra il valore di perizia e il valore di compravendita.

## MUTUO BLINDATO EURIBOR 1 MESE

### INFORMAZIONI SUL FINANZIATORE

**Banco di Sardegna S.p.A.**

Società per Azioni con sede legale in Cagliari, viale Bonaria, 33

Sede Amministrativa, Domicilio Fiscale e Direzione Generale in Sassari, Piazzetta Banco di Sardegna, 1

Telefono 079/226000 (centralino) – Fax 079/226015

Sito internet [www.bancosardegna.it](http://www.bancosardegna.it)

Numero di iscrizione all'Albo delle Banche presso la Banca d'Italia 5169- ABI 1015.7

Codice Fiscale e Numero di Iscrizione al Registro delle Imprese di Cagliari 01564560900

Società appartenente al Gruppo Iva BPER Banca Partita Iva 03830780361

Gruppo bancario BPER Banca S.p.A. - 5387.6

Aderente al Fondo Interbancario di Tutela dei Depositi

Aderente al conciliatore Bancario Finanziario-Associazione per la soluzione delle controversie bancarie, finanziarie e societarie

Aderente all'Arbitro Bancario Finanziario

La Banca è soggetta alla vigilanza della Banca d'Italia

### INTERMEDIARIO DEL CREDITO

Denominazione: \_\_\_\_\_

Nominativo del collaboratore: \_\_\_\_\_

Estremi iscrizione ad Albi o Elenchi \_\_\_\_\_

Indirizzo: \_\_\_\_\_

Recapito telefonico: \_\_\_\_\_ (facoltativo) \_\_\_\_\_

Email: \_\_\_\_\_ (facoltativo) \_\_\_\_\_

Sito web: \_\_\_\_\_ (facoltativo) \_\_\_\_\_

### CHE COS'E' IL CREDITO IMMOBILIARE

Il credito immobiliare 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 credito immobiliare può essere garantito da ipoteca su un immobile e in questo caso si chiama "ipotecario".

Il cliente rimborsa il credito 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.

L'accredito dell'importo del finanziamento, così come l'addebito delle rate a rimborso dello stesso, possono essere regolati su un rapporto acceso presso la banca stessa o su altri istituti o, in alternativa, per cassa.

### I TIPI DI CREDITO IMMOBILIARE E I LORO RISCHI

### **Finanziamento Blindato (a tasso variabile con tasso minimo e tasso massimo)**

Rispetto al tasso iniziale di partenza, il tasso di interesse può variare, periodicamente, secondo l'andamento dell'indice di riferimento ma con un limite minimo e massimo fissati nel contratto.

Il rischio dell'aumento imprevedibile dell'importo delle rate è ridotto dalla previsione contrattuale del tetto massimo del tasso applicabile all'operazione, così come le eventuali riduzioni del tasso di mercato comporteranno una riduzione dell'importo delle rate nei limiti del tasso minimo fissato contrattualmente.

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

Tra i principali rischi, vanno tenuti presenti:

- per i mutui che prevedono l'applicazione di un tasso variabile soggetto alle oscillazioni dell'indice di riferimento applicato:

- il tasso applicato potrà aumentare rispetto a quello di stipula e comportare un aumento dell'importo della rata;
- nel caso sia pattuito un tasso minimo (floor), il tasso non scenderà al di sotto della soglia pattuita;
- nel caso sia pattuito un tasso massimo (cap) il tasso non salirà al di sopra della soglia pattuita;

- per i mutui che prevedono l'applicazione di un tasso fisso, l'operazione non potrà beneficiare di eventuali fluttuazioni al ribasso dei tassi.

### **Per saperne di più:**

La **Guida pratica "Comperare una casa. Il mutuo ipotecario in parole semplici"**, che aiuta a orientarsi nella scelta, è disponibile sul sito [www.bancaditalia.it](http://www.bancaditalia.it) e sul sito della banca [www.bancosardegna.it](http://www.bancosardegna.it)

### **GUIDA PRATICA - LA CENTRALE DEI RISCHI IN PAROLE SEMPLICI**

La Centrale dei rischi (CR) e' una banca dati, ossia un archivio di informazioni, sui debiti di famiglie e imprese verso il sistema bancario e finanziario. E' gestita dalla Banca d'Italia.

Sul nostro sito Internet e' disponibile la Guida La centrale dei rischi in parole semplici che ne illustra il funzionamento e i diritti del cliente.

### **CARATTERISTICHE SPECIFICHE**

Il Finanziamento e' rivolto a clienti consumatori che siano cittadini italiani residenti in Italia o all'estero (purche' iscritti all'Anagrafe Italiana Residenti all'Estero - AIRE nei casi previsti), cittadini della Repubblica di San Marino e Città del Vaticano, cittadini di Stati membri della U.E. o cittadini stranieri extra-comunitari con residenza in Italia da almeno 2 anni.

L'età del cliente consumatore non deve essere inferiore a 18 anni al momento della stipula e non superiore a 75 anni alla scadenza (in caso di cointestazione il limite va riferito al cointestatario più giovane).

Si tratta di un finanziamento a medio/lungo termine, non denominato in valuta estera, destinato a finanziare l'acquisto, la ristrutturazione o la costruzione di un immobile ad uso abitativo.

L'erogazione della somma può avvenire in unica soluzione o a stato avanzamento lavori in funzione della finalità.

Il finanziamento può essere richiesto anche per trasferire, senza penali o oneri di qualsiasi natura, il finanziamento da un'altra banca.

Il **Mutuo con surrogazione**, in particolare, realizza l'istituto della "portabilità" consentendo al debitore, ai sensi dell'art. 1202 codice civile, di surrogare, ovvero sostituire, il mutuante/creditore (Banca Passiva) che ha erogato inizialmente il vecchio mutuo, con una nuova Banca (Banca Attiva) con la quale il debitore contrae un nuovo mutuo.

Il capitale erogato dalla nuova Banca viene destinato dalla stessa alla chiusura del mutuo preesistente (mutuo di scopo).

Ai sensi dell'art. 120-quater DLGS n. 385/1993, la nuova Banca contraente subentra nelle garanzie accessorie al credito surrogato.

La Legge, inoltre, prevede la nullità di ogni patto, anche posteriore alla stipulazione del contratto, con il quale si impedisca o si renda oneroso per il debitore l'esercizio di detta facoltà di surrogazione; la Banca, pertanto, non impone al debitore, penali od oneri di qualsiasi natura (comprese spese per l'istruttoria, accertamenti catastali e spese notarili).

La surrogazione non comporta il venir meno dei benefici fiscali di cui godeva il finanziamento preesistente.

Al fine di perfezionare la surrogazione, la Banca Attiva acquisisce le informazioni necessarie relative al mutuo in essere presso la Banca Passiva, in particolare in merito all'ammontare del debito residuo. Tali informazioni saranno messe a disposizione del cliente, ove richiesto.

### **Altri aspetti importanti**

Il cliente (parte mutuataria) rimborsa il mutuo con il pagamento periodico di rate, comprensive di capitale ed interessi.

Gli immobili oggetto di ipoteca devono essere ubicati nel territorio della Repubblica Italiana.

<b>Cosa fare per attivarlo</b>	<i>Rivolgersi a qualsiasi filiale della Banca</i>
<b>A chi rivolgersi per ulteriori informazioni</b>	<i>Presso tutte le filiali della Banca</i>



**PRINCIPALI CONDIZIONI ECONOMICHE**

**QUANTO PUO' COSTARE IL FINANZIAMENTO**

**PER FINANZIAMENTI DI NUOVA EROGAZIONE**

<p><b>Importo totale del credito:</b> 167.765,00 Euro  <b>Costo totale del credito:</b> 176.943,59 Euro  <b>Importo totale dovuto dal cliente:</b> 344.708,59 Euro  <b>Tasso Annuo Effettivo Globale (TAEG):</b> 6,8600 %</p>	<p>Esempio calcolato senza tener conto dell'adesione ad una delle polizze abbinabili al finanziamento.</p>
<p><b>Importo totale del credito:</b> 167.765,00 Euro  <b>Costo totale del credito:</b> 177.708,59 Euro  <b>Importo totale dovuto dal cliente:</b> 345.473,59 Euro  <b>Tasso Annuo Effettivo Globale (TAEG):</b> 6,9100 %</p>	<p>Esempio calcolato tenendo conto dell'adesione alla polizza assicurativa contro l'incendio, il fulmine e lo scoppio del gas sull'immobile oggetto di ipoteca, collocata dal Finanziatore.</p>
<p><b>Importo totale del credito:</b> 167.765,00 Euro  <b>Costo totale del credito:</b> 186.419,09 Euro  <b>Importo totale dovuto dal cliente:</b> 354.184,09 Euro  <b>Tasso Annuo Effettivo Globale (TAEG):</b> 7,5500 %</p>	<p>Esempio calcolato anche tenendo conto dell'adesione ad una delle polizze facoltative accessorie al finanziamento collocate dal Finanziatore, presente nella sezione "Altro" del presente documento.</p>

**PER SURROGAZIONE**

<p><b>Importo totale del credito:</b> 170.000,00 Euro  <b>Costo totale del credito:</b> 174.708,59 Euro  <b>Importo totale dovuto dal cliente:</b> 344.708,59 Euro  <b>Tasso Annuo Effettivo Globale (TAEG):</b> 6,7100 %</p>	<p>Esempio calcolato senza tener conto dell'adesione ad una delle polizze abbinabili al finanziamento.</p>
<p><b>Importo totale del credito:</b> 170.000,00 Euro  <b>Costo totale del credito:</b> 175.473,59 Euro  <b>Importo totale dovuto dal cliente:</b> 345.473,59 Euro  <b>Tasso Annuo Effettivo Globale (TAEG):</b> 6,7600 %</p>	<p>Esempio calcolato tenendo conto dell'adesione alla polizza assicurativa contro l'incendio, il fulmine e lo scoppio del gas sull'immobile oggetto di ipoteca, collocata dal Finanziatore.</p>
<p><b>Importo totale del credito:</b> 170.000,00 Euro  <b>Costo totale del credito:</b> 184.184,09 Euro  <b>Importo totale dovuto dal cliente:</b> 354.184,09 Euro  <b>Tasso Annuo Effettivo Globale (TAEG):</b> 7,3800 %</p>	<p>Esempio calcolato anche tenendo conto dell'adesione ad una delle polizze facoltative accessorie al finanziamento collocate dal Finanziatore, presente nella sezione "Altro" del presente documento.</p>

Gli indicatori sopra riportati sono stati calcolati secondo la seguente tabella:

IMPORTO FINANZIAMENTO	170.000,00 Euro
DURATA	300 mesi
PERIODICITA' DELLA RATA	MENSILE
TIPO PIANO DI AMMORTAMENTO	RATA COSTANTE FRANCESE
TASSO D'INTERESSE NOMINALE ANNUO	6,500 %
ISTRUTTORIA	1.530,00 Euro Per surrogazione: Esente ai sensi dell'art.120-quater DLGS n. 385/1993
IMPOSTA SOSTITUTIVA	425,00 Euro Per surrogazione: Esente ai sensi dell'art.120-quater DLGS n. 385/1993
SPESE DI PERIZIA	280,00 Euro Per surrogazione: Esente ai sensi dell'art.120-quater DLGS n. 385/1993
INCASSO RATA	1,00 Euro
RECUPERO SPESE PER INVIO COMUNICAZIONI PERIODICHE CARTACEE	0,90 Euro
GESTIONE PRATICA	0,00 Euro annuali
POLIZZA INCENDIO, FULMINE SCOPPIO	765,00 Euro Premio stimato prendendo a riferimento la componente incendio e scoppio della polizza assicurativa collocata dal Finanziatore.
POLIZZA FACOLTATIVA	8.710,50 Euro Premio stimato prendendo a riferimento la polizza assicurativa collocata dal Finanziatore.

Oltre al TAEG possono esserci altri costi, quali le spese per il notaio e l'iscrizione dell'ipoteca ed eventuali penali.

Per i finanziamenti a tasso variabile il TAEG ha un valore meramente indicativo, in quanto può subire variazioni determinate dall'andamento dell'indice di riferimento.

#### IMPORTO MASSIMO FINANZIABILE

L'importo massimo finanziabile viene determinato in funzione della finalita' del finanziamento (acquisto, ristrutturazione, costruzione), secondo lo schema riepilogativo di seguito esposto:

##### Finalita' acquisto

L'importo massimo finanziabile e' pari di norma all'80% del minore tra il costo effettivamente pagato in sede di acquisto (inclusi eventuali oneri di trasferimento in caso di aggiudicazione per acquisto in sede di asta giudiziaria) e il valore stimato dell'immobile oggetto di garanzia. Laddove l'immobile posto a garanzia sia diverso da quello oggetto di acquisto, si applica la seguente griglia per determinare l'importo massimo finanziabile:

Categoria immobile a garanzia	Importo massimo finanziabile
Immobili residenziali	Il minore tra <b>80%</b> del valore stimato dell'immobile a garanzia e <b>80%</b> del costo effettivamente pagato in sede di acquisto
Fabbricati / terreni ad uso agricolo	Il minore tra <b>70%</b> del valore stimato dell'immobile a garanzia e <b>80%</b> del costo effettivamente pagato in sede di acquisto
Immobili a destinazione servizi	Il minore tra <b>70%</b> del valore stimato dell'immobile a garanzia e <b>80%</b> del costo effettivamente pagato in sede di acquisto
Immobili a destinazione turistico - commerciale	Il minore tra <b>65%</b> del valore stimato dell'immobile a garanzia e <b>80%</b> del costo effettivamente pagato in sede di acquisto
Immobili a destinazione produttiva	Il minore tra <b>60%</b> del valore stimato dell'immobile a garanzia e <b>80%</b> del costo effettivamente pagato in sede di acquisto
Terreni edificabili	Il minore tra <b>50%</b> del valore stimato dell'immobile a garanzia e <b>80%</b> del costo effettivamente pagato in sede di acquisto

#### Finalita' ristrutturazione

L'importo massimo finanziabile e' pari di norma all' **80%** dei costi previsti per la ristrutturazione, come risultanti da relazione del perito incaricato dalla banca e, in ogni caso, non superiore al limite di fondiarieta' complessiva dell'operazione ( **80%** del valore di stima dell'immobile a lavori ultimati).

Laddove l'immobile sia oggetto di trasformazione edilizia, urbanistica e/o catastale, il finanziamento viene erogato a Stato Avanzamento Lavori, nel dettaglio:

- in sede di prima erogazione,
  - a lavori non avviati, in caso di contestuale acquisto, pari all'**80%** del valore dell'immobile oggetto di garanzia destinato alla ristrutturazione, corrispondente al minore tra il valore stimato ante-ristrutturazione e il valore di compravendita; in caso di immobile già di proprietà, pari al 10% del mutuo;
  - a lavori avviati, si eroga la percentuale di Stato Avanzamento Lavori per come di seguito specificato;
- le successive erogazioni, pari alla percentuale dello Stato Avanzamento Lavori certificata da relazione di perito incaricato dalla Banca;
- l'ultima erogazione, formalizzata con atto pubblico, viene effettuata contestualmente all'ultimo **20%** del residuo erogabile al netto della prima erogazione, e comunque per importo non inferiore a 10.000 euro.

#### Finalita' costruzione

L'importo massimo finanziabile e' pari di norma all' **80%** dei costi da sostenere e, in ogni caso, non superiore al limite di fondiarieta' complessiva dell'operazione ( **80%** del valore di stima dell'immobile a lavori ultimati), ed erogato sempre a Stato Avanzamento Lavori, nel dettaglio:

- in sede di prima erogazione,
  - a lavori non avviati, in caso di contestuale acquisto, pari al **50%** del valore del terreno (o dell'immobile a rustico/grezzo) destinato alla costruzione, corrispondente al minore tra il valore stimato e il valore di compravendita; in caso di terreno (o immobile a rustico/grezzo) già di proprietà pari al 10% del mutuo;
  - a lavori avviati, si eroga la percentuale di Stato Avanzamento Lavori per come di seguito specificato;
- le successive erogazioni, pari alla percentuale dello Stato Avanzamento Lavori certificata da relazione di perito incaricato dalla Banca;
- l'ultima erogazione, tramite atto pubblico, viene effettuata contestualmente all'ultimo **20%** del residuo erogabile al netto della prima erogazione, e comunque per importo non inferiore a 10.000 euro.

In caso di portabilità tramite surroga, l'importo massimo finanziabile e' pari al debito residuo del finanziamento da estinguere, per come risultante dalla dichiarazione rilasciata dalla Banca creditrice originaria, e comunque non superiore all' **80%** del valore stimato dell'immobile oggetto di garanzia e non inferiore a 40.000 euro. Sono surrogabili finanziamenti con iscrizione ipotecaria avvenuta da oltre 12 mesi.

In caso di immobile situato in area di edilizia convenzionata, al fine di determinare l'importo massimo finanziabile la Banca si riserva di valutare le Convenzioni che regolano gli obblighi sottostanti a tale vincolo.

Per il mutuo con fondo di garanzia statale, l'importo massimo finanziabile può arrivare al 100% del minore tra costo di acquisto e valore di perizia e comunque per un importo non superiore a 250.000 euro.

#### DURATA

MINIMA	60 mesi
MASSIMA	300 mesi
COMPENSIVA DI UN EVENTUALE PERIODO DI PREAMMORTAMENTO NON SUPERIORE A	36 mesi

#### Limiti di età:

La somma risultante dalla durata del mutuo e dall'età del mutuatario non deve essere superiore a 75 anni; per i mutui cointestati, il limite massimo di 75 anni viene calcolato sull'età del richiedente più giovane.

#### GARANZIE ACCETTATE

Il finanziamento è stipulato sotto forma di "atto pubblico" ed è garantito da ipoteca su un bene immobile.

Eventualmente, può essere assistito da altre garanzie reali e/o personali, rilasciate da parte dei soggetti finanziati o di terzi, e/o da cessioni di crediti. E' a carico del cliente (parte mutuataria) la spesa di perizia per la valutazione del bene immobile. Il costo è riportato nella sezione "Spese per la stipula del contratto". Le spese sono percepite anche in caso di mancata concessione o di erogazione del mutuo.

Con il Mutuo per surrogazione la Banca Attiva subentra nella garanzia ipotecaria relativa al credito surrogato, senza costi di perizia a carico del cliente.

L'immobile oggetto di ipoteca deve essere ubicato nel territorio italiano.

**TASSI DISPONIBILI**

TASSO D'INTERESSE NOMINALE ANNUO	6,500 %	
		<p>Pari al valore dell'indice di riferimento maggiorato dello spread e comunque non inferiore al tasso minimo.</p> <p>Il tasso di interesse calcolato sulla base dell'indice di riferimento vigente alla data di pubblicazione ed e' suscettibile di variazione in funzione del valore al momento della stipula.</p> <p>In base alle oscillazioni dell'indice di riferimento, il tasso applicato potra' aumentare rispetto a quello di stipula e comportare un aumento dell'importo della rata.</p> <p>Il rischio dell'aumento imprevedibile e consistente dell'importo delle rate e' ridotto dalla fissazione di un tasso massimo applicabile all'operazione.</p>
INDICE DI RIFERIMENTO		<p>EURIBOR 1ML/360 RILEV. IL 4ULTIMO GG MESE PREC.</p> <p>L'indice di riferimento è amministrato da E.M.M.I. (European Money Markets Institute)</p>
VALORE INDICE DI RIFERIMENTO	+ 3,199 %	
SPREAD AMMORTAMENTO	+ 3,600 p.p.	
TASSO MINIMO AMMORTAMENTO	3,600 %	
TASSO MASSIMO AMMORTAMENTO	6,500 %	
TASSO DI INTERESSE DI PREMMORTAMENTO	6,500 %	
		<p>Pari al valore dell'indice di riferimento maggiorato dello spread e comunque non inferiore al tasso minimo. Il tasso di interesse calcolato sulla base dell'indice di riferimento vigente alla data di pubblicazione ed e' suscettibile di variazione in funzione del valore al momento della stipula. In base alle oscillazioni dell'indice di riferimento, il tasso applicato potra' aumentare rispetto a quello di stipula e comportare un aumento dell'importo della rata. Il rischio dell'aumento imprevedibile e consistente dell'importo delle rate e' ridotto dalla fissazione di un tasso massimo applicabile all'operazione.</p>
INDICE DI RIFERIMENTO PREMMORTAMENTO		<p>EURIBOR 1ML/360 RILEV. IL 4ULTIMO GG MESE PREC.</p> <p>L'indice di riferimento è amministrato da E.M.M.I. (European Money Markets Institute)</p>
VALORE INDICE DI RIFERIMENTO PREMMORTAMENTO	+ 3,199 %	
SPREAD PREMMORTAMENTO	+ 4,600 p.p.	
TASSO MINIMO PREMMORTAMENTO	4,600 %	
TASSO MASSIMO PREMMORTAMENTO	6,500 %	

**PRINCIPALI CONDIZIONI ECONOMICHE**

**SPESE**

**SPESE PER LA STIPULA DEL CONTRATTO**

ISTRUTTORIA	0,900 % dell'importo del finanziamento minimo 900,00 Euro <u>Per surrogazione:</u> 0,00 Euro
PERIZIA UNICA O INIZIALE INERENTE IMMOBILE AD USO SOLO RESIDENZIALE (max 2 unità immobiliari con relative pertinenze esclusive) perizia inerente immobile unicamente residenziale (categorie catastali dalla A /1 alla A/7 comprese), composto da massimo due unità immobiliari abitative con relative pertinenze esclusive, sia esso fruibile o non fruibile, oggetto o non oggetto di trasformazione.	280,00 Euro successivo eventuale sopralluogo (anche SAL): 220,00 Euro. <u>Per surrogazione:</u> Esente ai sensi dell'art. 120-quater DLGS n. 385/1993 Le spese sono percepite anche in caso di mancata concessione o di erogazione del mutuo.
PERIZIA UNICA O INIZIALE INERENTE IMMOBILE NON RICOMPRESO NEL PUNTO PRECEDENTE CON UNICA DESTINAZIONE D'USO perizia inerente immobile non ricompreso nel punto precedente e a destinazione unica (con relative pertinenze esclusive), sia esso fruibile o non fruibile, oggetto o non oggetto di trasformazione; inclusa perizia per aggiornamento e verifica elaborato peritale C.T.U. nominato dal tribunale.	<u>Per surrogazione:</u> Esente ai sensi dell'art. 120-quater DLGS n. 385/1993 Le spese sono percepite anche in caso di mancata concessione o di erogazione del mutuo.
IMPORTO MUTUO FINO A 100.000,00 EURO	280,00 Euro
IMPORTO MUTUO FINO A 150.000,00 EURO	450,00 Euro
IMPORTO MUTUO FINO A 250.000,00 EURO	600,00 Euro
IMPORTO MUTUO FINO A 500.000,00 EURO	800,00 Euro
IMPORTO MUTUO FINO A 1.000.000,00 EURO	1.000,00 Euro
IMPORTO MUTUO FINO A 2.000.000,00 EURO	1.600,00 Euro
IMPORTO MUTUO FINO A 2.500.000,00 EURO	2.000,00 Euro
IMPORTO MUTUO FINO A 5.000.000,00 EURO	2.500,00 Euro
IMPORTO MUTUO FINO A 10.000.000,00 EURO	5.000,00 Euro
IMPORTO MUTUO OLTRE 10.000.000,00 EURO	8.000,00 Euro
PERIZIA UNICA O INIZIALE INERENTE IMMOBILE CON DESTINAZIONE D'USO MISTA O POLIFUNZIONALE O DI PIU' IMMOBILI CONTIGUI O NON CONTIGUI perizia inerente immobile a destinazione d'uso mista o polifunzionale o di più immobili contigui o non contigui (con relative pertinenze esclusive), siano essi fruibili o non fruibili, oggetto o non oggetto di trasformazione.	da 600,00 Euro a 8.000,00 Euro: importo che verrà preventivamente comunicato al cliente <u>Per surrogazione:</u> Esente ai sensi dell'art. 120-quater DLGS n. 385/1993
AGGIORNAMENTO PERIZIA PER AVVENUTE VARIAZIONI O INTEGRAZIONI IMMOBILE OGGETTO D'IPOTECA	220,00 Euro <u>Per surrogazione:</u> Esente ai sensi dell'art. 120-quater DLGS n. 385/1993
PERIZIA INERENTE EROGAZIONI SUCCESSIVE ALLA STIPULA DI FINANZIAMENTI A S.A.L. (Stato d'Avanzamento Lavori) perizia per ulteriore erogazione finanziamento inerente immobile oggetto di trasformazione.	
IMMOBILE AD USO SOLO RESIDENZIALE	280,00 Euro

INFORMAZIONI GENERALI SUL CREDITO IMMOBILIARE OFFERTO A CONSUMATORI - AGGIORNAMENTO 05/06/2023

IMMOBILE AD USO NON RESIDENZIALE, CON DESTINAZIONE D'USO MISTA O POLIFUNZIONALE O DI PIU' IMMOBILI CONTIGUI O NON CONTIGUI:

FINO A 10 UNITA' IMMOBILIARI	370,00 Euro
OLTRE 10 UNITA' IMMOBILIARI	380,00 Euro

COMMISSIONE PER INTERMEDIARI DEL CREDITO A CARICO DEL CLIENTE	Da regolarsi col mediatore creditizio incaricato, nella misura massima del 3,000 %
---	--

**SPESE PER LA GESTIONE DEL RAPPORTO**

GESTIONE PRATICA	0,00 Euro annuali
------------------	-------------------

INCASSO RATA	1,00 Euro
--------------	-----------

INVIO COMUNICAZIONI

RECUPERO SPESE PER INVIO COMUNICAZIONI PERIODICHE CARTACEE	0,90 Euro
--	-----------

RECUPERO SPESE PER INVIO COMUNICAZIONI PERIODICHE ONLINE	0,00 Euro
--	-----------

RECUPERO SPESE PER INVIO QUIETANZA (IN FORMA CARTACEA)	0,75 Euro
--	-----------

INVIO SOLLECITO DI PAGAMENTO (IN FORMA CARTACEA)	5,00 Euro
--	-----------

VARIAZIONE-RESTRIZIONE IPOTECA O SOSTITUZIONE (SPESA AMMINISTRATIVA)	0,100 % Sul valore liberato/ipotecato con un minimo di 200,00 Euro
--	--

VARIAZIONE/RESTRIZIONE IPOTECA O SOSTITUZIONE (SPESA PERIZIA)

SINGOLA	250,00 Euro
---------	-------------

MULTIPLA	300,00 Euro
----------	-------------

PER OGNI UNITA' ABITATIVA OLTRE LA DECIMA	800,00 Euro
---	-------------

CANCELLAZIONE IPOTECA CON ATTO NOTARILE AI SENSI DELL'ART 2882 COD.CIV	200,00 Euro
--	-------------

CANCELLAZIONE IPOTECA AI SENSI DELL'ART 40 BIS DLGS 385-93	0,00 Euro
--	-----------

RINNOVAZIONE IPOTECARIA	200,00 Euro
-------------------------	-------------

FRAZIONAMENTO IPOTECA MUTUI (SPESA AMMINISTRATIVA)	250,00 Euro
--	-------------

FRAZIONAMENTO IPOTECA MUTUI (SPESA PERIZIA)

FINO A 10 UNITA'	300,00 Euro
------------------	-------------

DA 11 A 50 UNITA'	800,00 Euro
-------------------	-------------

OLTRE 50 UNITA'	1.200,00 Euro
-----------------	---------------

SPESE PER OGNI SINGOLA EROGAZIONE A SAL	220,00 Euro
---	-------------

SPESA A CARICO DELL'ACCOLLANTE NEL CASO DI ACCOLLO DEL MUTUO	300,00 Euro
--	-------------

CERTIFICAZIONE COMPETENZE	0,00 Euro
---------------------------	-----------

VARIAZIONI CONTRATTUALI DI QUALSIASI NATURA	0,00 Euro
---	-----------

COMPENSO ONNICOMPRESIVO PER ESTINZIONE ANTICIPATA, TOTALE O PARZIALE	Non applicabile
--	-----------------

## PIANO DI AMMORTAMENTO

TIPO PIANO DI AMMORTAMENTO	Piano di ammortamento francese. In funzione di eventuali esigenze finanziarie del Cliente puo' essere concordata preventivamente con la Banca un diverso piano di ammortamento.
TIPOLOGIA DELLA RATA	Costante In funzione di eventuali esigenze finanziarie del Cliente puo' essere concordata preventivamente con la Banca una diversa tipologia della rata.
PERIODICITA' DELLE RATE	Mensile o semestrale

**Prima della conclusione del contratto è consigliabile prendere visione del piano di ammortamento personalizzato contenuto nel Prospetto Informativo Europeo Standardizzato relativo ai mutui a tasso fisso per tutta la durata e quelli che prevedono il pagamento differito degli interessi.**

**Per tutta la durata del finanziamento il cliente ha diritto di ottenere gratuitamente, in qualsiasi momento del rapporto, la tabella di ammortamento aggiornata.**

### CALCOLO ESEMPLIFICATIVO DELL'IMPORTO DELLA RATA

Tasso di interesse applicato	Durata del finanziamento (anni)	Importo della rata mensile per 100.000,00 Euro di capitale	Se il tasso di interesse aumenta del 2% dopo 2 anni (*)	Se il tasso di interesse diminuisce del 2% dopo 2 anni (*)
6,5000	10	1.135,48	1.135,48	1.053,79
6,5000	15	871,11	871,11	776,49
6,5000	20	745,57	745,57	641,08
6,5000	25	675,21	675,21	562,35

(\*) Solo per i mutui che hanno una componente variabile al momento della stipula. In presenza di *cap* o *floor* al tasso di interesse, lo scenario tiene conto dell'oscillazione piu' ampia ipotizzabile (fino a un massimo del 2%).

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.bancosardegna.it/trasparenza](http://www.bancosardegna.it/trasparenza).

## SERVIZI ACCESSORI

L'immobile oggetto di ipoteca deve essere assicurato fino all'estinzione del finanziamento contro l'incendio, il fulmine e lo scoppio del gas a cura e con oneri a carico della Parte Finanziata. L'immobile, in relazione alle coperture richieste, deve essere assicurato per il valore di ricostruzione a nuovo dell'immobile stesso.

La Parte Finanziata, qualora l'immobile fosse già assicurato contro i sopra indicati rischi, è tenuta a fornire la relativa documentazione alla Banca.

### **POLIZZA "INCENDIO ABITAZIONE CIVILE"**

E' una polizza mono garanzia che tutela il fabbricato di proprietà o conduzione dal rischio incendio, fulmine, esplosione e scoppio. Sono assicurabili solo i fabbricati adibiti ad uso di civile abitazione e sono coperti anche gli uffici o studi professionali se intercomunicanti con l'abitazione assicurata. Non è possibile assicurare più di un solo fabbricato per polizza.

### **POLIZZE MULTIRISCHI**

Sono polizze che prevedono una copertura assicurativa multirischi di unità immobiliari adibite a civile abitazione (o anche fabbricati, condomini, porzioni di fabbricato, fabbricati unifamiliari, uffici e studi professionali come ad esempio la polizza Fabbricato new). La copertura assicurativa offerta comprende tipicamente alcune garanzie incluse nel premio quali ad esempio i danni materiali e diretti dell'abitazione e del suo contenuto a seguito di incendio e/o eventi atmosferici, i danni da fenomeno elettrico, ricerca e riparazione guasti e danni da acqua condotta, danni ai terzi derivanti dalla proprietà e/o conduzione dell'abitazione assicurata in polizza. Le polizze possono poi prevedere ulteriori garanzie opzionali, non incluse nel costo del premio, quali ad esempio i danni economici derivanti dalle spese necessarie a garantire la Tutela legale conseguente alla proprietà e conduzione dell'abitazione indicata in polizza, i danni da furto del contenuto e per i danni subiti dal fabbricato e dal contenuto della casa a seguito di terremoto.

Il cliente può recedere dai contratti relativi ai servizi accessori acquistati insieme al finanziamento senza dover recedere dal finanziamento stesso.

Per ulteriori informazioni e approfondimenti in relazione ai costi e alle coperture fornite, si rinvia ai relativi fascicoli informativi a disposizione della clientela sul sito [www.arcassicura.it](http://www.arcassicura.it) e presso le Dipendenze della Banca.

**Le polizze assicurative accessorie al finanziamento sono facoltative e non indispensabili per ottenere il finanziamento alle condizioni proposte, pertanto il Cliente può scegliere di non sottoscrivere alcuna polizza assicurativa o di sottoscrivere una polizza scelta liberamente sul mercato.**



**ALTRE SPESE DA SOSTENERE NON INCLUSE NEL TAEG**

<b>TASSO DI MORA</b>	Maggiorazione di 2,000 punti sul tasso nominale annuo vigente il giorno della scadenza della rata insoluta.
<b>ADEMPIMENTI NOTARILI</b>	Da regolarsi con il professionista incaricato. Per surrogazione: Esente ai sensi dell'art. 120-quater DLGS n. 385/1993.
<b>IMPOSTA DI REGISTRO</b>	Conformemente a quanto previsto dalle disposizioni legislative tempo per tempo vigenti.
<b>TASSE IPOTECARIE</b>	Conformemente a quanto previsto dalle disposizioni legislative tempo per tempo vigenti.



**Banco di Sardegna**

Gruppo BPER Banca

INFORMAZIONI GENERALI SUL CREDITO IMMOBILIARE OFFERTO A CONSUMATORI - AGGIORNAMENTO 05/06/2023

**TEMPI DI EROGAZIONE**

<b>DURATA DELL'ISTRUTTORIA</b>	<b>30 giorni</b> , compatibilmente con i tempi legati al tipo di investimento del cliente e la verifica della regolarità della documentazione richiesta per il perfezionamento della pratica di richiesta del finanziamento. Per surrogazione: 30 giorni dall'avvio delle procedure di collaborazione interbancaria tra Banca Attiva e Banca Passiva.
<b>DISPONIBILITA' DELL'IMPORTO</b>	Contestualmente alla stipula, salvo che la messa a disposizione dell'importo di mutuo sia condizionata al verificarsi di eventi particolari. Nel caso di mutui finalizzati alla realizzazione di un programma di iniziativa immobiliare, la disponibilità dell'importo avviene a stato avanzamento lavori.

**ALTRO**

La Parte Finanziata ha facoltà di stipulare coperture assicurative a garanzia della possibilità di continuare ad onorare gli impegni economici derivanti dal contratto di finanziamento, al verificarsi di specifici eventi negativi (quali morte o grave infortunio).

Il Finanziatore mette a disposizione del consumatore, nell'ambito della propria offerta di prodotti, le seguenti polizze assicurative di Arca Vita S.p.A.:

**POLIZZA "SALVA MUTUO FORMULA ANNUA"**

La polizza prevede un contratto di assicurazione sulla vita di puro rischio, la cui prestazione consiste nel pagamento del capitale assicurato (pari al debito residuo del mutuo) ai beneficiari designati nel caso di premorienza dell'assicurato, sempre che non sia anteriormente intervenuta la cessazione dell'assicurazione e non vi sia stata estinzione anticipata del mutuo. Il pagamento del premio è annuale.

**POLIZZA "SALVA MUTUO FLEX FORMULA UNICA"**

La polizza prevede il pagamento del debito residuo, come da piano di ammortamento, in caso di premorienza da malattia o infortunio per tutta la durata del mutuo. Il pagamento del premio è in unica soluzione alla sottoscrizione della polizza. E' data la facoltà di estendere la copertura all'eventuale periodo di pre-ammortamento.

**POLIZZA "SALVA MUTUO 10 FORMULA UNICA"**

La polizza prevede il pagamento del debito residuo, come da piano di ammortamento, in caso di premorienza da malattia o infortunio per 10 anni di ammortamento a decorrere dalla stipula, indipendentemente dalla durata del finanziamento. Il pagamento del premio è in unica soluzione alla sottoscrizione della polizza.

Il cliente può recedere dai contratti relativi ai servizi accessori acquistati insieme al mutuo senza dover recedere dal mutuo stesso.

Per ulteriori informazioni e approfondimenti, in relazione anche ai costi e alle coperture fornite, si rinvia ai relativi fascicoli informativi a disposizione della clientela sul sito [www.arcassicura.it](http://www.arcassicura.it) e presso le Dipendenze della Banca.

**Le polizze assicurative accessorie al finanziamento sono facoltative e non indispensabili per ottenere il finanziamento alle condizioni proposte, pertanto il Cliente può scegliere di non sottoscrivere alcuna polizza assicurativa o di sottoscrivere una polizza scelta liberamente sul mercato.**

## INFORMAZIONI E DOCUMENTI PER LA VERIFICA DEL MERITO DI CREDITO

Per consentire al finanziatore di valutare il merito di credito, il cliente deve fornire le informazioni e i documenti indicati entro 15 giorni dalla richiesta. **Il credito non può essere concesso se il cliente non fornisce le informazioni e i documenti richiesti.**

### DOCUMENTI REDDITUALI

<p><b>Lavoratori Dipendenti</b>          Ultime 2 buste paga          Ultima dichiarazione dei redditi con relativa ricevuta di presentazione          (ultime due con relativa ricevuta di presentazione se lavoratore stagionale)          Certificazione Unica          (una o più relative all'ultimo anno, se non presentata)          Dichiarazione dei Redditi)          Attestato di Servizio - solo per contratti diversi dal tempo indeterminato e solo nel caso in cui la data di termine del contratto non emerga dalla busta paga</p>	<p>Datore di lavoro CAF/Commercialista</p> <p>Datore di lavoro</p> <p>Datore di lavoro</p>
<p><b>Lavoratori autonomi (Liberi Professionisti, Titolari D.I.)</b>          Ultime due Dichiarazioni dei redditi complete di ricevuta di presentazione telematica e copia F24 quietanzati</p>	<p>CAF/Commercialista</p>
<p><b>Soci di società / Imprenditori</b>          Ultima Dichiarazione dei redditi persona fisica con relativa ricevuta di presentazione e copia F24 quietanzati          Ultima Dichiarazione dei redditi Società di Persone con relativa ricevuta di presentazione telematica e copia F24 quietanzati          Ultimi 2 bilanci definitivi (se in contabilità ordinaria)          Situazione contabile intermedia dell'anno in corso          Fascicolo Aziendale (ed eventuale Dichiarazione Iva annuale) per Imprenditori Agricoli</p>	<p>CAF/Commercialista</p> <p>CAF/Commercialista</p> <p>Commercialista Commercialista CAA/Commercialista</p>
<p><b>Pensionati</b>          Ultima Dichiarazione dei redditi (se presentata) con relativa ricevuta di presentazione          Ultima Certificazione Unica (se non presentata)          Dichiarazione dei redditi)          Modello OBIS/M (in caso di indennità pensionistica esente da tassazione e non presentata Dichiarazione dei redditi o CU in quanto soggetto esente)</p>	<p>CAF/Commercialista</p> <p>INPS</p> <p>INPS</p>
<p><b>Garante/i</b>          Almeno uno dei seguenti documenti:          Ultima Dichiarazione dei Redditi (se presentata)          Certificazione Unica (una o più relative all'ultimo anno, se non presentata)          Dichiarazione dei Redditi)</p>	<p>CAF/Commercialista Datore di lavoro</p>

### ALTRO

#### Tutti i mutuatari:

Stato di famiglia (in caso di impossibilità a produrre il documento del Comune, dichiarazione del cliente su modulo Banca "Dichiarazione di stato di famiglia")  
 Estratto di matrimonio o estratto di unione civile o certificato di stato libero (in caso di impossibilità a produrre il/i documento/i del Comune, dichiarazione del cliente su modulo/i Banca "Dichiarazione regime patrimoniale")  
 Estratto di sentenza di separazione o divorzio con evidenza degli accordi economici (se richiedente separato/divorziato)  
 Contratti di affitto/Ricevute di registrazioni dei contratti di affitto (solo se non presente tale reddito su Dichiarazione dei Redditi, o non presentata in quanto soggetto esente)

#### Eventuale/i terzo/i datore/i d'ipoteca:

Estratto di matrimonio o estratto di unione civile o certificato di stato libero (in caso di impossibilità a produrre i documenti del Comune, dichiarazione del cliente su modulo/i Banca "Dichiarazione regime patrimoniale")

#### Cittadini italiani residenti all'estero – Cittadini extracomunitari (mutuatario/i e garante/i):

Oltre al resto della documentazione prevista sono necessari:  
 Iscrizione all'A.I.R.E. (per cittadini italiani residenti all'estero, nei casi previsti dal Ministero)  
 Certificato di residenza storico (per cittadini extracomunitari)  
 Permesso di soggiorno in corso di validità (per cittadini extracomunitari)

## DOCUMENTAZIONE TECNICA

### **Mutui con finalità acquisto** (sia esclusiva che in parte):

documentazione comprovante l'importo di compravendita (proposta di acquisto accettata, o compromesso o in loro assenza dichiarazione del cliente su modulo Banca)

### **Mutui con finalità costruzione** (sia esclusiva che in parte):

l'elenco della documentazione necessaria, da consegnare direttamente al perito, verrà fornito all'avvio di richiesta perizia

### **Mutui con finalità ristrutturazione** (sia esclusiva che in parte):

l'elenco della documentazione necessaria, da consegnare direttamente al perito, verrà fornito all'avvio di richiesta perizia

### **Mutui con finalità "sostituzione"** (sia esclusiva che in parte):

contratto originario del mutuo da sostituire e documento che attesti il debito residuo dello stesso (a titolo esemplificativo: conteggi di estinzione)

Visura catastale relativa al bene immobile oggetto di ipoteca

Se immobile oggetto di ipoteca conferito a Fondo Patrimoniale:  
copia di atto costitutivo del Fondo

### **Mutui Green** (acquisto immobili in classe energetica A o B)

Oltre al resto della documentazione prevista, è necessario:

Attestato di Prestazione Energetica (APE) o in sua assenza, altra documentazione che attesti che l'immobile rientra nelle classi energetiche A o B (preliminare di vendita, capitolato, o dichiarazione del costruttore)

### **Mutui assistiti da Fondo di Garanzia per la prima casa**

Oltre al resto della documentazione prevista, sono necessari:

Documento Identità di ciascun mutuatario

Domanda di accesso al Fondo di Garanzia per la prima casa (disponibile anche presso filiale) sottoscritto dal/i mutuatario/i

## ALTRO - CASI PARTICOLARI

### **Surroghe attive**

Atto di provenienza dell'Immobile (compravendita, successione, donazione)

Contratto di Mutuo con Capitolato e Documento di Sintesi

Nota di iscrizione Ipotecaria del Mutuo

Nel caso in cui l'operazione di surroga derivi da frazionamento con acollo, dovranno inoltre essere forniti (in copia): Atto di acollo

Annotazione di suddivisione in quote del mutuo originario e contestuale frazionamento dell'ipoteca, da richiedere al Notaio che ha redatto il mutuo originario

Nel caso in cui l'operazione sia surroga di surroga, dovranno inoltre essere forniti (in copia):

Atto notarile di surroga

Annotazione di surroga all'iscrizione di ipoteca originaria

### **Acquisto di immobili in asta di tribunale**

Ordinanza e l'Avviso di vendita (a volte il documento prodotto è unico e denominato "Ordinanza e Avviso di Vendita")

Perizia, completa di foto e planimetrie dell'immobile (ove allegate)

Modalità di vendita (di norma presenti sul sito del banditore)

Date le diverse casistiche che si possono presentare, la Banca si riserva di poter richiedere ulteriore documentazione necessaria alla predisposizione della pratica.

**Per la verifica del merito di credito, il finanziatore si avvale di informazioni ottenute tramite la consultazione di banche dati.**

## ESTINZIONE ANTICIPATA, PORTABILITA' E RECLAMI

### Estinzione anticipata

Il cliente può estinguere anticipatamente in tutto o in parte il finanziamento senza alcun preavviso e 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.

Nel caso di polizze abbinabili collegate al finanziamento il cliente ha diritto al rimborso del premio non goduto.

### Portabilità del finanziamento

Nel caso in cui, per rimborsare il finanziamento, ottenga un nuovo finanziamento da un altro finanziatore, 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.

### Tempi massimi di chiusura del rapporto

30 giorni.

### Reclami

I reclami vanno inviati all'Ufficio Reclami della banca istituito presso la Direzione Generale, Ufficio Consulenza Legale, **Via Moleschott n. 16, 07100 SASSARI (SS)**, che risponde entro 60 giorni dal ricevimento.

Se il cliente non è soddisfatto o non ha ricevuto risposta entro il predetto termine, 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](http://www.arbitrobancariofinanziario.it), chiedere presso le Filiali della Banca d'Italia, oppure chiedere alla banca.

Il cliente può inoltre consultare la Guida all'Arbitro Bancario Finanziario ABF disponibile sul sito internet della Banca ( [www.bancosardegna.it](http://www.bancosardegna.it) ) nella sezione dedicata alla Trasparenza.

L'Arbitro Bancario Finanziario è articolato sul territorio nazionale nei seguenti Collegi:

**Milano** decide i ricorsi dei clienti che hanno il domicilio in, Friuli-Venezia Giulia, Lombardia, Trentino-Alto Adige e Veneto.

Segreteria tecnica del Collegio di Milano, Via Cordusio, 5, 20123 Milano, tel. 02 72424246.

**Torino** decide i ricorsi dei clienti che hanno il domicilio in Piemonte, Liguria e Valle d'Aosta.

Segreteria tecnica del Collegio di Torino, Via Arsenale 8, 10121 Torino, tel. 011 5518590.

**Bologna** decide i ricorsi dei clienti che hanno il domicilio in Emilia-Romagna e Toscana,

Segreteria tecnica del Collegio di Bologna, Piazza Cavour, 6, 40124 Bologna, tel. 051 6430120.

**Roma** decide i ricorsi dei clienti che hanno il domicilio in Abruzzo, Lazio, Marche, Umbria, oppure in uno Stato estero.

Segreteria tecnica del Collegio di Roma, Via Ventì Settembre, 97/e, 00187 Roma, tel. 06 47929235.

**Napoli** decide i ricorsi dei clienti che hanno il domicilio in Campania e Molise.

Segreteria tecnica del Collegio di Napoli, Via Miguel Cervantes, 71, 80133 Napoli, tel. 081 7975350.

**Bari** decide i ricorsi dei clienti che hanno il domicilio in Basilicata, Calabria, Puglia.

Segreteria tecnica del Collegio di Bari, Corso Cavour 4, 70121 Bari, tel. 080 5731510.

**Palermo** decide i ricorsi dei clienti che hanno il domicilio in Sicilia e Sardegna.

Segreteria tecnica del Collegio di Palermo, Via Cavour, 131/A, 90133 Palermo, tel. 091 6074310.

Il Cliente ha altresì la facoltà di presentare esposti alla Filiale della Banca d'Italia nel cui territorio ha sede la Banca per chiedere l'intervento dell'Istituto con riguardo a questioni insorte nell'ambito del rapporto contrattuale.

### Conciliazione

Il cliente, in caso di controversia con la Banca, può attivare una procedura di conciliazione che consiste nel tentativo di raggiungere un accordo con la Banca stessa, grazie all'intervento 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.

## CONSEGUENZE DELL'INADEMPIMENTO PER IL CLIENTE

Se il cliente non adempie gli obblighi previsti dal contratto, può andare incontro a conseguenze negative.

Per esempio, in caso di ritardo nel pagamento delle rate il finanziatore applica il tasso di mora.

Se l'inadempimento è grave, il finanziatore può risolvere il contratto e assumere iniziative per soddisfare il proprio credito. Per esempio, se il finanziamento è garantito da un'ipoteca, può far vendere l'immobile e soddisfarsi sul ricavato.

## 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 (art. 1273 cod. civ.).
<b>Agente in attività finanziaria</b>	L'Agente in attività finanziaria è il soggetto che promuove e conclude contratti relativi alla concessione di finanziamenti sotto qualsiasi forma su mandato diretto di intermediari finanziari. L'esercizio professionale dell'attività di agente in attività finanziaria nei confronti del pubblico è riservata ai soggetti iscritti all'Organismo degli Agenti e dei Mediatori (art. 128-quater TUB).
<b>Ammortamento</b>	Processo di restituzione graduale del finanziamento mediante il pagamento periodico delle rate.
<b>Banca Attiva</b>	Banca con cui il mutuatario, che intenda avvalersi della facoltà di surroga, stipula un nuovo rapporto.
<b>Banca Passiva</b>	Banca con cui il mutuatario ha in essere il mutuo che intende estinguere attraverso l'istituto della surrogazione.
<b>Compenso onnicomprensivo per estinzione anticipata, totale o parziale</b>	È il compenso onnicomprensivo che la parte contraente il finanziamento è tenuta a corrispondere all'intermediario, per aver rimborsato anticipatamente il mutuo, in tutto od in parte, rispetto alle previsioni contrattuali.
<b>Consumatore</b>	Persona fisica che agisce per scopi estranei all'attività imprenditoriale, commerciale, artigianale o professionale eventualmente svolta.
<b>Imposta Sostitutiva</b>	Imposta pari allo 0,25% (prima casa) o al 2% (seconda casa) della somma erogata in caso di acquisto, costruzione, ristrutturazione dell'immobile.
<b>Indice di riferimento</b>	Parametro di mercato o di politica monetaria preso a riferimento per determinare il tasso di interesse.
<b>Ipoteca</b>	Garanzia su un bene immobile. Se il debitore non può più pagare il suo debito, il creditore può ottenere l'espropriazione del bene e farlo vendere (art. 2808 ss. Cod. civ.).
<b>Istruttoria</b>	Pratiche e formalità necessarie all'erogazione del mutuo.
<b>Loan to Value (LTV)</b>	Loan to Value indica il rapporto percentuale tra l'importo del mutuo richiesto e il valore di perizia dell'immobile ipotecato. Ad esempio un mutuo di 80mila euro per acquistare un immobile con valore di perizia di 100mila euro ha un LTV dell'80%.
<b>Mediatore Creditizio</b>	Il mediatore creditizio è il soggetto che mette in relazione, anche attraverso attività di consulenza, banche o intermediari finanziari con la potenziale clientela per la concessione di finanziamenti sotto qualsiasi forma. L'esercizio professionale dell'attività di mediatore creditizio nei confronti del pubblico è riservata ai soggetti iscritti all'Organismo degli Agenti e dei Mediatori (art. 128-sexies TUB).
<b>Mutuo Fondiario</b>	La somma mutuata è garantita da un'ipoteca su un bene immobile e l'importo finanziato non supera l'80% del valore del bene ipotecato. Tale percentuale può essere elevata sino al 100% qualora vengano prestate determinate garanzie integrative.
<b>Mutuo Ipotecario</b>	La somma mutuata è garantita da un'ipoteca su di un bene immobile.
<b>Perizia</b>	Relazione di un tecnico che attesta il valore dell'immobile da ipotecare.
<b>Piano di ammortamento</b>	Piano di rimborso del mutuo con l'indicazione della composizione delle singole rate (quota capitale e quota interessi), calcolato al tasso definito nel contratto.
<b>Piano di ammortamento "francese"</b>	Il piano di ammortamento più diffuso in Italia. 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 di capitale aumenta.

<b>Piano di ammortamento "italiano"</b>	Ogni rata è composta da una quota di capitale sempre uguale per tutto il periodo di ammortamento e da una quota interessi che diminuisce nel tempo.
<b>Preammortamento</b>	Periodo iniziale del mutuo nel quale le rate pagate sono costituite dalla sola quota interessi.
<b>Prima casa</b>	<p>Ai fini fiscali, l'acquisto della "Prima casa" deve, innanzitutto, riguardare una casa di abitazione ad eccezione di quelle di categoria catastale A1, A8 e A9. Inoltre, devono sussistere determinate condizioni:</p> <p>a) l'immobile deve essere ubicato nel Comune in cui l'acquirente ha la residenza o in cui intende stabilirla entro 18 mesi dalla stipula, o nel Comune dove l'acquirente svolge la propria attività principale. Per il personale delle Forze Armate e delle Forze di Polizia non è richiesta la condizione della residenza nel Comune di ubicazione dell'immobile acquistato con le agevolazioni prima casa. Per i cittadini italiani residenti all'estero (iscritti all'AIRE) deve trattarsi di prima casa posseduta sul territorio italiano.</p> <p>b) L'acquirente non deve essere titolare, esclusivo o in comunione col coniuge, di diritti di proprietà, usufrutto, uso e abitazione di altra casa di abitazione nel territorio del Comune dove si trova l'immobile da acquistare.</p> <p>c) l'acquirente non deve essere titolare, neppure per quote o in comunione legale, su tutto il territorio nazionale, di diritti di proprietà, uso, usufrutto, abitazione o nuda proprietà, su altra casa di abitazione, acquistata, anche dal coniuge, usufruendo delle agevolazioni per l'acquisto della prima casa.</p> <p>Le condizioni di cui alle lettere b) e c) e l'impegno a stabilire la residenza, entro 18 mesi, da parte dell'acquirente che non risiede nel Comune dove è situato l'immobile che si acquista, devono essere attestate con apposita dichiarazione da inserire nell'atto di acquisto.</p>
<b>Punti percentuali</b>	Il punto percentuale (p.p.) è l'unità di misura utilizzata in relazione a indici e tassi.
<b>Quota capitale</b>	Quota della rata costituita dall'importo del finanziamento restituito.
<b>Quota interessi</b>	Quota della rata costituita dagli interessi maturati.
<b>Rata</b>	Pagamento che la parte mutuataria effettua periodicamente per la restituzione del mutuo, secondo cadenze stabilite contrattualmente. La rata di ammortamento è composta da: una quota capitale (cioè una quota dell'importo prestato) e una quota interessi (quota interessi dovuta alla Banca per il mutuo).
<b>Rata costante</b>	La somma di quota capitale e quota interessi rimane uguale per tutta la durata del mutuo.
<b>Rata decrescente</b>	La somma tra quota capitale e quota interessi diminuisce al crescere del numero delle rate pagate.
<b>Sollecito di pagamento</b>	Qualora siano decorsi almeno 30 giorni dalla scadenza e la rata risulti non pagata, la Banca invia al cliente un sollecito scritto per il pagamento.
<b>Spese di perizia</b>	Spese sostenute per l'accertamento del valore dell'immobile offerto in garanzia.
<b>Spread</b>	Maggiorazione applicata agli indici di riferimento.
<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, per 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 inizio ammortamento.
<b>Tasso di interesse nominale annuo</b>	Rapporto percentuale, calcolato su base annua, tra l'interesse (quale compenso del capitale prestato) e il capitale prestato. Il tasso viene calcolato con riferimento all'anno civile di 365 giorni o 366 in caso di anno bisestile.
<b>Tasso di mora</b>	Maggiorazione del tasso di interesse applicata in caso di ritardo nel pagamento delle rate.



INFORMAZIONI GENERALI SUL CREDITO IMMOBILIARE OFFERTO A CONSUMATORI - AGGIORNAMENTO 05/06/2023

<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. E' utilizzato per il calcolo del cosiddetto "tasso soglia", ossia il limite oltre il quale il tasso d'interesse diviene usurario. Per verificare se un tasso di interesse è usurario, quindi vietato, bisogna confrontarlo con il "tasso soglia" della categoria di operazioni corrispondente, in vigore nel trimestre in cui il contratto di finanziamento è stato stipulato. Il "tasso soglia" è calcolato aumentando il TEGM di un quarto e aggiungendo un margine di ulteriori quattro punti percentuali (la differenza tra il tasso così ottenuto ed il TEGM non può comunque essere superiore a otto punti percentuali).
<b>Tasso fisso</b>	Tasso di interesse che non varia per tutta la durata del finanziamento.
<b>Tasso variabile</b>	Tasso di interesse che varia in relazione all'andamento di uno o più indici di riferimento specificatamente indicati nel contratto di finanziamento.
<b>Tasso minimo</b>	Tasso al di sotto del quale il finanziamento a tasso variabile non potrà scendere, indipendentemente dall'andamento dell'indice di riferimento applicato.
<b>Tasso massimo</b>	Tasso al di sopra del quale gli interessi di un finanziamento a tasso variabile non possono essere calcolati, indipendentemente dall'andamento dell'indice di riferimento applicato al finanziamento.
<b>Valore dell'immobile</b>	Minore tra il valore di perizia e il valore di compravendita.

**MUTUO IPOTECARIO A CONSUMATORI PER LIQUIDITA'  
A TASSO VARIABILE EURIBOR 1 MESE**

**INFORMAZIONI SUL FINANZIATORE**

**Banco di Sardegna S.p.A.**

Società per Azioni con sede legale in Cagliari, viale Bonaria, 33  
Sede Amministrativa, Domicilio Fiscale e Direzione Generale in Sassari, Piazzetta Banco di Sardegna, 1  
Telefono 079/226000 (centralino) – Fax 079/226015  
Sito internet [www.bancosardegna.it](http://www.bancosardegna.it)  
Numero di iscrizione all'Albo delle Banche presso la Banca d'Italia 5169- ABI 1015.7  
Codice Fiscale e Numero di Iscrizione al Registro delle Imprese di Cagliari 01564560900  
Società appartenente al Gruppo Iva BPER Banca Partita Iva 03830780361  
Gruppo bancario BPER Banca S.p.A. - 5387.6  
Aderente al Fondo Interbancario di Tutela dei Depositi  
Aderente al conciliatore Bancario Finanziario-Associazione per la soluzione delle controversie bancarie, finanziarie e societarie  
Aderente all'Arbitro Bancario Finanziario  
La Banca è soggetta alla vigilanza della Banca d'Italia

**INTERMEDIARIO DEL CREDITO**

Denominazione: \_\_\_\_\_  
Nominativo del collaboratore: \_\_\_\_\_  
Estremi iscrizione ad Albi o Elenchi \_\_\_\_\_  
Indirizzo: \_\_\_\_\_  
Recapito telefonico: \_\_\_\_\_ (facoltativo) \_\_\_\_\_  
Email: \_\_\_\_\_ (facoltativo) \_\_\_\_\_  
Sito web: \_\_\_\_\_ (facoltativo) \_\_\_\_\_

**CHE COS'E' IL CREDITO IMMOBILIARE**

Il credito immobiliare 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 credito immobiliare può essere garantito da ipoteca su un immobile e in questo caso si chiama "ipotecario".

Il cliente rimborsa il credito 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.

L'accredito dell'importo del finanziamento, così come l'addebito delle rate a rimborso dello stesso, possono essere regolati su un rapporto acceso presso la banca stessa o su altri istituti o, in alternativa, per cassa.

**I TIPI DI CREDITO IMMOBILIARE E I LORO RISCHI**

#### **Finanziamento a tasso variabile**

Rispetto al tasso iniziale, il tasso di interesse può variare, con cadenze prestabilite, secondo l'andamento dell'indice di riferimento fissato nel contratto.

Il rischio principale è l'aumento imprevedibile e consistente dell'importo delle rate, determinato dalla variazione in aumento dell'indice di riferimento rilevata periodicamente.

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.

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

Tra i principali rischi, vanno tenuti presenti:

- per i mutui che prevedono l'applicazione di un tasso variabile soggetto alle oscillazioni dell'indice di riferimento applicato:

- il tasso applicato potrà aumentare rispetto a quello di stipula e comportare un aumento dell'importo della rata;
- nel caso sia pattuito un tasso minimo (floor), il tasso non scenderà al di sotto della soglia pattuita;
- nel caso sia pattuito un tasso massimo (cap) il tasso non salirà al di sopra della soglia pattuita;

- per i mutui che prevedono l'applicazione di un tasso fisso, l'operazione non potrà beneficiare di eventuali fluttuazioni al ribasso dei tassi.

#### **Per saperne di più:**

La **Guida pratica "Comperare una casa. Il mutuo ipotecario in parole semplici"**, che aiuta a orientarsi nella scelta, è disponibile sul sito [www.bancaditalia.it](http://www.bancaditalia.it) e sul sito della banca [www.bancosardegna.it](http://www.bancosardegna.it)

#### **GUIDA PRATICA - LA CENTRALE DEI RISCHI IN PAROLE SEMPLICI**

La Centrale dei rischi (CR) è una banca dati, ossia un archivio di informazioni, sui debiti di famiglie e imprese verso il sistema bancario e finanziario. È gestita dalla Banca d'Italia.

Sul nostro sito Internet è disponibile la Guida La centrale dei rischi in parole semplici che ne illustra il funzionamento e i diritti del cliente.

#### **CARATTERISTICHE SPECIFICHE**

Il Finanziamento è rivolto a clienti consumatori che siano cittadini italiani residenti in Italia o all'estero (purché iscritti all'Anagrafe Italiana Residenti all'Estero - AIRE nei casi previsti), cittadini della Repubblica di San Marino e Città del Vaticano, cittadini di Stati membri della U.E. o cittadini stranieri extra-comunitari con residenza in Italia da almeno 2 anni.

L'età del cliente consumatore non deve essere inferiore a 18 anni al momento della stipula e non superiore a 75 anni alla scadenza (in caso di cointestazione il limite va riferito al cointestatario più giovane).

Si tratta di un finanziamento a medio o lungo termine, non denominato in valuta estera, destinato a finanziare generiche esigenze di spesa a garanzia del quale è iscritta ipoteca su immobili residenziali aventi destinazione abitativa o comunque non destinati ad attività produttive.

Il finanziamento può essere richiesto anche per trasferire, senza penali o oneri di qualsiasi natura, il finanziamento da un'altra banca.

Il **Mutuo con surrogazione**, in particolare, realizza l'istituto della "portabilità" consentendo al debitore, ai sensi dell'art. 1202 codice civile, di surrogare, ovvero sostituire, il mutuante/creditore (Banca Passiva) che ha erogato inizialmente il vecchio mutuo, con una nuova Banca (Banca Attiva) con la quale il debitore contrae un nuovo mutuo.

Il capitale erogato dalla nuova Banca viene destinato dalla stessa alla chiusura del mutuo preesistente (mutuo di scopo).

Ai sensi dell'art. 120-quater DLGS n. 385/1993, la nuova Banca contraente subentra nelle garanzie accessorie al credito surrogato.

La Legge, inoltre, prevede la nullità di ogni patto, anche posteriore alla stipulazione del contratto, con il quale si impedisca o si renda oneroso per il debitore l'esercizio di detta facoltà di surrogazione; la Banca, pertanto, non impone al debitore, penali od oneri di qualsiasi natura (comprese spese per l'istruttoria, accertamenti catastali e spese notarili).

La surrogazione non comporta il venir meno dei benefici fiscali di cui godeva il finanziamento preesistente.

Al fine di perfezionare la surrogazione, la Banca Attiva acquisisce le informazioni necessarie relative al mutuo in essere presso la Banca Passiva, in particolare in merito all'ammontare del debito residuo. Tali informazioni saranno messe a disposizione del cliente, ove richiesto.

#### **Altri aspetti importanti**

Il cliente (parte mutuataria) rimborsa il mutuo con il pagamento periodico di rate, comprensive di capitale ed interessi.

Gli immobili oggetto di ipoteca devono essere ubicati nel territorio della Repubblica Italiana.

<b>Cosa fare per attivarlo</b>	<i>Rivolgersi a qualsiasi filiale della Banca</i>
<b>A chi rivolgersi per ulteriori informazioni</b>	<i>Presso tutte le filiali della Banca</i>

**PRINCIPALI CONDIZIONI ECONOMICHE**

**QUANTO PUO' COSTARE IL FINANZIAMENTO**

**PER FINANZIAMENTI DI NUOVA EROGAZIONE**

<b>Importo totale del credito:</b> 167.765,00 Euro <b>Costo totale del credito:</b> 207.444,09 Euro <b>Importo totale dovuto dal cliente:</b> 375.209,09 Euro <b>Tasso Annuo Effettivo Globale (TAEG):</b> 6,5200 %	Esempio calcolato senza tener conto dell'adesione ad una delle polizze abbinabili al finanziamento.
<b>Importo totale del credito:</b> 167.765,00 Euro <b>Costo totale del credito:</b> 208.362,09 Euro <b>Importo totale dovuto dal cliente:</b> 376.127,09 Euro <b>Tasso Annuo Effettivo Globale (TAEG):</b> 6,5800 %	Esempio calcolato tenendo conto dell'adesione alla polizza assicurativa contro l'incendio, il fulmine e lo scoppio del gas sull'immobile oggetto di ipoteca, collocata dal Finanziatore.
<b>Importo totale del credito:</b> 167.765,00 Euro <b>Costo totale del credito:</b> 222.021,69 Euro <b>Importo totale dovuto dal cliente:</b> 389.786,69 Euro <b>Tasso Annuo Effettivo Globale (TAEG):</b> 7,4700 %	Esempio calcolato anche tenendo conto dell'adesione ad una delle polizze facoltative accessorie al finanziamento collocate dal Finanziatore, presente nella sezione "Altro" del presente documento.

**PER SURROGAZIONE**

<b>Importo totale del credito:</b> 170.000,00 Euro <b>Costo totale del credito:</b> 205.209,09 Euro <b>Importo totale dovuto dal cliente:</b> 375.209,09 Euro <b>Tasso Annuo Effettivo Globale (TAEG):</b> 6,3900 %	Esempio calcolato senza tener conto dell'adesione ad una delle polizze abbinabili al finanziamento.
<b>Importo totale del credito:</b> 170.000,00 Euro <b>Costo totale del credito:</b> 206.127,09 Euro <b>Importo totale dovuto dal cliente:</b> 376.127,09 Euro <b>Tasso Annuo Effettivo Globale (TAEG):</b> 6,4400 %	Esempio calcolato tenendo conto dell'adesione alla polizza assicurativa contro l'incendio, il fulmine e lo scoppio del gas sull'immobile oggetto di ipoteca, collocata dal Finanziatore.
<b>Importo totale del credito:</b> 170.000,00 Euro <b>Costo totale del credito:</b> 219.786,69 Euro <b>Importo totale dovuto dal cliente:</b> 389.786,69 Euro <b>Tasso Annuo Effettivo Globale (TAEG):</b> 7,3100 %	Esempio calcolato anche tenendo conto dell'adesione ad una delle polizze facoltative accessorie al finanziamento collocate dal Finanziatore, presente nella sezione "Altro" del presente documento.

Gli indicatori sopra riportati sono stati calcolati secondo la seguente tabella:

IMPORTO FINANZIAMENTO	170.000,00 Euro
DURATA	360 mesi
PERIODICITA' DELLA RATA	MENSILE
TIPO PIANO DI AMMORTAMENTO	RATA COSTANTE FRANCESE
TASSO D'INTERESSE NOMINALE ANNUO	6,199 %
ISTRUTTORIA	1.530,00 Euro Per surrogazione: Esente ai sensi dell'art.120-quater DLGS n. 385/1993
IMPOSTA SOSTITUTIVA	425,00 Euro Per surrogazione: Esente ai sensi dell'art.120-quater DLGS n. 385/1993
SPESE DI PERIZIA	280,00 Euro Per surrogazione: Esente ai sensi dell'art.120-quater DLGS n. 385/1993
INCASSO RATA	1,00 Euro
RECUPERO SPESE PER INVIO COMUNICAZIONI PERIODICHE CARTACEE	0,90 Euro
GESTIONE PRATICA	0,00 Euro annuali
POLIZZA INCENDIO, FULMINE SCOPPIO	918,00 Euro Premio stimato prendendo a riferimento la componente incendio e scoppio della polizza assicurativa collocata dal Finanziatore.
POLIZZA FACOLTATIVA	13.659,60 Euro Premio stimato prendendo a riferimento la polizza assicurativa collocata dal Finanziatore.

Oltre al TAEG possono esserci altri costi, quali le spese per il notaio e l'iscrizione dell'ipoteca ed eventuali penali.

Per i finanziamenti a tasso variabile il TAEG ha un valore meramente indicativo, in quanto può subire variazioni determinate dall'andamento dell'indice di riferimento.

**IMPORTO MASSIMO FINANZIABILE**

350.000,00 Euro, e comunque non superiore al 50% del valore stimato dell'immobile oggetto di garanzia.

In caso di portabilità tramite surroga, l'importo massimo finanziabile è pari al debito residuo del finanziamento da estinguere, per come risultante dalla dichiarazione rilasciata dalla Banca creditrice originaria, e comunque non superiore all'80% del valore stimato dell'immobile oggetto di garanzia e non inferiore a 40.000 euro.

Sono surrogabili finanziamenti con iscrizione ipotecaria avvenuta da oltre 12 mesi.

In caso di immobile situato in area di edilizia convenzionata, al fine di determinare l'importo massimo finanziabile la Banca si riserva di valutare le Convenzioni che regolano gli obblighi sottostanti a tale vincolo.

**DURATA**

**MINIMA**

60 mesi

**MASSIMA**

360 mesi

**COMPRENSIVA DI UN EVENTUALE PERIODO DI PREAMMORTAMENTO NON SUPERIORE A**

36 mesi

**Limiti di età:**

La somma risultante dalla durata del mutuo e dall'età del mutuatario non deve essere superiore a 75 anni; per i mutui cointestati, il limite massimo di 75 anni viene calcolato sull'età del richiedente più giovane.

GARANZIE ACCETTATE

Il finanziamento è stipulato sotto forma di "atto pubblico" ed è garantito da ipoteca su un bene immobile.  
Eventualmente, può essere assistito da altre garanzie reali e/o personali, rilasciate da parte dei soggetti finanziati o di terzi, e/o da cessioni di crediti. E' a carico del cliente (parte mutuataria) la spesa di perizia per la valutazione del bene immobile. Il costo è riportato nella sezione "Spese per la stipula del contratto". Le spese sono percepite anche in caso di mancata concessione o di erogazione del mutuo.  
Con il Mutuo per surrogazione la Banca Attiva subentra nella garanzia ipotecaria relativa al credito surrogato, senza costi di perizia a carico del cliente.  
L'immobile oggetto di ipoteca deve essere ubicato nel territorio italiano.

**TASSI DISPONIBILI**

TASSO D'INTERESSE NOMINALE ANNUO

6,199 %

Pari al valore dell'indice di riferimento maggiorato dello spread e comunque non inferiore al tasso minimo.  
Il tasso di interesse calcolato sulla base dell'indice di riferimento vigente alla data di pubblicazione ed e' suscettibile di variazione in funzione del valore al momento della stipula.  
In base alle oscillazioni dell'indice di riferimento, il tasso applicato potrà aumentare rispetto a quello di stipula e comportare un aumento dell'importo della rata.

INDICE DI RIFERIMENTO

EURIBOR 1ML/360 RILEV. IL 4ULTIMO GG MESE PREC.  
L'indice di riferimento è amministrato da E.M.M.I. (European Money Markets Institute)

VALORE INDICE DI RIFERIMENTO

+ 3,199 %

SPREAD AMMORTAMENTO

+ 3,000 p.p.

TASSO MINIMO AMMORTAMENTO

3,000 %

TASSO DI INTERESSE DI PREMMORTAMENTO

6,199 %

Pari al valore dell'indice di riferimento maggiorato dello spread e comunque non inferiore al tasso minimo.  
Il tasso di interesse di preammortamento calcolato sulla base dell'indice di riferimento vigente alla data di pubblicazione ed e' suscettibile di variazione in funzione del valore al momento della stipula.  
In base alle oscillazioni dell'indice di riferimento, il tasso applicato potrà aumentare rispetto a quello di stipula e comportare un aumento dell'importo della rata.

INDICE DI RIFERIMENTO PREMMORTAMENTO

EURIBOR 1ML/360 RILEV. IL 4ULTIMO GG MESE PREC.  
L'indice di riferimento è amministrato da E.M.M.I. (European Money Markets Institute)

VALORE INDICE DI RIFERIMENTO PREMMORTAMENTO

+ 3,199 %

SPREAD PREMMORTAMENTO

+ 3,000 p.p.

TASSO MINIMO PREMMORTAMENTO

3,000 %

**PRINCIPALI CONDIZIONI ECONOMICHE**

**SPESE**

**SPESE PER LA STIPULA DEL CONTRATTO**

ISTRUTTORIA	0,900 % dell'importo del finanziamento minimo 900,00 Euro <u>Per surrogazione:</u> 0,00 Euro
PERIZIA UNICA O INIZIALE INERENTE IMMOBILE AD USO SOLO RESIDENZIALE (max 2 unità immobiliari con relative pertinenze esclusive) perizia inerente immobile unicamente residenziale (categorie catastali dalla A /1 alla A/7 comprese), composto da massimo due unità immobiliari abitative con relative pertinenze esclusive, sia esso fruibile o non fruibile, oggetto o non oggetto di trasformazione.	280,00 Euro successivo eventuale sopralluogo (anche SAL): 220,00 Euro. <u>Per surrogazione:</u> Esente ai sensi dell'art. 120-quater DLGS n. 385/1993 Le spese sono percepite anche in caso di mancata concessione o di erogazione del mutuo.
PERIZIA UNICA O INIZIALE INERENTE IMMOBILE NON RICOMPRESO NEL PUNTO PRECEDENTE CON UNICA DESTINAZIONE D'USO  perizia inerente immobile non ricompreso nel punto precedente e a destinazione unica (con relative pertinenze esclusive), sia esso fruibile o non fruibile, oggetto o non oggetto di trasformazione; inclusa perizia per aggiornamento e verifica elaborato peritale C.T.U. nominato dal tribunale.	<u>Per surrogazione:</u> Esente ai sensi dell'art. 120-quater DLGS n. 385/1993 Le spese sono percepite anche in caso di mancata concessione o di erogazione del mutuo.
IMPORTO MUTUO FINO A 100.000,00 EURO	280,00 Euro
IMPORTO MUTUO FINO A 150.000,00 EURO	450,00 Euro
IMPORTO MUTUO FINO A 250.000,00 EURO	600,00 Euro
IMPORTO MUTUO FINO A 500.000,00 EURO	800,00 Euro
IMPORTO MUTUO FINO A 1.000.000,00 EURO	1.000,00 Euro
IMPORTO MUTUO FINO A 2.000.000,00 EURO	1.600,00 Euro
IMPORTO MUTUO FINO A 2.500.000,00 EURO	2.000,00 Euro
IMPORTO MUTUO FINO A 5.000.000,00 EURO	2.500,00 Euro
IMPORTO MUTUO FINO A 10.000.000,00 EURO	5.000,00 Euro
IMPORTO MUTUO OLTRE 10.000.000,00 EURO	8.000,00 Euro
PERIZIA UNICA O INIZIALE INERENTE IMMOBILE CON DESTINAZIONE D'USO MISTA O POLIFUNZIONALE O DI PIU' IMMOBILI CONTIGUI O NON CONTIGUI perizia inerente immobile a destinazione d'uso mista o polifunzionale o di più immobili contigui o non contigui (con relative pertinenze esclusive), siano essi fruibili o non fruibili, oggetto o non oggetto di trasformazione.	da 600,00 Euro a 8.000,00 Euro: importo che verrà preventivamente comunicato al cliente <u>Per surrogazione:</u> Esente ai sensi dell'art. 120-quater DLGS n. 385/1993
AGGIORNAMENTO PERIZIA PER AVVENUTE VARIAZIONI O INTEGRAZIONI IMMOBILE OGGETTO D'IPOTECA	220,00 Euro <u>Per surrogazione:</u> Esente ai sensi dell'art. 120-quater DLGS n. 385/1993
PERIZIA INERENTE EROGAZIONI SUCCESSIVE ALLA STIPULA DI FINANZIAMENTI A S.A.L. (Stato d'Avanzamento Lavori) perizia per ulteriore erogazione finanziamento inerente immobile oggetto di trasformazione.	
IMMOBILE AD USO SOLO RESIDENZIALE	280,00 Euro

INFORMAZIONI GENERALI SUL CREDITO IMMOBILIARE OFFERTO A CONSUMATORI - AGGIORNAMENTO 05/06/2023

IMMOBILE AD USO NON RESIDENZIALE, CON DESTINAZIONE D'USO MISTA O POLIFUNZIONALE O DI PIU' IMMOBILI CONTIGUI O NON CONTIGUI:

FINO A 10 UNITA' IMMOBILIARI 370,00 Euro

OLTRE 10 UNITA' IMMOBILIARI 380,00 Euro

COMMISSIONE PER INTERMEDIARI DEL CREDITO A CARICO DEL CLIENTE Da regolarsi col mediatore creditizio incaricato, nella misura massima del 3,000 %

**SPESE PER LA GESTIONE DEL RAPPORTO**

GESTIONE PRATICA 0,00 Euro annuali

INCASSO RATA 1,00 Euro

INVIO COMUNICAZIONI

RECUPERO SPESE PER INVIO COMUNICAZIONI PERIODICHE CARTACEE 0,90 Euro

RECUPERO SPESE PER INVIO COMUNICAZIONI PERIODICHE ONLINE 0,00 Euro

RECUPERO SPESE PER INVIO QUIETANZA (IN FORMA CARTACEA) 0,75 Euro

INVIO SOLLECITO DI PAGAMENTO (IN FORMA CARTACEA) 5,00 Euro

VARIAZIONE-RESTRIZIONE IPOTECA O SOSTITUZIONE (SPESA AMMINISTRATIVA) 0,100 % Sul valore liberato/ipotecato con un minimo di 200,00 Euro

VARIAZIONE/RESTRIZIONE IPOTECA O SOSTITUZIONE (SPESA PERIZIA)

SINGOLA 250,00 Euro

MULTIPLA 300,00 Euro

PER OGNI UNITA' ABITATIVA OLTRE LA DECIMA 800,00 Euro

CANCELLAZIONE IPOTECA CON ATTO NOTARILE AI SENSI DELL'ART 2882 COD.CIV 200,00 Euro

CANCELLAZIONE IPOTECA AI SENSI DELL'ART 40 BIS DLGS 385-93 0,00 Euro

RINNOVAZIONE IPOTECARIA 200,00 Euro

FRAZIONAMENTO IPOTECA MUTUI (SPESA AMMINISTRATIVA) 250,00 Euro

FRAZIONAMENTO IPOTECA MUTUI (SPESA PERIZIA)

FINO A 10 UNITA' 300,00 Euro

DA 11 A 50 UNITA' 800,00 Euro

OLTRE 50 UNITA' 1.200,00 Euro

SPESE PER OGNI SINGOLA EROGAZIONE A SAL 220,00 Euro

SPESA A CARICO DELL'ACCOLLANTE NEL CASO DI ACCOLLO DEL MUTUO 300,00 Euro

CERTIFICAZIONE COMPETENZE 0,00 Euro

VARIAZIONI CONTRATTUALI DI QUALSIASI NATURA 0,00 Euro



COMPENSO ONNICOMPRESIVO PER ESTINZIONE ANTICIPATA,  
TOTALE O PARZIALE

Non applicabile qualora il finanziamento sia finalizzato all'acquisto /ristrutturazione dell'immobile adibito ad abitazione da parte della persona fisica.

Per finanziamenti destinati ad altre finalità:  
1,000 % del capitale rimborsato anticipatamente

### PIANO DI AMMORTAMENTO

TIPO PIANO DI AMMORTAMENTO	RATA COSTANTE FRANCESE
TIPOLOGIA DELLA RATA	Costante
PERIODICITA' DELLE RATE	Mensile o semestrale

**Prima della conclusione del contratto è consigliabile prendere visione del piano di ammortamento personalizzato contenuto nel Prospetto Informativo Europeo Standardizzato relativo ai mutui a tasso fisso per tutta la durata e quelli che prevedono il pagamento differito degli interessi.**

**Per tutta la durata del finanziamento il cliente ha diritto di ottenere gratuitamente, in qualsiasi momento del rapporto, la tabella di ammortamento aggiornata.**

### CALCOLO ESEMPLIFICATIVO DELL'IMPORTO DELLA RATA

Tasso di interesse applicato	Durata del finanziamento (anni)	Importo della rata mensile per 100.000,00 Euro di capitale	Se il tasso di interesse aumenta del 2% dopo 2 anni (*)	Se il tasso di interesse diminuisce del 2% dopo 2 anni (*)
6,1990	10	1.120,22	1.204,80	1.039,29
6,1990	15	854,65	954,26	761,17

(\*) Solo per i mutui che hanno una componente variabile al momento della stipula. In presenza di *cap* o *floor* al tasso di interesse, lo scenario tiene conto dell'oscillazione più ampia ipotizzabile (fino a un massimo del 2%).

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.bancosardegna.it/trasparenza](http://www.bancosardegna.it/trasparenza).

## SERVIZI ACCESSORI

L'immobile oggetto di ipoteca deve essere assicurato fino all'estinzione del finanziamento contro l'incendio, il fulmine e lo scoppio del gas a cura e con oneri a carico della Parte Finanziata. L'immobile, in relazione alle coperture richieste, deve essere assicurato per il valore di ricostruzione a nuovo dell'immobile stesso.

La Parte Finanziata, qualora l'immobile fosse già assicurato contro i sopra indicati rischi, è tenuta a fornire la relativa documentazione alla Banca.

### **POLIZZA "INCENDIO ABITAZIONE CIVILE"**

E' una polizza mono garanzia che tutela il fabbricato di proprietà o conduzione dal rischio incendio, fulmine, esplosione e scoppio. Sono assicurabili solo i fabbricati adibiti ad uso di civile abitazione e sono coperti anche gli uffici o studi professionali se intercomunicanti con l'abitazione assicurata. Non è possibile assicurare più di un solo fabbricato per polizza.

### **POLIZZE MULTIRISCHI**

Sono polizze che prevedono una copertura assicurativa multirischi di unità immobiliari adibite a civile abitazione (o anche fabbricati, condomini, porzioni di fabbricato, fabbricati unifamiliari, uffici e studi professionali come ad esempio la polizza Fabbricato new). La copertura assicurativa offerta comprende tipicamente alcune garanzie incluse nel premio quali ad esempio i danni materiali e diretti dell'abitazione e del suo contenuto a seguito di incendio e/o eventi atmosferici, i danni da fenomeno elettrico, ricerca e riparazione guasti e danni da acqua condotta, danni ai terzi derivanti dalla proprietà e/o conduzione dell'abitazione assicurata in polizza. Le polizze possono poi prevedere ulteriori garanzie opzionali, non incluse nel costo del premio, quali ad esempio i danni economici derivanti dalle spese necessarie a garantire la Tutela legale conseguente alla proprietà e conduzione dell'abitazione indicata in polizza, i danni da furto del contenuto e per i danni subiti dal fabbricato e dal contenuto della casa a seguito di terremoto.

Il cliente può recedere dai contratti relativi ai servizi accessori acquistati insieme al finanziamento senza dover recedere dal finanziamento stesso.

Per ulteriori informazioni e approfondimenti in relazione ai costi e alle coperture fornite, si rinvia ai relativi fascicoli informativi a disposizione della clientela sul sito [www.arcassicura.it](http://www.arcassicura.it) e presso le Dipendenze della Banca.

**Le polizze assicurative accessorie al finanziamento sono facoltative e non indispensabili per ottenere il finanziamento alle condizioni proposte, pertanto il Cliente può scegliere di non sottoscrivere alcuna polizza assicurativa o di sottoscrivere una polizza scelta liberamente sul mercato.**

**ALTRE SPESE DA SOSTENERE NON INCLUSE NEL TAEG**

<b>TASSO DI MORA</b>	Maggiorazione di 2,000 punti sul tasso nominale annuo vigente il giorno della scadenza della rata insoluta.
<b>ADEMPIMENTI NOTARILI</b>	Da regolarsi con il professionista incaricato. Per surrogazione: Esente ai sensi dell'art. 120-quater DLGS n. 385/1993.
<b>IMPOSTA DI REGISTRO</b>	Conformemente a quanto previsto dalle disposizioni legislative tempo per tempo vigenti.
<b>TASSE IPOTECARIE</b>	Conformemente a quanto previsto dalle disposizioni legislative tempo per tempo vigenti



**Banco di Sardegna**

Gruppo BPER Banca

INFORMAZIONI GENERALI SUL CREDITO IMMOBILIARE OFFERTO A CONSUMATORI - AGGIORNAMENTO 05/06/2023

**TEMPI DI EROGAZIONE**

<b>DURATA DELL'ISTRUTTORIA</b>	<b>30 giorni</b> , compatibilmente con i tempi legati al tipo di investimento del cliente e la verifica della regolarità della documentazione richiesta per il perfezionamento della pratica di richiesta del finanziamento. Per surrogazione: 30 giorni dall'avvio delle procedure di collaborazione interbancaria tra Banca Attiva e Banca Passiva.
<b>DISPONIBILITA' DELL'IMPORTO</b>	Contestualmente alla stipula, salvo che la messa a disposizione dell'importo di mutuo sia condizionata al verificarsi di eventi particolari.

**ALTRO**

La Parte Finanziata ha facoltà di stipulare coperture assicurative a garanzia della possibilità di continuare ad onorare gli impegni economici derivanti dal contratto di finanziamento, al verificarsi di specifici eventi negativi (quali morte o grave infortunio).

Il Finanziatore mette a disposizione del consumatore, nell'ambito della propria offerta di prodotti, le seguenti polizze assicurative di Arca Vita S.p.A.:

**POLIZZA "SALVA MUTUO FORMULA ANNUA"**

La polizza prevede un contratto di assicurazione sulla vita di puro rischio, la cui prestazione consiste nel pagamento del capitale assicurato (pari al debito residuo del mutuo) ai beneficiari designati nel caso di premorienza dell'assicurato, sempre che non sia anteriormente intervenuta la cessazione dell'assicurazione e non vi sia stata estinzione anticipata del mutuo. Il pagamento del premio è annuale.

**POLIZZA "SALVA MUTUO FLEX FORMULA UNICA"**

La polizza prevede il pagamento del debito residuo, come da piano di ammortamento, in caso di premorienza da malattia o infortunio per tutta la durata del mutuo. Il pagamento del premio è in unica soluzione alla sottoscrizione della polizza. E' data la facoltà di estendere la copertura all'eventuale periodo di pre-ammortamento.

**POLIZZA "SALVA MUTUO 10 FORMULA UNICA"**

La polizza prevede il pagamento del debito residuo, come da piano di ammortamento, in caso di premorienza da malattia o infortunio per 10 anni di ammortamento a decorrere dalla stipula, indipendentemente dalla durata del finanziamento. Il pagamento del premio è in unica soluzione alla sottoscrizione della polizza.

Il cliente può recedere dai contratti relativi ai servizi accessori acquistati insieme al mutuo senza dover recedere dal mutuo stesso.

Per ulteriori informazioni e approfondimenti, in relazione anche ai costi e alle coperture fornite, si rinvia ai relativi fascicoli informativi a disposizione della clientela sul sito [www.arcassicura.it](http://www.arcassicura.it) e presso le Dipendenze della Banca.

**Le polizze assicurative accessorie al finanziamento sono facoltative e non indispensabili per ottenere il finanziamento alle condizioni proposte, pertanto il Cliente può scegliere di non sottoscrivere alcuna polizza assicurativa o di sottoscrivere una polizza scelta liberamente sul mercato.**

## INFORMAZIONI E DOCUMENTI PER LA VERIFICA DEL MERITO DI CREDITO

Per consentire al finanziatore di valutare il merito di credito, il cliente deve fornire le informazioni e i documenti indicati entro 15 giorni dalla richiesta.  
**Il credito non può essere concesso se il cliente non fornisce le informazioni e i documenti richiesti.**

### DOCUMENTI REDDITUALI

<p><b>Lavoratori Dipendenti</b>          Ultime 2 buste paga          Ultima dichiarazione dei redditi con relativa ricevuta di presentazione          (ultime due con relativa ricevuta di presentazione se lavoratore stagionale)          Certificazione Unica          (una o più relative all'ultimo anno, se non presentata)          Dichiarazione dei Redditi)          Attestato di Servizio - solo per contratti diversi dal tempo indeterminato e solo nel caso in cui la data di termine del contratto non emerga dalla busta paga</p>	<p>Datore di lavoro CAF/Commercialista</p> <p>Datore di lavoro</p> <p>Datore di lavoro</p>
<p><b>Lavoratori autonomi (Liberi Professionisti, Titolari D.I.)</b>          Ultime due Dichiarazioni dei redditi complete di ricevuta di presentazione telematica e copia F24 quietanzati</p>	<p>CAF/Commercialista</p>
<p><b>Soci di società / Imprenditori</b>          Ultima Dichiarazione dei redditi persona fisica con relativa ricevuta di presentazione e copia F24 quietanzati          Ultima Dichiarazione dei redditi Società di Persone con relativa ricevuta di presentazione telematica e copia F24 quietanzati          Ultimi 2 bilanci definitivi (se in contabilità ordinaria)          Situazione contabile intermedia dell'anno in corso          Fascicolo Aziendale (ed eventuale Dichiarazione Iva annuale) per Imprenditori Agricoli</p>	<p>CAF/Commercialista</p> <p>CAF/Commercialista</p> <p>Commercialista Commercialista CAA/Commercialista</p>
<p><b>Pensionati</b>          Ultima Dichiarazione dei redditi (se presentata) con relativa ricevuta di presentazione          Ultima Certificazione Unica (se non presentata)          Dichiarazione dei redditi)          Modello OBIS/M (in caso di indennità pensionistica esente da tassazione e non presentata Dichiarazione dei redditi o CU in quanto soggetto esente)</p>	<p>CAF/Commercialista</p> <p>INPS</p> <p>INPS</p>
<p><b>Garante/i</b>          Almeno uno dei seguenti documenti:          Ultima Dichiarazione dei Redditi (se presentata)          Certificazione Unica (una o più relative all'ultimo anno, se non presentata)          Dichiarazione dei Redditi)</p>	<p>CAF/Commercialista Datore di lavoro</p>

### ALTRO

#### Tutti i mutuatari:

Stato di famiglia (in caso di impossibilità a produrre il documento del Comune, dichiarazione del cliente su modulo Banca "Dichiarazione di stato di famiglia")  
 Estratto di matrimonio o estratto di unione civile o certificato di stato libero (in caso di impossibilità a produrre il/i documento/i del Comune, dichiarazione del cliente su modulo/i Banca "Dichiarazione regime patrimoniale")  
 Estratto di sentenza di separazione o divorzio con evidenza degli accordi economici (se richiedente separato/divorziato)  
 Contratti di affitto/Ricevute di registrazioni dei contratti di affitto (solo se non presente tale reddito su Dichiarazione dei Redditi, o non presentata in quanto soggetto esente)

#### Eventuale/i terzo/i datore/i d'ipoteca:

Estratto di matrimonio o estratto di unione civile o certificato di stato libero (in caso di impossibilità a produrre i documenti del Comune, dichiarazione del cliente su modulo/i Banca "Dichiarazione regime patrimoniale")

#### Cittadini italiani residenti all'estero – Cittadini extracomunitari (mutuatario/i e garante/i):

Oltre al resto della documentazione prevista sono necessari:  
 Iscrizione all'A.I.R.E. (per cittadini italiani residenti all'estero, nei casi previsti dal Ministero)  
 Certificato di residenza storico (per cittadini extracomunitari)  
 Permesso di soggiorno in corso di validità (per cittadini extracomunitari)

## DOCUMENTAZIONE TECNICA

### **Mutui con finalità acquisto** (sia esclusiva che in parte):

documentazione comprovante l'importo di compravendita (proposta di acquisto accettata, o compromesso o in loro assenza dichiarazione del cliente su modulo Banca)

### **Mutui con finalità costruzione** (sia esclusiva che in parte):

l'elenco della documentazione necessaria, da consegnare direttamente al perito, verrà fornito all'avvio di richiesta perizia

### **Mutui con finalità ristrutturazione** (sia esclusiva che in parte):

l'elenco della documentazione necessaria, da consegnare direttamente al perito, verrà fornito all'avvio di richiesta perizia

### **Mutui con finalità "sostituzione"** (sia esclusiva che in parte):

contratto originario del mutuo da sostituire e documento che attesti il debito residuo dello stesso (a titolo esemplificativo: conteggi di estinzione)

Visura catastale relativa al bene immobile oggetto di ipoteca

Se immobile oggetto di ipoteca conferito a Fondo Patrimoniale:  
copia di atto costitutivo del Fondo

### **Mutui Green** (acquisto immobili in classe energetica A o B)

Oltre al resto della documentazione prevista, è necessario:

Attestato di Prestazione Energetica (APE) o in sua assenza, altra documentazione che attesti che l'immobile rientra nelle classi energetiche A o B (preliminare di vendita, capitolato, o dichiarazione del costruttore)

### **Mutui assistiti da Fondo di Garanzia per la prima casa**

Oltre al resto della documentazione prevista, sono necessari:

Documento Identità di ciascun mutuatario

Domanda di accesso al Fondo di Garanzia per la prima casa (disponibile anche presso filiale) sottoscritto dal/i mutuatario/i

## ALTRO - CASI PARTICOLARI

### **Surroghe attive**

Atto di provenienza dell'Immobile (compravendita, successione, donazione)

Contratto di Mutuo con Capitolato e Documento di Sintesi

Nota di iscrizione Ipotecaria del Mutuo

Nel caso in cui l'operazione di surroga derivi da frazionamento con acollo, dovranno inoltre essere forniti (in copia): Atto di acollo

Annotazione di suddivisione in quote del mutuo originario e contestuale frazionamento dell'ipoteca, da richiedere al Notaio che ha redatto il mutuo originario

Nel caso in cui l'operazione sia surroga di surroga, dovranno inoltre essere forniti (in copia):

Atto notarile di surroga

Annotazione di surroga all'iscrizione di ipoteca originaria

### **Acquisto di immobili in asta di tribunale**

Ordinanza e l'Avviso di vendita (a volte il documento prodotto è unico e denominato "Ordinanza e Avviso di Vendita")

Perizia, completa di foto e planimetrie dell'immobile (ove allegate)

Modalità di vendita (di norma presenti sul sito del banditore)

Date le diverse casistiche che si possono presentare, la Banca si riserva di poter richiedere ulteriore documentazione necessaria alla predisposizione della pratica.

**Per la verifica del merito di credito, il finanziatore si avvale di informazioni ottenute tramite la consultazione di banche dati.**

## ESTINZIONE ANTICIPATA, PORTABILITA' E RECLAMI

### Estinzione anticipata

La parte finanziata ha la facoltà di rimborsare anzitempo il mutuo, in tutto o in parte, versando alla Banca il capitale, gli interessi maturati dalla data dell'ultima rata corrisposta e la commissione onnicomprensiva così come definita al paragrafo "principali condizioni economiche".

Nel caso di polizze abbinabili collegate al finanziamento il cliente ha diritto al rimborso del premio non goduto.

**Esempio di conteggio del compenso onnicomprensivo** per mutui fondiari calcolato simulando un'estinzione di capitale residuo di Euro 1.000,00 ovvero una decurtazione parziale per Euro 1.000,00 con commissione pari al 0,00 per cento: (ai sensi della Deliberazione del C.I.C.R. 9/2/2000).

Formula matematica: Commissione = [(Quota rimborsata \* commissione)/100]

LEGENDA	RIMBORSO TOTALE	RIMBORSO PARZIALE
Importo	1.000,00	1.000,00
Commissione 0,00%	0,00	0,00
Totale	1.000,00	1.000,00

**Esempio di conteggio del compenso onnicomprensivo** per mutui fondiari calcolato simulando un'estinzione di capitale residuo di Euro 1.000,00 ovvero una decurtazione parziale per Euro 1.000,00 con commissione pari al 1,00 per cento: (ai sensi della Deliberazione del C.I.C.R. 9/2/2000).

Formula matematica: Commissione = [(Quota rimborsata \* commissione)/100]

LEGENDA	RIMBORSO TOTALE	RIMBORSO PARZIALE
Importo	1.000,00	1.000,00
Commissione 1,00%	10,00	10,00
Totale	1.010,00	1.010,00

### Portabilità del finanziamento

Nel caso in cui, per rimborsare il finanziamento, ottenga un nuovo finanziamento da un altro finanziatore, 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.

### Tempi massimi di chiusura del rapporto

30 giorni.

### Reclami

I reclami vanno inviati all'Ufficio Reclami della banca istituito presso la Direzione Generale, Ufficio Consulenza Legale, **Via Moleschott n. 16, 07100**

**SASSARI (SS)**, che risponde entro 60 giorni dal ricevimento.

Se il cliente non è soddisfatto o non ha ricevuto risposta entro il predetto termine, 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](http://www.arbitrobancariofinanziario.it), chiedere presso le Filiali della Banca d'Italia, oppure chiedere alla banca.

Il cliente può inoltre consultare la Guida all'Arbitro Bancario Finanziario ABF disponibile sul sito internet della Banca ([www.bancosardegna.it](http://www.bancosardegna.it)) nella sezione dedicata alla Trasparenza.

L'Arbitro Bancario Finanziario è articolato sul territorio nazionale nei seguenti Collegi:

**Milano** decide i ricorsi dei clienti che hanno il domicilio in, Friuli-Venezia Giulia, Lombardia, Trentino-Alto Adige e Veneto.

Segreteria tecnica del Collegio di Milano, Via Cordusio, 5, 20123 Milano, tel. 02 72424246.

**Torino** decide i ricorsi dei clienti che hanno il domicilio in Piemonte, Liguria e Valle d'Aosta.

Segreteria tecnica del Collegio di Torino, Via Arsenale 8, 10121 Torino, tel. 011 5518590.

**Bologna** decide i ricorsi dei clienti che hanno il domicilio in Emilia-Romagna e Toscana.

Segreteria tecnica del Collegio di Bologna, Piazza Cavour, 6, 40124 Bologna, tel. 051 6430120.

**Roma** decide i ricorsi dei clienti che hanno il domicilio in Abruzzo, Lazio, Marche, Umbria, oppure in uno Stato estero.

Segreteria tecnica del Collegio di Roma, Via Venti Settembre, 97/e, 00187 Roma, tel. 06 47929235.

**Napoli** decide i ricorsi dei clienti che hanno il domicilio in Campania e Molise.

Segreteria tecnica del Collegio di Napoli, Via Miguel Cervantes, 71, 80133 Napoli, tel. 081 7975350.

**Bari** decide i ricorsi dei clienti che hanno il domicilio in Basilicata, Calabria, Puglia.

Segreteria tecnica del Collegio di Bari, Corso Cavour 4, 70121 Bari, tel. 080 5731510.

**Palermo** decide i ricorsi dei clienti che hanno il domicilio in Sicilia e Sardegna.

Segreteria tecnica del Collegio di Palermo, Via Cavour, 131/A, 90133 Palermo, tel. 091 6074310.

Il Cliente ha altresì la facoltà di presentare esposti alla Filiale della Banca d'Italia nel cui territorio ha sede la Banca per chiedere l'intervento dell'Istituto con riguardo a questioni insorte nell'ambito del rapporto contrattuale.



**Conciliazione**

Il cliente, in caso di controversia con la Banca, può attivare una procedura di conciliazione che consiste nel tentativo di raggiungere un accordo con la Banca stessa, grazie all'intervento 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.

## CONSEGUENZE DELL'INADEMPIMENTO PER IL CLIENTE

Se il cliente non adempie gli obblighi previsti dal contratto, può andare incontro a conseguenze negative.

Per esempio, in caso di ritardo nel pagamento delle rate il finanziatore applica il tasso di mora.

Se l'inadempimento è grave, il finanziatore può risolvere il contratto e assumere iniziative per soddisfare il proprio credito. Per esempio, se il finanziamento è garantito da un'ipoteca, può far vendere l'immobile e soddisfarsi sul ricavato.

## 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 (art. 1273 cod. civ.).
<b>Agente in attività finanziaria</b>	L'Agente in attività finanziaria è il soggetto che promuove e conclude contratti relativi alla concessione di finanziamenti sotto qualsiasi forma su mandato diretto di intermediari finanziari. L'esercizio professionale dell'attività di agente in attività finanziaria nei confronti del pubblico è riservata ai soggetti iscritti all'Organismo degli Agenti e dei Mediatori (art. 128-quater TUB).
<b>Ammortamento</b>	Processo di restituzione graduale del finanziamento mediante il pagamento periodico delle rate.
<b>Banca Attiva</b>	Banca con cui il mutuatario, che intenda avvalersi della facoltà di surroga, stipula un nuovo rapporto.
<b>Banca Passiva</b>	Banca con cui il mutuatario ha in essere il mutuo che intende estinguere attraverso l'istituto della surrogazione.
<b>Compenso onnicomprensivo per estinzione anticipata, totale o parziale</b>	È il compenso onnicomprensivo che la parte contraente il finanziamento è tenuta a corrispondere all'intermediario, per aver rimborsato anticipatamente il mutuo, in tutto od in parte, rispetto alle previsioni contrattuali.
<b>Consumatore</b>	Persona fisica che agisce per scopi estranei all'attività imprenditoriale, commerciale, artigianale o professionale eventualmente svolta.
<b>Imposta Sostitutiva</b>	Imposta pari allo 0,25% (prima casa) o al 2% (seconda casa) della somma erogata in caso di acquisto, costruzione, ristrutturazione dell'immobile.
<b>Indice di riferimento</b>	Parametro di mercato o di politica monetaria preso a riferimento per determinare il tasso di interesse.
<b>Ipoteca</b>	Garanzia su un bene immobile. Se il debitore non può più pagare il suo debito, il creditore può ottenere l'espropriazione del bene e farlo vendere (art. 2808 ss. Cod. civ.).
<b>Istruttoria</b>	Pratiche e formalità necessarie all'erogazione del mutuo.
<b>Loan to Value (LTV)</b>	Loan to Value indica il rapporto percentuale tra l'importo del mutuo richiesto e il valore di perizia dell'immobile ipotecato. Ad esempio un mutuo di 80mila euro per acquistare un immobile con valore di perizia di 100mila euro ha un LTV dell'80%.
<b>Mediatore Creditizio</b>	Il mediatore creditizio è il soggetto che mette in relazione, anche attraverso attività di consulenza, banche o intermediari finanziari con la potenziale clientela per la concessione di finanziamenti sotto qualsiasi forma. L'esercizio professionale dell'attività di mediatore creditizio nei confronti del pubblico è riservata ai soggetti iscritti all'Organismo degli Agenti e dei Mediatori (art. 128-sexies TUB).
<b>Mutuo Fondiario</b>	La somma mutuata è garantita da un'ipoteca su un bene immobile e l'importo finanziato non supera l'80% del valore del bene ipotecato. Tale percentuale può essere elevata sino al 100% qualora vengano prestate determinate garanzie integrative.
<b>Mutuo Ipotecario</b>	La somma mutuata è garantita da un'ipoteca su di un bene immobile.
<b>Perizia</b>	Relazione di un tecnico che attesta il valore dell'immobile da ipotecare.
<b>Piano di ammortamento</b>	Piano di rimborso del mutuo con l'indicazione della composizione delle singole rate (quota capitale e quota interessi), calcolato al tasso definito nel contratto.
<b>Piano di ammortamento "francese"</b>	Il piano di ammortamento più diffuso in Italia. 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 di capitale aumenta.

INFORMAZIONI GENERALI SUL CREDITO IMMOBILIARE OFFERTO A CONSUMATORI - AGGIORNAMENTO 05/06/2023

<b>Piano di ammortamento "italiano"</b>	Ogni rata è composta da una quota di capitale sempre uguale per tutto il periodo di ammortamento e da una quota interessi che diminuisce nel tempo.
<b>Preammortamento</b>	Periodo iniziale del mutuo nel quale le rate pagate sono costituite dalla sola quota interessi.
<b>Prima casa</b>	<p>Ai fini fiscali, l'acquisto della "Prima casa" deve, innanzitutto, riguardare una casa di abitazione ad eccezione di quelle di categoria catastale A1, A8 e A9. Inoltre, devono sussistere determinate condizioni:</p> <p>a) l'immobile deve essere ubicato nel Comune in cui l'acquirente ha la residenza o in cui intende stabilirla entro 18 mesi dalla stipula, o nel Comune dove l'acquirente svolge la propria attività principale. Per il personale delle Forze Armate e delle Forze di Polizia non è richiesta la condizione della residenza nel Comune di ubicazione dell'immobile acquistato con le agevolazioni prima casa. Per i cittadini italiani residenti all'estero (iscritti all'AIRE) deve trattarsi di prima casa posseduta sul territorio italiano.</p> <p>b) L'acquirente non deve essere titolare, esclusivo o in comunione col coniuge, di diritti di proprietà, usufrutto, uso e abitazione di altra casa di abitazione nel territorio del Comune dove si trova l'immobile da acquistare.</p> <p>c) l'acquirente non deve essere titolare, neppure per quote o in comunione legale, su tutto il territorio nazionale, di diritti di proprietà, uso, usufrutto, abitazione o nuda proprietà, su altra casa di abitazione, acquistata, anche dal coniuge, usufruendo delle agevolazioni per l'acquisto della prima casa.</p> <p>Le condizioni di cui alle lettere b) e c) e l'impegno a stabilire la residenza, entro 18 mesi, da parte dell'acquirente che non risiede nel Comune dove è situato l'immobile che si acquista, devono essere attestate con apposita dichiarazione da inserire nell'atto di acquisto.</p>
<b>Punti percentuali</b>	Il punto percentuale (p.p.) è l'unità di misura utilizzata in relazione a indici e tassi.
<b>Quota capitale</b>	Quota della rata costituita dall'importo del finanziamento restituito.
<b>Quota interessi</b>	Quota della rata costituita dagli interessi maturati.
<b>Rata</b>	Pagamento che la parte mutuataria effettua periodicamente per la restituzione del mutuo, secondo cadenze stabilite contrattualmente. La rata di ammortamento è composta da: una quota capitale (cioè una quota dell'importo prestato) e una quota interessi (quota interessi dovuta alla Banca per il mutuo).
<b>Rata costante</b>	La somma di quota capitale e quota interessi rimane uguale per tutta la durata del mutuo.
<b>Rata decrescente</b>	La somma tra quota capitale e quota interessi diminuisce al crescere del numero delle rate pagate.
<b>Sollecito di pagamento</b>	Qualora siano decorsi almeno 30 giorni dalla scadenza e la rata risulti non pagata, la Banca invia al cliente un sollecito scritto per il pagamento.
<b>Spese di perizia</b>	Spese sostenute per l'accertamento del valore dell'immobile offerto in garanzia.
<b>Spread</b>	Maggiorazione applicata agli indici di riferimento.
<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, per 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 inizio ammortamento.
<b>Tasso di interesse nominale annuo</b>	Rapporto percentuale, calcolato su base annua, tra l'interesse (quale compenso del capitale prestato) e il capitale prestato. Il tasso viene calcolato con riferimento all'anno civile di 365 giorni o 366 in caso di anno bisestile.
<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. E' utilizzato per il calcolo del cosiddetto "tasso soglia", ossia il limite oltre il quale il tasso d'interesse diviene usurario. Per verificare se un tasso di interesse è usurario, quindi vietato, bisogna confrontarlo con il "tasso soglia" della categoria di operazioni corrispondente, in vigore nel trimestre in cui il contratto di finanziamento è stato stipulato. Il "tasso soglia" è calcolato aumentando il TEGM di un quarto e aggiungendo un margine di ulteriori quattro punti percentuali (la differenza tra il tasso così ottenuto ed il TEGM non può comunque essere superiore a otto punti percentuali).
<b>Tasso fisso</b>	Tasso di interesse che non varia per tutta la durata del finanziamento.
<b>Tasso variabile</b>	Tasso di interesse che varia in relazione all'andamento di uno o più indici di riferimento specificatamente indicati nel contratto di finanziamento.
<b>Tasso minimo</b>	Tasso al di sotto del quale il finanziamento a tasso variabile non potrà scendere, indipendentemente dall'andamento dell'indice di riferimento applicato.
<b>Tasso massimo</b>	Tasso al di sopra del quale gli interessi di un finanziamento a tasso variabile non possono essere calcolati, indipendentemente dall'andamento dell'indice di riferimento applicato al finanziamento.
<b>Valore dell'immobile</b>	Minore tra il valore di perizia e il valore di compravendita.

## MUTUO AGEVOLATO L.R. 32/85 A TASSO FISSO

### INFORMAZIONI SUL FINANZIATORE

**Banco di Sardegna S.p.A.**

Società per Azioni con sede legale in Cagliari, viale Bonaria, 33  
Sede Amministrativa, Domicilio Fiscale e Direzione Generale in Sassari, Piazzetta Banco di Sardegna, 1  
Telefono 079/226000 (centralino) – Fax 079/226015  
Sito internet [www.bancosardegna.it](http://www.bancosardegna.it)  
Numero di iscrizione all'Albo delle Banche presso la Banca d'Italia 5169- ABI 1015.7  
Codice Fiscale e Numero di Iscrizione al Registro delle Imprese di Cagliari 01564560900  
Società appartenente al Gruppo Iva BPER Banca Partita Iva 03830780361  
Gruppo bancario BPER Banca S.p.A. - 5387.6  
Aderente al Fondo Interbancario di Tutela dei Depositi  
Aderente al conciliatore Bancario Finanziario-Associazione per la soluzione delle controversie bancarie, finanziarie e societarie  
Aderente all'Arbitro Bancario Finanziario  
La Banca è soggetta alla vigilanza della Banca d'Italia

### CHE COS'E' IL MUTUO

Il mutuo è un finanziamento a medio-lungo termine. In genere la sua durata va da un minimo di 10 anni a un massimo di 30 anni. Di solito viene richiesto per acquistare, ristrutturare, costruire un immobile. E' erogabile in unica soluzione o a stati di avanzamento lavori. 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 o variabile. Le rate sono semestrali. L'accredito dell'importo del finanziamento, così come l'addebito delle rate a rimborso dello stesso, possono essere regolati su un rapporto acceso presso la banca stessa o su altri istituti o, in alternativa, per cassa.

### I TIPI DI FINANZIAMENTO E I LORO RISCHI

**Finanziamento a tasso fisso**

Il tasso di interesse e l'importo delle singole rate rimangono fissi per tutta la durata del contratto. 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 dalla variazione delle condizioni di mercato.

Per saperne di più:

**GUIDA PRATICA - LA CENTRALE DEI RISCHI IN PAROLE SEMPLICI**

La Centrale dei rischi (CR) e' una banca dati, ossia un archivio di informazioni, sui debiti di famiglie e imprese verso il sistema bancario e finanziario. E' gestita dalla Banca d'Italia.

Sul nostro sito Internet e' disponibile la Guida La centrale dei rischi in parole semplici che ne illustra il funzionamento e i diritti del cliente.

### CARATTERISTICHE SPECIFICHE

**A chi è rivolto**

La Regione Autonoma della Sardegna concede contributi in conto interessi su finanziamenti bancari, in misura variabile sulla base del reddito dei richiedenti e della ubicazione dell'immobile, per la costruzione, l'acquisto e il recupero della prima casa di abitazione.

Il nucleo principale delle norme che regolano le agevolazioni in oggetto è contenuto **nell'Avviso Pubblico Permanente D.D.S. n. 24532/947 del 12.07.2018.**

In sintesi i beneficiari devono avere i seguenti requisiti:

- a) reddito familiare annuo non superiore a € 46.063,90, con eccezione degli interventi di recupero e di acquisto con recupero di abitazioni situate nei "centri storici" o nei "centri matrice";
- b) cittadinanza europea o di stato extracomunitario purché in regola con le disposizioni in materia di immigrazione e soggiorno;
- c) aver dimorato in Sardegna, con residenza anagrafica, continuativamente da oltre un quinquennio;
- d) non titolarità di diritti di proprietà, usufrutto, uso o abitazione su alloggio adeguato nel territorio della Sardegna nei tre anni precedenti la data di presentazione della domanda alla Regione;
- e) non aver già beneficiato di agevolazioni pubbliche, in qualunque forma concesse, per l'acquisto, la costruzione o il recupero di abitazioni.

I requisiti soggettivi dei richiedenti sono in particolare disciplinati nell'art. 4 dell'Avviso Pubblico citato.

L'importo di mutuo ammissibile ad agevolazione non può eccedere l'80% della spesa massima ammissibile. Tale limite può essere elevato fino al 100% in presenza di garanzie integrative offerte dal mutuatario secondo le disposizioni impartite dalla Banca d'Italia ai sensi dell'art. 38, secondo comma, del decreto legislativo n. 385 dell'1.9.1993. L'importo di mutuo agevolato deve essere altresì contenuto entro il tetto massimo di € 120.000.

Il mutuo ha durata trentennale, venticinquennale, ventennale, quindicennale o decennale e viene ammortizzato mediante il pagamento di rate semestrali posticipate costanti (mutui a tasso fisso) o variabili (mutui a tasso variabile).

### Agevolazione

L'agevolazione consiste (art. 3 dell'Avviso pubblico) nella riduzione del tasso bancario di interesse, per 26 semestralità per i mutui trentennali e venticinquennali, per 20 semestralità per i mutui ventennali e quindicennali o per 14 semestralità per i mutui decennali:

- a) nella misura del 50% per i percettori di reddito annuo fino a € 27.638,34;
- b) nella misura del 30% per i percettori di reddito annuo superiore a € 27.638,34 e fino a € 46.063,90;
- c) nella misura del 50% per i percettori di reddito annuo superiore a € 46.063,90 e per interventi di recupero e di acquisto con recupero di abitazioni situate sia nei centri storici o nei centri matrice. Negli interventi di acquisto con recupero, la quota di mutuo destinata all'acquisto ammessa entro il limite del 50% per cento di quella destinata al recupero;
- d) nella misura del 70% per i percettori di reddito annuo fino a € 46.063,90, per i mutui contratti dalle famiglie di nuova formazione giovani coppie, ovvero a favore di interventi di recupero e di acquisto con recupero di abitazioni situate nei centri storici o nei centri matrice. A tal fine costituiscono giovane coppia coloro i quali abbiano contratto matrimonio o costituito unione civile non oltre i tre anni antecedenti la domanda di agevolazione presentata alla Regione, ovvero intendano contrarre matrimonio o costituire unione civile entro un anno dalla data di presentazione della domanda stessa. In alternativa, il contributo regionale può essere riconosciuto per una quota del 10%, non eccedente € 10.000, dell'importo del mutuo originariamente richiesto quale contributo a fondo perduto, oltre alla riduzione del tasso bancario di interesse nella misura del 50% sulla residua quota dello stesso importo di mutuo.

### Altri aspetti importanti

Il mutuo è stipulato sotto forma di "atto pubblico" ed è garantito da ipoteca sul bene immobile costituito dalla prima casa di abitazione.

Eventualmente, può essere assistito da altre garanzie reali e/o personali, rilasciate da parte dei soggetti finanziati o di terzi.

Il cliente (parte mutuataria) rimborsa il mutuo con il pagamento periodico di rate, comprensive di capitale ed interessi, calcolati con riferimento ad un tasso variabile o fisso.

Le rate sono semestrali (aventi scadenza il 31 dicembre e il 30 giugno di ogni anno)

<b>Cosa fare per attivarlo</b>	<i>Rivolgersi a qualsiasi filiale della Banca</i>
<b>A chi rivolgersi per ulteriori informazioni</b>	<i>Presso tutte le filiali della Banca</i>

**PRINCIPALI CONDIZIONI ECONOMICHE**

**QUANTO PUO' COSTARE IL FINANZIAMENTO**

<b>Tasso Annuo Effettivo Globale (TAEG): 4,8500%</b>	Esempio calcolato senza tener conto dell'adesione ad una delle polizze abbinabili al finanziamento.
<b>Tasso Annuo Effettivo Globale (TAEG): 4,9000%</b>	Esempio calcolato tenendo conto dell'adesione alla polizza assicurativa contro l'incendio, il fulmine e lo scoppio del gas sull'immobile oggetto di ipoteca, collocata dal Finanziatore.
<b>Tasso Annuo Effettivo Globale (TAEG): 5,6900%</b>	Esempio calcolato anche tenendo conto dell'adesione ad una delle polizze facoltative accessorie al finanziamento collocate dal Finanziatore, presente nella sezione "Servizi accessori" del presente documento.

Gli indicatori sopra riportati sono stati calcolati secondo la seguente tabella:

IMPORTO FINANZIAMENTO	100.000,00 Euro
DURATA	360 mesi
PERIODICITA' DELLA RATA	SEMESTRALE
TIPO PIANO DI AMMORTAMENTO	RATA COSTANTE FRANCESE
TASSO D'INTERESSE EFFETTIVO ANNUO	4,780 %
ISTRUTTORIA	200,00 Euro
IMPOSTA SOSTITUTIVA	250,00 Euro
SPESE DI PERIZIA	280,00 Euro
INCASSO RATA	1,00 Euro
RECUPERO SPESE PER INVIO COMUNICAZIONI PERIODICHE CARTACEE	0,90 Euro
GESTIONE PRATICA	0,00 Euro
POLIZZA INCENDIO, FULMINE SCOPPIO	540,00 Euro Premio stimato prendendo a riferimento la componente incendio e scoppio della polizza assicurativa collocata dal Finanziatore.
POLIZZA FACOLTATIVA	8.189,40 Euro Premio stimato prendendo a riferimento la polizza assicurativa collocata dal Finanziatore.

Oltre al TAEG possono esserci altri costi, quali le spese per il notaio e l'iscrizione dell'ipoteca ed eventuali penali.

Nel TAEG non è compresa la decurtazione del contributo pubblico in conto interessi.

La parte finanziata resta obbligata al pagamento delle intere semestralità di ammortamento in ogni ipotesi di mancanza o difetto, totale o parziale, del contributo regionale.

IMPORTO MASSIMO FINANZIABILE	120.000 Euro (tale importo massimo non puo' comunque essere superiore all'80% del valore, ovvero del costo di acquisto - realizzazione dell'immobile)
DURATA	
MINIMA	120 mesi
MASSIMA	360 mesi
COMPRENSIVA DI UN EVENTUALE PERIODO DI PREAMMORTAMENTO NON SUPERIORE A	6 mesi

LIMITATAMENTE AI MUTUI PER COSTRUZIONE E-O RECUPERO

Il periodo di preammortamento è assistito dal contributo per non più di due anni solari. Nel caso di concessione del contributo a fondo perduto, i lavori devono essere ultimati entro due anni dal loro inizio, salvo deroghe disposte dalla Regione.

**Limiti di età:**

La somma risultante dalla durata del mutuo e dall'età del mutuatario non deve essere superiore a 75 anni; per i mutui cointestati, il limite massimo di 75 anni viene calcolato sull'età del richiedente più giovane.

**TASSI DISPONIBILI**

TASSO D'INTERESSE EFFETTIVO ANNUO	4,780 %
	Pari al Tasso di riferimento dato dal valore del Rendistato maggiorato della commissione annua onnicomprensiva. Tale tasso, espresso in contratto come valore assoluto rimane invariato per tutta la durata del mutuo. Il tasso applicato al singolo contratto potrà essere diverso in relazione all'andamento del Tasso di riferimento al momento della stipula.
SPREAD AMMORTAMENTO	+ 0,000 p.p.
INDICE DI RIFERIMENTO	Somma del Rendistato, rilevato e pubblicato dalla Banca d'Italia il secondo mese antecedente la stipula del contratto, arrotondato ai 5 centesimi superiori e della commissione annua onnicomprensiva determinata dal Ministero del Tesoro per le operazioni di credito fondiario.
VALORE INDICE DI RIFERIMENTO	+ 4,780 %
TASSO DI INTERESSE DI PREAMMORTAMENTO IN CONTO MUTUO	4,780 %
	TASSO DI RIFERIMENTO L.R. 32/85: dato dal valore del Rendistato, rilevato e pubblicato dalla Banca d'Italia il secondo mese antecedente la stipula del contratto, arrotondato ai 5 centesimi superiori e maggiorato della commissione annua onnicomprensiva determinata dal Ministero del Tesoro per le operazioni di credito fondiario. Tale tasso verrà ricalcolato mese per mese vigente sino alla data di erogazione a saldo.
INDICE DI RIFERIMENTO PREAMMORTAMENTO IN C-MUTUO	TX RIFERIMENTO L.R. 32.85
VALORE INDICE DI RIFERIMENTO IN CONTO MUTUO	+ 4,780 %
SPREAD PREAMMORTAMENTO IN CONTO MUTUO	+ 0,000 p.p.
TASSO DI INTERESSE DI PREAMMORTAMENTO	4,780 %
	TASSO DI RIFERIMENTO L.R. 32/85: dato dal valore del Rendistato maggiorato della commissione annua onnicomprensiva. Tale tasso rimane invariato, dalla data di erogazione a saldo, per il restante periodo di preammortamento.
SPREAD PREAMMORTAMENTO	+ 0,000 p.p.
INDICE DI RIFERIMENTO PREAMMORTAMENTO	Somma del Rendistato, rilevato e pubblicato dalla Banca d'Italia il secondo mese antecedente la stipula del contratto, arrotondato ai 5 centesimi superiori e della commissione annua onnicomprensiva determinata dal Ministero del Tesoro per le operazioni di credito fondiario.
VALORE INDICE DI RIFERIMENTO PREAMMORTAMENTO	+ 4,780 %
MODALITA' DI DETERMINAZIONE DEL TASSO DI MORA	SCARTO SU TASSO SCADENZA RATA
MAGGIORAZIONE MORA	+ 2,000 p.p.



## PRINCIPALI CONDIZIONI ECONOMICHE

### SPESE

#### SPESE PER LA STIPULA DEL CONTRATTO

ISTRUTTORIA	0,200 % dell'importo del finanziamento minimo 0,00 Euro
PERIZIA UNICA O INIZIALE INERENTE IMMOBILE AD USO SOLO RESIDENZIALE (max 2 unità immobiliari con relative pertinenze esclusive) perizia inerente immobile unicamente residenziale (categorie catastali dalla A /1 alla A/7 comprese), composto da massimo due unità immobiliari abitative con relative pertinenze esclusive, sia esso fruibile o non fruibile, oggetto o non oggetto di trasformazione.	280,00 Euro successivo eventuale sopralluogo (anche SAL): 220,00 Euro.
PERIZIA UNICA O INIZIALE INERENTE IMMOBILE NON RICOMPRESO NEL PUNTO PRECEDENTE CON UNICA DESTINAZIONE D'USO  perizia inerente immobile non ricompreso nel punto precedente e a destinazione unica (con relative pertinenze esclusive), sia esso fruibile o non fruibile, oggetto o non oggetto di trasformazione; inclusa perizia di aggiornamento e verifica elaborato peritale C.T.U. nominato dal tribunale.	Le spese sono percepite anche in caso di mancata concessione o di erogazione del mutuo.
IMPORTO MUTUO FINO A 100.000,00 EURO	280,00 Euro
IMPORTO MUTUO FINO A 150.000,00 EURO	450,00 Euro
IMPORTO MUTUO FINO A 250.000,00 EURO	600,00 Euro
IMPORTO MUTUO FINO A 500.000,00 EURO	800,00 Euro
IMPORTO MUTUO FINO A 1.000.000,00 EURO	1.000,00 Euro
IMPORTO MUTUO FINO A 2.000.000,00 EURO	1.600,00 Euro
IMPORTO MUTUO FINO A 2.500.000,00 EURO	2.000,00 Euro
IMPORTO MUTUO FINO A 5.000.000,00 EURO	2.500,00 Euro
IMPORTO MUTUO FINO A 10.000.000,00 EURO	5.000,00 Euro
IMPORTO MUTUO OLTRE 10.000.000,00 EURO	8.000,00 Euro
PERIZIA UNICA O INIZIALE INERENTE IMMOBILE CON DESTINAZIONE D'USO MISTA O POLIFUNZIONALE O DI PIU' IMMOBILI CONTIGUI O NON CONTIGUI perizia inerente immobile a destinazione d'uso mista o polifunzionale o di più immobili contigui o non contigui (con relative pertinenze esclusive), siano essi fruibili o non fruibili, oggetto o non oggetto di trasformazione.	da 600,00 Euro a 8.000,00 Euro: importo che verrà preventivamente comunicato al cliente
AGGIORNAMENTO PERIZIA PER AVVENUTE VARIAZIONI O INTEGRAZIONI IMMOBILE OGGETTO D'IPOTECA	220,00 Euro
PERIZIA INERENTE EROGAZIONI SUCCESSIVE ALLA STIPULA DI FINANZIAMENTI A S.A.L. (Stato d'Avanzamento Lavori) perizia per ulteriore erogazione finanziamento inerente immobile oggetto di trasformazione.	
IMMOBILE AD USO SOLO RESIDENZIALE	280,00 Euro

IMMOBILE AD USO NON RESIDENZIALE, CON DESTINAZIONE D'USO MISTA O POLIFUNZIONALE O DI PIU' IMMOBILI CONTIGUI O NON CONTIGUI:

FINO A 10 UNITA' IMMOBILIARI 370,00 Euro  
OLTRE 10 UNITA' IMMOBILIARI 380,00 Euro

COMMISSIONE PER INTERMEDIARI DEL CREDITO A CARICO DEL CLIENTE Da regolarsi col mediatore creditizio incaricato, nella misura massima del 3,000 %

CONSEGNA DI COPIA COMPLETA DEL TESTO CONTRATTUALE IDONEO PER LA STIPULA, SU RICHIESTA DEL CLIENTE (PREVENTIVA RISPETTO ALL'ACCORDO SULLA DATA DI STIPULA) 30,00 Euro e comunque in misura non superiore a quanto previsto per le spese istruttoria.

CONSEGNA DI COPIA COMPLETA DEL TESTO CONTRATTUALE IDONEO PER LA STIPULA, SU RICHIESTA DEL CLIENTE (SUCCESSIVA ALL'ACCORDO SULLA DATA DI STIPULA) 0,00 Euro

CONSEGNA DELLO SCHEMA DI CONTRATTO PRIVO DELLE CONDIZIONI ECONOMICHE; DI UN PREVENTIVO CONTENENTE LE CONDIZIONI ECONOMICHE BASATE SULLE INFORMAZIONI FORNITE DAL CLIENTE 0,00 Euro

#### **SPESE PER LA GESTIONE DEL RAPPORTO**

GESTIONE PRATICA 0,00 Euro annuali

INCASSO RATA 1,00 Euro

INVIO COMUNICAZIONI

RECUPERO SPESE PER INVIO COMUNICAZIONI PERIODICHE CARTACEE 0,90 Euro

RECUPERO SPESE PER INVIO COMUNICAZIONI PERIODICHE ONLINE 0,00 Euro

RECUPERO SPESE PER INVIO QUIETANZA (IN FORMA CARTACEA) 0,75 Euro

INVIO SOLLECITO DI PAGAMENTO (IN FORMA CARTACEA) 5,00 Euro

VARIAZIONE-RESTRIZIONE IPOTECA O SOSTITUZIONE (SPESA AMMINISTRATIVA) 0,100 % Sul valore liberato/ipotecato con un minimo di 200,00 Euro

VARIAZIONE/RESTRIZIONE IPOTECA O SOSTITUZIONE (SPESA PERIZIA)

SINGOLA 250,00 Euro

MULTIPLA 300,00 Euro

PER OGNI UNITA' ABITATIVA OLTRE LA DECIMA 800,00 Euro

CANCELLAZIONE IPOTECA CON ATTO NOTARILE AI SENSI DELL'ART 2882 COD.CIV 200,00 Euro

CANCELLAZIONE IPOTECA AI SENSI DELL'ART 40 BIS DLGS 385-93 0,00 Euro

RINNOVAZIONE IPOTECARIA 200,00 Euro

FRAZIONAMENTO IPOTECA MUTUI (SPESA AMMINISTRATIVA) 250,00 Euro

FRAZIONAMENTO IPOTECA MUTUI (SPESA PERIZIA)

FINO A 10 UNITA' 300,00 Euro

DA 11 A 50 UNITA' 800,00 Euro

OLTRE 50 UNITA' 1.200,00 Euro

SPESE PER OGNI SINGOLA EROGAZIONE A SAL 220,00 Euro

SPESA A CARICO DELL'ACCOLLANTE NEL CASO DI ACCOLLO DEL MUTUO	300,00 Euro
CERTIFICAZIONE COMPETENZE	0,00 Euro
CERTIFICAZIONE AGEVOLAZIONE REGIONALE SOTTO FORMA DI CONTRIBUTO IN CONTO INTERESSI	10,00 Euro
VARIAZIONI CONTRATTUALI DI QUALSIASI NATURA	0,00 Euro
RINUNCIA FINANZIAMENTO IN FASE DI ISTRUTTORIA INIZIALE	50,00 Euro
RINUNCIA FINANZIAMENTO IN FASE DI ISTRUTTORIA AVANZATA (A MINUTA CONTRATTUALE PREDISPOSTA)	50,00 Euro
COMPENSO ONNICOMPRESIVO PER ESTINZIONE ANTICIPATA, TOTALE O PARZIALE	Non applicabile

### PIANO DI AMMORTAMENTO

TIPO PIANO DI AMMORTAMENTO	Piano di ammortamento francese.
TIPOLOGIA DELLA RATA	Costante
PERIODICITA' DELLE RATE DI AMMORTAMENTO	Semestrale
PERIODICITA' DELLE RATE DI PREAMMORTAMENTO	Semestrale

### ALTRE CARATTERISTICHE DEL FINANZIAMENTO

CALCOLO INTERESSI AMMORTAMENTO	anno commerciale 360/360
CALCOLO INTERESSI PREAMMORTAMENTO	anno commerciale 360/360
CALCOLO INTERESSI DI MORA	anno civile 365/365 (366 se bisestile)
PERIODICITA' INVIO RENDICONTO	annuale
PERIODICITA' INVIO DOCUMENTO DI SINTESI	annuale

### CALCOLO ESEMPLIFICATIVO DELL'IMPORTO DELLA RATA

Tasso di interesse applicato	Durata del finanziamento (anni)	Importo della rata mensile per 100.000,00 Euro di capitale	Se il tasso di interesse aumenta del 2% dopo 2 anni (*)	Se il tasso di interesse diminuisce del 2% dopo 2 anni (*)
4,7800	10	1.045,00	-	-
4,7800	15	774,14	-	-
4,7800	20	642,32	-	-
4,7800	25	566,01	-	-
4,7800	30	517,34	-	-

(\*) Solo per i mutui che hanno una componente variabile al momento della stipula. In presenza di *cap* o *floor* al tasso di interesse, lo scenario tiene conto dell'oscillazione piu' ampia ipotizzabile (fino a un massimo del 2%).

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.bancosardegna.it/trasparenza](http://www.bancosardegna.it/trasparenza).

## SERVIZI ACCESSORI

L'immobile oggetto di ipoteca deve essere assicurato fino all'estinzione del finanziamento contro l'incendio, il fulmine e lo scoppio del gas a cura e con oneri a carico della Parte Finanziata. L'immobile, in relazione alle coperture richieste, deve essere assicurato per il valore di ricostruzione a nuovo dell'immobile stesso.

La Parte Finanziata, qualora l'immobile fosse già assicurato contro i sopra indicati rischi, è tenuta a fornire la relativa documentazione alla Banca.

### **POLIZZA "INCENDIO ABITAZIONE CIVILE"**

E' una polizza mono garanzia che tutela il fabbricato di proprietà o conduzione dal rischio incendio, fulmine, esplosione e scoppio. Sono assicurabili solo i fabbricati adibiti ad uso di civile abitazione e sono coperti anche gli uffici o studi professionali se intercomunicanti con l'abitazione assicurata. Non è possibile assicurare più di un solo fabbricato per polizza.

### **POLIZZE MULTIRISCHI**

Sono polizze che prevedono una copertura assicurativa multirischi di unità immobiliari adibite a civile abitazione (o anche fabbricati, condomini, porzioni di fabbricato, fabbricati unifamiliari, uffici e studi professionali come ad esempio la polizza Fabbricato new). La copertura assicurativa offerta comprende tipicamente alcune garanzie incluse nel premio quali ad esempio i danni materiali e diretti dell'abitazione e del suo contenuto a seguito di incendio e/o eventi atmosferici, i danni da fenomeno elettrico, ricerca e riparazione guasti e danni da acqua condotta, danni ai terzi derivanti dalla proprietà e/o conduzione dell'abitazione assicurata in polizza. Le polizze possono poi prevedere ulteriori garanzie opzionali, non incluse nel costo del premio, quali ad esempio i danni economici derivanti dalle spese necessarie a garantire la Tutela legale conseguente alla proprietà e conduzione dell'abitazione indicata in polizza, i danni da furto del contenuto e per i danni subiti dal fabbricato e dal contenuto della casa a seguito di terremoto.

Il cliente può recedere dai contratti relativi ai servizi accessori acquistati insieme al finanziamento senza dover recedere dal finanziamento stesso.

Per ulteriori informazioni e approfondimenti in relazione ai costi e alle coperture fornite, si rinvia ai relativi fascicoli informativi a disposizione della clientela sul sito [www.arcassicura.it](http://www.arcassicura.it) e presso le Dipendenze della Banca.

**Le polizze assicurative accessorie al finanziamento sono facoltative e non indispensabili per ottenere il finanziamento alle condizioni proposte, pertanto il Cliente può scegliere di non sottoscrivere alcuna polizza assicurativa o di sottoscrivere una polizza scelta liberamente sul mercato.**

La Parte Finanziata ha facoltà di stipulare coperture assicurative a garanzia della possibilità di continuare ad onorare gli impegni economici derivanti dal contratto di finanziamento, al verificarsi di specifici eventi negativi (quali morte o grave infortunio).

Il Finanziatore mette a disposizione del consumatore, nell'ambito della propria offerta di prodotti, le seguenti polizze assicurative di Arca Vita S.p.A.:

#### **POLIZZA "SALVA MUTUO FORMULA ANNUA"**

La polizza prevede un contratto di assicurazione sulla vita di puro rischio, la cui prestazione consiste nel pagamento del capitale assicurato (pari al debito residuo del mutuo) ai beneficiari designati nel caso di premorienza dell'assicurato, sempre che non sia anteriormente intervenuta la cessazione dell'assicurazione e non vi sia stata estinzione anticipata del mutuo. Il pagamento del premio è annuale.

#### **POLIZZA "SALVA MUTUO FLEX FORMULA UNICA"**

La polizza prevede il pagamento del debito residuo, come da piano di ammortamento, in caso di premorienza da malattia o infortunio per tutta la durata del mutuo. Il pagamento del premio è in unica soluzione alla sottoscrizione della polizza. E' data la facoltà di estendere la copertura all'eventuale periodo di pre-ammortamento.

#### **POLIZZA "SALVA MUTUO 10 FORMULA UNICA"**

La polizza prevede il pagamento del debito residuo, come da piano di ammortamento, in caso di premorienza da malattia o infortunio per 10 anni di ammortamento a decorrere dalla stipula, indipendentemente dalla durata del finanziamento. Il pagamento del premio è in unica soluzione alla sottoscrizione della polizza.

Il cliente può recedere dai contratti relativi ai servizi accessori acquistati insieme al mutuo senza dover recedere dal mutuo stesso.

Per ulteriori informazioni e approfondimenti, in relazione anche ai costi e alle coperture fornite, si rinvia ai relativi fascicoli informativi a disposizione della clientela sul sito [www.arcassicura.it](http://www.arcassicura.it) e presso le Dipendenze della Banca.

**Le polizze assicurative accessorie al finanziamento sono facoltative e non indispensabili per ottenere il finanziamento alle condizioni proposte, pertanto il Cliente può scegliere di non sottoscrivere alcuna polizza assicurativa o di sottoscrivere una polizza scelta liberamente sul mercato.**

**ALTRE SPESE DA SOSTENERE**

<b>ADEMPIMENTI NOTARILI</b>	Da regolarsi con il professionista incaricato.
<b>ASSICURAZIONE IMMOBILE</b>	Fino all'estinzione del mutuo, la parte mutuataria ha l'onere di assicurare, e vincolare a favore della Banca, a proprie spese, presso un Istituto assicurativo di gradimento della Banca, gli immobili oggetto della garanzia ipotecaria. I beni dovranno essere assicurati contro l'incendio, il fulmine e lo scoppio del gas. Il valore da assicurare sarà indicato dalla Banca medesima. La parte mutuataria ha altresì l'onere di assicurare i fabbricati che venissero successivamente eretti sui beni ipotecati. Il costo dell'assicurazione non viene incluso nel calcolo del TAEG qualora non sia conosciuto dal Finanziatore.
<b>IMPOSTA SOSTITUTIVA</b>	- 0,25% sull'ammontare del finanziamento nel caso di acquisto, costruzione o ristrutturazione della propria prima casa, come definita dalla nota 2 bis dell'articolo 1 della tariffa, parte prima, annessa al Testo Unico delle disposizioni concernenti l'imposta di registro del DPR 26/04/1986 n. 131, destinandola ad abitazione principale.

**TEMPI DI EROGAZIONE**

<b>DURATA DELL'ISTRUTTORIA</b>	<b>30 giorni</b> , compatibilmente con i tempi legati al tipo di investimento del cliente e la verifica della regolarità della documentazione richiesta per il perfezionamento della pratica di richiesta del finanziamento.
<b>DISPONIBILITA' DELL'IMPORTO</b>	Contestualmente alla stipula, salvo che la messa a disposizione dell'importo di mutuo sia condizionata al verificarsi di eventi particolari. Nel caso di mutui finalizzati alla realizzazione di un programma di iniziativa immobiliare, la disponibilità dell'importo avviene a stato avanzamento lavori.

## ESTINZIONE ANTICIPATA, PORTABILITA' E RECLAMI

### Estinzione anticipata

La parte mutuataria non deve corrispondere alcuna commissione, ai sensi dell'art. 120 ter del D.Lgs. 385/1993, in quanto il finanziamento in oggetto e' sempre finalizzato all'acquisto, costruzione o ristrutturazione di unita' immobiliari adibite a prima casa di abitazione.

In caso di estinzione anticipata per vendita dell'immobile, prima che siano passati 5 anni dall'erogazione a saldo, la parte mutuataria e' tenuta a chiedere preventivamente l'autorizzazione alla RAS affinche' quest'ultima possa valutare l'eventuale richiesta di restituzione del contributo gia' erogato maggiorato degli interessi legali.

Nel caso di polizze abbinabili collegate al finanziamento il cliente ha diritto al rimborso del premio non goduto.

### Portabilita' del finanziamento

La portabilita' del mutuo, permette alla parte mutuataria di sostituire la Banca che ha erogato inizialmente il mutuo con una nuova Banca, che ad esempio, propone condizioni migliori, mantenendo le garanzie ipotecarie del vecchio contratto. Per fare questo, non e' necessaria la cancellazione della vecchia garanzia e l'attivazione di una nuova, con riduzione delle formalita' e soprattutto dei costi notarili. La Banca che subentra provvede al versamento della somma necessaria per l'estinzione anticipata, sostituendosi alla precedente.

La parte mutuataria non deve sostenere, neanche indirettamente, alcun costo (come ad esempio commissioni, spese, o penali).

La parte mutuataria, nella valutazione della convenienza della portabilita', deve considerare la perdita del contributo residuo.

### Tempi massimi di chiusura del rapporto

30 giorni.

### Reclami

I reclami vanno inviati all'Ufficio Reclami della banca istituito presso la Direzione Generale, Ufficio Consulenza Legale, **Via Moleschott n. 16, 07100 SASSARI (SS)**, che risponde entro 60 giorni dal ricevimento.

Se il cliente non è soddisfatto o non ha ricevuto risposta entro il predetto termine, 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](http://www.arbitrobancariofinanziario.it), chiedere presso le Filiali della Banca d'Italia, oppure chiedere alla banca.

Il cliente può inoltre consultare la Guida all'Arbitro Bancario Finanziario ABF disponibile sul sito internet della Banca ([www.bancosardegna.it](http://www.bancosardegna.it)) nella sezione dedicata alla Trasparenza.

L'Arbitro Bancario Finanziario è articolato sul territorio nazionale nei seguenti Collegi:

**Milano** decide i ricorsi dei clienti che hanno il domicilio in, Friuli-Venezia Giulia, Lombardia, Trentino-Alto Adige e Veneto.

Segreteria tecnica del Collegio di Milano, Via Cordusio, 5, 20123 Milano, tel. 02 72424246.

**Torino** decide i ricorsi dei clienti che hanno il domicilio in Piemonte, Liguria e Valle d'Aosta.

Segreteria tecnica del Collegio di Torino, Via Arsenale 8, 10121 Torino, tel. 011 5518590.

**Bologna** decide i ricorsi dei clienti che hanno il domicilio in Emilia-Romagna e Toscana,

Segreteria tecnica del Collegio di Bologna, Piazza Cavour, 6, 40124 Bologna, tel. 051 6430120.

**Roma** decide i ricorsi dei clienti che hanno il domicilio in Abruzzo, Lazio, Marche, Umbria, oppure in uno Stato estero.

Segreteria tecnica del Collegio di Roma, Via Ventì Settembre, 97/e, 00187 Roma, tel. 06 47929235.

**Napoli** decide i ricorsi dei clienti che hanno il domicilio in Campania e Molise.

Segreteria tecnica del Collegio di Napoli, Via Miguel Cervantes, 71, 80133 Napoli, tel. 081 7975350.

**Bari** decide i ricorsi dei clienti che hanno il domicilio in Basilicata, Calabria, Puglia.

Segreteria tecnica del Collegio di Bari, Corso Cavour 4, 70121 Bari, tel. 080 5731510.

**Palermo** decide i ricorsi dei clienti che hanno il domicilio in Sicilia e Sardegna.

Segreteria tecnica del Collegio di Palermo, Via Cavour, 131/A, 90133 Palermo, tel. 091 6074310.

Il Cliente ha altresì la facoltà di presentare esposti alla Filiale della Banca d'Italia nel cui territorio ha sede la Banca per chiedere l'intervento dell'Istituto con riguardo a questioni insorte nell'ambito del rapporto contrattuale.

### Conciliazione

Il cliente, in caso di controversia con la Banca, può attivare una procedura di conciliazione che consiste nel tentativo di raggiungere un accordo con la Banca stessa, grazie all'intervento 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.

#### **Risoluzione e decadenza**

La Banca potrà dichiarare risolto il mutuo qualora (art. 1456 cod. civ. - clausola risolutiva espressa):

- la parte mutuataria non provveda all'integrale pagamento a scadenza anche di una sola rata;
- la parte mutuataria subisca protesti o compia qualsiasi atto che diminuisca la propria consistenza patrimoniale od economica o venga assoggettata a procedura concorsuale;
- i beni, oggetto della garanzia, subiscano procedimenti conservativi o esecutivi o ipoteche giudiziali;
- le documentazioni prodotte e le comunicazioni fatte alla Banca non siano veritiere;
- sia accertato il mancato completamento del programma d'investimenti per i quali è concesso il mutuo, se esplicitamente previsto;
- la parte mutuataria non provveda, puntualmente, al rimborso di oneri tributari, comunque derivanti dal finanziamento o dalla costituzione delle relative garanzie, oneri da intendersi, in ogni caso, a carico della parte mutuataria stessa, anche se assolti dalla Banca;
- la parte mutuataria e/o i terzi garanti non adempiano puntualmente anche ad uno solo degli obblighi posti a loro carico dal contratto e dal capitolato.

Nei suddetti casi di decadenza o di risoluzione la Banca avrà diritto di esigere, anche in via esecutiva, senza dilazione alcuna la restituzione dell'intero suo credito per interessi, anche di mora, accessori tutti e capitale, nei confronti della parte mutuataria e nei confronti dei garanti.

Rimane ferma l'applicazione, ove ne ricorrano i presupposti, delle disposizioni del Codice Civile inerenti la decadenza dal beneficio del termine e la diminuzione della garanzia (articolo 1186 e articolo 2743 cod. civ.).



## 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 (art. 1273 cod. civ.).
<b>Agente in attività finanziaria</b>	L'Agente in attività finanziaria è il soggetto che promuove e conclude contratti relativi alla concessione di finanziamenti sotto qualsiasi forma su mandato diretto di intermediari finanziari. L'esercizio professionale dell'attività di agente in attività finanziaria nei confronti del pubblico è riservata ai soggetti iscritti all'Organismo degli Agenti e dei Mediatori (art. 128-quater TUB).
<b>Ammortamento</b>	Processo di restituzione graduale del finanziamento mediante il pagamento periodico delle rate.
<b>Banca Attiva</b>	Banca con cui il mutuatario, che intenda avvalersi della facoltà di surroga, stipula un nuovo rapporto.
<b>Banca Passiva</b>	Banca con cui il mutuatario ha in essere il mutuo che intende estinguere attraverso l'istituto della surrogazione.
<b>Compenso onnicomprensivo per estinzione anticipata, totale o parziale</b>	È il compenso onnicomprensivo che la parte contraente il finanziamento è tenuta a corrispondere all'intermediario, per aver rimborsato anticipatamente il mutuo, in tutto od in parte, rispetto alle previsioni contrattuali.
<b>Consumatore</b>	Persona fisica che agisce per scopi estranei all'attività imprenditoriale, commerciale, artigianale o professionale eventualmente svolta.
<b>Imposta Sostitutiva</b>	Imposta pari allo 0,25% (prima casa) o al 2% (seconda casa) della somma erogata in caso di acquisto, costruzione, ristrutturazione dell'immobile.
<b>Indice di riferimento</b>	Parametro di mercato o di politica monetaria preso a riferimento per determinare il tasso di interesse.
<b>Ipoteca</b>	Garanzia su un bene immobile. Se il debitore non può più pagare il suo debito, il creditore può ottenere l'espropriazione del bene e farlo vendere (art. 2808 ss. Cod. civ.).
<b>Istruttoria</b>	Pratiche e formalità necessarie all'erogazione del mutuo.
<b>Loan to Value (LTV)</b>	Loan to Value indica il rapporto percentuale tra l'importo del mutuo richiesto e il valore di perizia dell'immobile ipotecato. Ad esempio un mutuo di 80mila euro per acquistare un immobile con valore di perizia di 100mila euro ha un LTV dell'80%.
<b>Mediatore Creditizio</b>	Il mediatore creditizio è il soggetto che mette in relazione, anche attraverso attività di consulenza, banche o intermediari finanziari con la potenziale clientela per la concessione di finanziamenti sotto qualsiasi forma. L'esercizio professionale dell'attività di mediatore creditizio nei confronti del pubblico è riservata ai soggetti iscritti all'Organismo degli Agenti e dei Mediatori (art. 128-sexies TUB).
<b>Mutuo Fondiario</b>	La somma mutuata è garantita da un'ipoteca su un bene immobile e l'importo finanziato non supera l'80% del valore del bene ipotecato. Tale percentuale può essere elevata sino al 100% qualora vengano prestate determinate garanzie integrative.
<b>Mutuo Ipotecario</b>	La somma mutuata è garantita da un'ipoteca su di un bene immobile.
<b>Perizia</b>	Relazione di un tecnico che attesta il valore dell'immobile da ipotecare.
<b>Piano di ammortamento</b>	Piano di rimborso del mutuo con l'indicazione della composizione delle singole rate (quota capitale e quota interessi), calcolato al tasso definito nel contratto.
<b>Piano di ammortamento "francese"</b>	Il piano di ammortamento più diffuso in Italia. 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 di capitale aumenta.

<b>Piano di ammortamento "italiano"</b>	Ogni rata è composta da una quota di capitale sempre uguale per tutto il periodo di ammortamento e da una quota interessi che diminuisce nel tempo.
<b>Preammortamento</b>	Periodo iniziale del mutuo nel quale le rate pagate sono costituite dalla sola quota interessi.
<b>Prima casa</b>	<p>Ai fini fiscali, l'acquisto della "Prima casa" deve, innanzitutto, riguardare una casa di abitazione ad eccezione di quelle di categoria catastale A1, A8 e A9. Inoltre, devono sussistere determinate condizioni:</p> <p>a) l'immobile deve essere ubicato nel Comune in cui l'acquirente ha la residenza o in cui intende stabilirla entro 18 mesi dalla stipula, o nel Comune dove l'acquirente svolge la propria attività principale. Per il personale delle Forze Armate e delle Forze di Polizia non è richiesta la condizione della residenza nel Comune di ubicazione dell'immobile acquistato con le agevolazioni prima casa. Per i cittadini italiani residenti all'estero (iscritti all'AIRE) deve trattarsi di prima casa posseduta sul territorio italiano.</p> <p>b) L'acquirente non deve essere titolare, esclusivo o in comunione col coniuge, di diritti di proprietà, usufrutto, uso e abitazione di altra casa di abitazione nel territorio del Comune dove si trova l'immobile da acquistare.</p> <p>c) l'acquirente non deve essere titolare, neppure per quote o in comunione legale, su tutto il territorio nazionale, di diritti di proprietà, uso, usufrutto, abitazione o nuda proprietà, su altra casa di abitazione, acquistata, anche dal coniuge, usufruendo delle agevolazioni per l'acquisto della prima casa.</p> <p>Le condizioni di cui alle lettere b) e c) e l'impegno a stabilire la residenza, entro 18 mesi, da parte dell'acquirente che non risiede nel Comune dove è situato l'immobile che si acquista, devono essere attestate con apposita dichiarazione da inserire nell'atto di acquisto.</p>
<b>Punti percentuali</b>	Il punto percentuale (p.p.) è l'unità di misura utilizzata in relazione a indici e tassi.
<b>Quota capitale</b>	Quota della rata costituita dall'importo del finanziamento restituito.
<b>Quota interessi</b>	Quota della rata costituita dagli interessi maturati.
<b>Rata</b>	Pagamento che la parte mutuataria effettua periodicamente per la restituzione del mutuo, secondo cadenze stabilite contrattualmente. La rata di ammortamento è composta da: una quota capitale (cioè una quota dell'importo prestato) e una quota interessi (quota interessi dovuta alla Banca per il mutuo).
<b>Rata costante</b>	La somma di quota capitale e quota interessi rimane uguale per tutta la durata del mutuo.
<b>Rata decrescente</b>	La somma tra quota capitale e quota interessi diminuisce al crescere del numero delle rate pagate.
<b>Sollecito di pagamento</b>	Qualora siano decorsi almeno 30 giorni dalla scadenza e la rata risulti non pagata, la Banca invia al cliente un sollecito scritto per il pagamento.
<b>Spese di perizia</b>	Spese sostenute per l'accertamento del valore dell'immobile offerto in garanzia.
<b>Spread</b>	Maggiorazione applicata agli indici di riferimento.
<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, per 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 inizio ammortamento.
<b>Tasso di interesse nominale annuo</b>	Rapporto percentuale, calcolato su base annua, tra l'interesse (quale compenso del capitale prestato) e il capitale prestato. Il tasso viene calcolato con riferimento all'anno civile di 365 giorni o 366 in caso di anno bisestile.
<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. E' utilizzato per il calcolo del cosiddetto "tasso soglia", ossia il limite oltre il quale il tasso d'interesse diviene usurario. Per verificare se un tasso di interesse è usurario, quindi vietato, bisogna confrontarlo con il "tasso soglia" della categoria di operazioni corrispondente, in vigore nel trimestre in cui il contratto di finanziamento è stato stipulato. Il "tasso soglia" è calcolato aumentando il TEGM di un quarto e aggiungendo un margine di ulteriori quattro punti percentuali (la differenza tra il tasso così ottenuto ed il TEGM non può comunque essere superiore a otto punti percentuali).
<b>Tasso fisso</b>	Tasso di interesse che non varia per tutta la durata del finanziamento.
<b>Tasso variabile</b>	Tasso di interesse che varia in relazione all'andamento di uno o più indici di riferimento specificatamente indicati nel contratto di finanziamento.
<b>Tasso minimo</b>	Tasso al di sotto del quale il finanziamento a tasso variabile non potrà scendere, indipendentemente dall'andamento dell'indice di riferimento applicato.
<b>Tasso massimo</b>	Tasso al di sopra del quale gli interessi di un finanziamento a tasso variabile non possono essere calcolati, indipendentemente dall'andamento dell'indice di riferimento applicato al finanziamento.
<b>Valore dell'immobile</b>	Minore tra il valore di perizia e il valore di compravendita.



**Banco di Sardegna**

Gruppo BPER Banca

FOGLIO INFORMATIVO (D.LGS. 385/93 ART. 116) - AGGIORNAMENTO 03/05/2023

**Prodotto offerto tramite rete agenziale e mediatori creditizi**

Nome e Cognome del soggetto che entra in contatto con il cliente

Indirizzo

Telefono

Qualifica

(nel caso di soggetti iscritti in albi o elenchi, indicare anche gli estremi dell'iscrizione)

Dichiarazione del cliente cui viene consegnato il presente foglio informativo unitamente alla Guida relativa all'accesso ai meccanismi di risoluzione stragiudiziale delle controversie (Guida ABF) e alla Tabella Tassi Effettivi Globali Medi (Tabella T.E.G.M.) prevista dalla legge n. 108/1996.

Data \_\_\_\_\_

Firma per avvenuta ricezione

\_\_\_\_\_

## MUTUO AGEVOLATO L.R. 32/85 A TASSO VARIABILE

### INFORMAZIONI SUL FINANZIATORE

#### **Banco di Sardegna S.p.A.**

Società per Azioni con sede legale in Cagliari, viale Bonaria, 33

Sede Amministrativa, Domicilio Fiscale e Direzione Generale in Sassari, Piazzetta Banco di Sardegna, 1

Telefono 079/226000 (centralino) – Fax 079/226015

Sito internet [www.bancosardegna.it](http://www.bancosardegna.it)

Numero di iscrizione all'Albo delle Banche presso la Banca d'Italia 5169- ABI 1015.7

Codice Fiscale e Numero di Iscrizione al Registro delle Imprese di Cagliari 01564560900

Società appartenente al Gruppo Iva BPER Banca Partita Iva 03830780361

Gruppo bancario BPER Banca S.p.A. - 5387.6

Aderente al Fondo Interbancario di Tutela dei Depositi

Aderente al conciliatore Bancario Finanziario-Associazione per la soluzione delle controversie bancarie, finanziarie e societarie

Aderente all'Arbitro Bancario Finanziario

La Banca è soggetta alla vigilanza della Banca d'Italia

### CHE COS'E' IL MUTUO

Il mutuo è un finanziamento a medio-lungo termine. In genere la sua durata va da un minimo di 10 anni a un massimo di 30 anni.

Di solito viene richiesto per acquistare, ristrutturare, costruire un immobile. E' erogabile in unica soluzione o a stati di avanzamento lavori.

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 pu essere fisso o variabile. Le rate sono semestrali.

L'accredito dell'importo del finanziamento, così come l'addebito delle rate a rimborso dello stesso, possono essere regolati su un rapporto acceso presso la banca stessa o su altri istituti o, in alternativa, per cassa.

### I TIPI DI FINANZIAMENTO E I LORO RISCHI

#### **Finanziamento a tasso variabile**

Rispetto al tasso iniziale, il tasso di interesse può variare, con cadenze prestabilite, secondo l'andamento dell'indice di riferimento fissato nel contratto.

Il rischio principale è l'aumento imprevedibile e consistente dell'importo delle rate, determinato dalla variazione in aumento dell'indice di riferimento rilevata periodicamente.

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.

Per saperne di più:

#### **GUIDA PRATICA - LA CENTRALE DEI RISCHI IN PAROLE SEMPLICI**

La Centrale dei rischi (CR) e' una banca dati, ossia un archivio di informazioni, sui debiti di famiglie e imprese verso il sistema bancario e finanziario. E' gestita dalla Banca d'Italia.

Sul nostro sito Internet e' disponibile la Guida La centrale dei rischi in parole semplici che ne illustra il funzionamento e i diritti del cliente.

### CARATTERISTICHE SPECIFICHE

#### **A chi è rivolto**

La Regione Autonoma della Sardegna concede contributi in conto interessi su finanziamenti bancari, in misura variabile sulla base del reddito dei richiedenti e della ubicazione dell'immobile, per la costruzione, l'acquisto e il recupero della prima casa di abitazione.

Il nucleo principale delle norme che regolano le agevolazioni in oggetto è contenuto **nell'Avviso Pubblico Permanente D.D.S. n. 24532/947 del 12.07.2018**.

In sintesi i beneficiari devono avere i seguenti requisiti:

- reddito familiare annuo non superiore a € 46.063,90, con eccezione degli interventi di recupero e di acquisto con recupero di abitazioni situate nei "centri storici" o nei "centri matrice";
- cittadinanza europea o di stato extracomunitario purché in regola con le disposizioni in materia di immigrazione e soggiorno;
- aver dimorato in Sardegna, con residenza anagrafica, continuativamente da oltre un quinquennio;
- non titolarità di diritti di proprietà, usufrutto, uso o abitazione su alloggio adeguato nel territorio della Sardegna nei tre anni precedenti la data di presentazione della domanda alla Regione;
- non aver già beneficiato di agevolazioni pubbliche, in qualunque forma concesse, per l'acquisto, la costruzione o il recupero di abitazioni.

I requisiti soggettivi dei richiedenti sono in particolare disciplinati nell'art. 4 dell'Avviso Pubblico citato.

L'importo di mutuo ammissibile ad agevolazione non può eccedere l'80% della spesa massima ammissibile. Tale limite può essere elevato fino al 100% in presenza di garanzie integrative offerte dal mutuatario secondo le disposizioni impartite dalla Banca d'Italia ai sensi dell'art. 38, secondo comma, del decreto legislativo n. 385 dell'1.9.1993. L'importo di mutuo agevolato deve essere altresì contenuto entro il tetto massimo di € 120.000.

Il mutuo ha durata trentennale, venticinquennale, ventennale, quindicennale o decennale e viene ammortizzato mediante il pagamento di rate semestrali posticipate costanti (mutui a tasso fisso) o variabili (mutui a tasso variabile).

### Agevolazione

L'agevolazione consiste (art. 3 dell'Avviso pubblico) nella riduzione del tasso bancario di interesse, per 26 semestralità per i mutui trentennali e venticinquennali, per 20 semestralità per i mutui ventennali e quindicennali o per 14 semestralità per i mutui decennali:

- nella misura del 50% per i percettori di reddito annuo fino a € 27.638,34;
- nella misura del 30% per i percettori di reddito annuo superiore a € 27.638,34 e fino a € 46.063,90;
- nella misura del 50% per i percettori di reddito annuo superiore a € 46.063,90 e per interventi di recupero e di acquisto con recupero di abitazioni situate sia nei centri storici o nei centri matrice. Negli interventi di acquisto con recupero, la quota di mutuo destinata all'acquisto è ammessa entro il limite del 50% per cento di quella destinata al recupero;
- nella misura del 70% per i percettori di reddito annuo fino a € 46.063,90, per i mutui contratti dalle famiglie di nuova formazione giovani coppie, ovvero a favore di interventi di recupero e di acquisto con recupero di abitazioni situate nei centri storici o nei centri matrice. A tal fine costituiscono giovane coppia coloro i quali abbiano contratto matrimonio o costituito unione civile non oltre i tre anni antecedenti la domanda di agevolazione presentata alla Regione, ovvero intendano contrarre matrimonio o costituire unione civile entro un anno dalla data di presentazione della domanda stessa. In alternativa, il contributo regionale può essere riconosciuto per una quota del 10%, non eccedente € 10.000, dell'importo del mutuo originariamente richiesto quale contributo a fondo perduto, oltre alla riduzione del tasso bancario di interesse nella misura del 50% sulla residua quota dello stesso importo di mutuo.

### Altri aspetti importanti

Il mutuo è stipulato sotto forma di "atto pubblico" ed è garantito da ipoteca sul bene immobile costituito dalla prima casa di abitazione.

Eventualmente, può essere assistito da altre garanzie reali e/o personali, rilasciate da parte dei soggetti finanziati o di terzi.

Il cliente (parte mutuataria) rimborsa il mutuo con il pagamento periodico di rate, comprensive di capitale ed interessi, calcolati con riferimento ad un tasso variabile o fisso.

Le rate sono semestrali (aventi scadenza il 31 dicembre e il 30 giugno di ogni anno)

<b>Cosa fare per attivarlo</b>	<i>Rivolgersi a qualsiasi filiale della Banca</i>
<b>A chi rivolgersi per ulteriori informazioni</b>	<i>Presso tutte le filiali della Banca</i>

**PRINCIPALI CONDIZIONI ECONOMICHE**

**QUANTO PUO' COSTARE IL FINANZIAMENTO**

<b>Tasso Annuo Effettivo Globale (TAEG): 5,6300%</b>	Esempio calcolato senza tener conto dell'adesione ad una delle polizze abbinabili al finanziamento.
<b>Tasso Annuo Effettivo Globale (TAEG): 5,6800%</b>	Esempio calcolato tenendo conto dell'adesione alla polizza assicurativa contro l'incendio, il fulmine e lo scoppio del gas sull'immobile oggetto di ipoteca, collocata dal Finanziatore.
<b>Tasso Annuo Effettivo Globale (TAEG): 6,5200%</b>	Esempio calcolato anche tenendo conto dell'adesione ad una delle polizze facoltative accessorie al finanziamento collocate dal Finanziatore, presente nella sezione "Servizi accessori" del presente documento.

Gli indicatori sopra riportati sono stati calcolati secondo la seguente tabella:

IMPORTO FINANZIAMENTO	100.000,00 Euro
DURATA	360 mesi
PERIODICITA' DELLA RATA	SEMESTRALE
TIPO PIANO DI AMMORTAMENTO	RATA COSTANTE FRANCESE
TASSO D'INTERESSE EFFETTIVO ANNUO	5,560 %
ISTRUTTORIA	200,00 Euro
IMPOSTA SOSTITUTIVA	250,00 Euro
SPESE DI PERIZIA	280,00 Euro
INCASSO RATA	1,00 Euro
RECUPERO SPESE PER INVIO COMUNICAZIONI PERIODICHE CARTACEE	0,90 Euro
GESTIONE PRATICA	0,00 Euro
POLIZZA INCENDIO, FULMINE SCOPPIO	540,00 Euro Premio stimato prendendo a riferimento la componente incendio e scoppio della polizza assicurativa collocata dal Finanziatore.
POLIZZA FACOLTATIVA	8.189,40 Euro Premio stimato prendendo a riferimento la polizza assicurativa collocata dal Finanziatore.

Oltre al TAEG possono esserci altri costi, quali le spese per il notaio e l'iscrizione dell'ipoteca ed eventuali penali.

Per i finanziamenti a tasso variabile il TAEG ha un valore meramente indicativo, in quanto può subire variazioni determinate dall'andamento dell'indice di riferimento.

Nel TAEG non è compresa la decurtazione del contributo pubblico in conto interessi.

La parte finanziata resta obbligata al pagamento delle intere semestralità di ammortamento in ogni ipotesi di mancanza o difetto, totale o parziale, del contributo regionale.

IMPORTO MASSIMO FINANZIABILE

120.000 Euro (tale importo massimo non può comunque essere superiore all'80% del valore, ovvero del costo di acquisto - realizzazione dell'immobile)

DURATA

MINIMA

120 mesi

MASSIMA

360 mesi

COMPRESIVA DI UN EVENTUALE PERIODO DI PREMMORTAMENTO  
NON SUPERIORE A 6 mesi

LIMITATAMENTE AI MUTUI PER COSTRUZIONE E-O RECUPERO

Il periodo di preammortamento è assistito dal contributo per non più di due anni solari. Nel caso di concessione del contributo a fondo perduto, i lavori devono essere ultimati entro due anni dal loro inizio, salvo deroghe disposte dalla Regione.

**Limiti di età:**

La somma risultante dalla durata del mutuo e dall'età del mutuatario non deve essere superiore a 75 anni; per i mutui cointestati, il limite massimo di 75 anni viene calcolato sull'età del richiedente più giovane.

**TASSI DISPONIBILI**

TASSO D'INTERESSE EFFETTIVO ANNUO	5,560 %	Pari al valore dell'indice di riferimento maggiorato dello spread e comunque non inferiore al tasso minimo. Il tasso di interesse e' calcolato sulla base dell'indice di riferimento vigente alla data di pubblicazione ed e' suscettibile di variazione in funzione del valore al momento della stipula.
INDICE DI RIFERIMENTO	EURIBOR 6ML/360 RILEV. IL 4ULTIMO GG DI DEL MESE	
VALORE INDICE DI RIFERIMENTO	+ 3,760 %	
SPREAD AMMORTAMENTO	+ 1,800 p.p.	
TASSO MINIMO AMMORTAMENTO	0,000 %	
TASSO DI INTERESSE DI PREMMORTAMENTO IN CONTO MUTUO	4,780 %	TASSO DI RIFERIMENTO L.R. 32/85: dato dal valore del Rendistato, rilevato e pubblicato dalla Banca d'Italia il secondo mese antecedente la stipula del contratto, arrotondato ai 5 centesimi superiori e maggiorato della commissione annua onnicomprensiva determinata dal Ministero del Tesoro per le operazioni di credito fondiario. Tale tasso verra' ricalcolato mese per mese vigente sino alla data di erogazione a saldo.
INDICE DI RIFERIMENTO PREMMORTAMENTO IN C-MUTUO	TX RIFERIMENTO L.R 32.85	
VALORE INDICE DI RIFERIMENTO IN CONTO MUTUO	+ 4,780 %	
SPREAD PREMMORTAMENTO IN CONTO MUTUO	+ 0,000 p.p.	
TASSO DI INTERESSE DI PREMMORTAMENTO	4,780 %	TASSO DI RIFERIMENTO L.R. 32/85: dato dal valore del Rendistato maggiorato della commissione annua onnicomprensiva. Tale tasso rimane invariato, dalla data di erogazione a saldo, per il restante periodo di preammortamento.
INDICE DI RIFERIMENTO PREMMORTAMENTO	TX RIFERIMENTO L.R 32.85	
VALORE INDICE DI RIFERIMENTO PREMMORTAMENTO	+ 4,780 %	
SPREAD PREMMORTAMENTO	+ 0,000 p.p.	
TASSO MINIMO PREMMORTAMENTO	0,000 %	
MODALITA' DI DETERMINAZIONE DEL TASSO DI MORA	SCARTO SU TASSO SCADENZA RATA	
MAGGIORAZIONE MORA	+ 2,000 p.p.	



## PRINCIPALI CONDIZIONI ECONOMICHE

### SPESE

#### SPESE PER LA STIPULA DEL CONTRATTO

ISTRUTTORIA	0,200 % dell'importo del finanziamento minimo 0,00 Euro
<p>PERIZIA UNICA O INIZIALE INERENTE IMMOBILE AD USO SOLO RESIDENZIALE (max 2 unità immobiliari con relative pertinenze esclusive) 280,00 Euro  perizia inerente immobile unicamente residenziale (categorie catastali dalla A /1 alla A/7 comprese), composto da massimo due unità immobiliari abitative Le spese sono percepite anche in caso di mancata concessione o di con relative pertinenze esclusive, sia esso fruibile o non fruibile, oggetto o non erogazione del mutuo. successivo eventuale sopralluogo (anche SAL): 220,00 Euro.  oggetto di trasformazione.</p>	
<p>PERIZIA UNICA O INIZIALE INERENTE IMMOBILE NON RICOMPRESO NEL PUNTO PRECEDENTE CON UNICA DESTINAZIONE D'USO</p> <p>perizia inerente immobile non ricompreso nel punto precedente e a destinazione unica (con relative pertinenze esclusive), sia esso fruibile o non fruibile, oggetto o non oggetto di trasformazione; inclusa perizia per erogazione del mutuo. aggiornamento e verifica elaborato peritale C.T.U. nominato dal tribunale.</p>	
IMPORTO MUTUO FINO A 100.000,00 EURO	280,00 Euro
IMPORTO MUTUO FINO A 150.000,00 EURO	450,00 Euro
IMPORTO MUTUO FINO A 250.000,00 EURO	600,00 Euro
IMPORTO MUTUO FINO A 500.000,00 EURO	800,00 Euro
IMPORTO MUTUO FINO A 1.000.000,00 EURO	1.000,00 Euro
IMPORTO MUTUO FINO A 2.000.000,00 EURO	1.600,00 Euro
IMPORTO MUTUO FINO A 2.500.000,00 EURO	2.000,00 Euro
IMPORTO MUTUO FINO A 5.000.000,00 EURO	2.500,00 Euro
IMPORTO MUTUO FINO A 10.000.000,00 EURO	5.000,00 Euro
IMPORTO MUTUO OLTRE 10.000.000,00 EURO	8.000,00 Euro
<p>PERIZIA UNICA O INIZIALE INERENTE IMMOBILE CON DESTINAZIONE D'USO MISTA O POLIFUNZIONALE O DI PIU' IMMOBILI CONTIGUI O NON CONTIGUI</p> <p>perizia inerente immobile a destinazione d'uso mista o polifunzionale o di più immobili contigui o non contigui (con relative pertinenze esclusive), siano essi fruibili o non fruibili, oggetto o non oggetto di trasformazione.</p>	da 600,00 Euro a 8.000,00 Euro: importo che verrà preventivamente comunicato al cliente
<p>AGGIORNAMENTO PERIZIA PER AVVENUTE VARIAZIONI O INTEGRAZIONI IMMOBILE OGGETTO D'IPOTECA</p>	220,00 Euro
<p>PERIZIA INERENTE EROGAZIONI SUCCESSIVE ALLA STIPULA DI FINANZIAMENTI A S.A.L. (Stato d'Avanzamento Lavori) perizia per ulteriore erogazione finanziamento inerente immobile oggetto di trasformazione.</p>	
IMMOBILE AD USO SOLO RESIDENZIALE	280,00 Euro

IMMOBILE AD USO NON RESIDENZIALE, CON DESTINAZIONE D'USO MISTA O POLIFUNZIONALE O DI PIU' IMMOBILI CONTIGUI O NON CONTIGUI:

FINO A 10 UNITA' IMMOBILIARI 370,00 Euro  
OLTRE 10 UNITA' IMMOBILIARI 380,00 Euro

COMMISSIONE PER INTERMEDIARI DEL CREDITO A CARICO DEL CLIENTE Da regolarsi col mediatore creditizio incaricato, nella misura massima del 3,000 %

CONSEGNA DI COPIA COMPLETA DEL TESTO CONTRATTUALE IDONEO PER LA STIPULA, SU RICHIESTA DEL CLIENTE (PREVENTIVA RISPETTO ALL'ACCORDO SULLA DATA DI STIPULA) 30,00 Euro e comunque in misura non superiore a quanto previsto per le spese istruttoria.

CONSEGNA DI COPIA COMPLETA DEL TESTO CONTRATTUALE IDONEO PER LA STIPULA, SU RICHIESTA DEL CLIENTE (SUCCESSIVA ALL'ACCORDO SULLA DATA DI STIPULA) 0,00 Euro

CONSEGNA DELLO SCHEMA DI CONTRATTO PRIVO DELLE CONDIZIONI ECONOMICHE; DI UN PREVENTIVO CONTENENTE LE CONDIZIONI ECONOMICHE BASATE SULLE INFORMAZIONI FORNITE DAL CLIENTE 0,00 Euro

#### **SPESE PER LA GESTIONE DEL RAPPORTO**

GESTIONE PRATICA 0,00 Euro annuali

INCASSO RATA 1,00 Euro

INVIO COMUNICAZIONI

RECUPERO SPESE PER INVIO COMUNICAZIONI PERIODICHE CARTACEE 0,90 Euro

RECUPERO SPESE PER INVIO COMUNICAZIONI PERIODICHE ONLINE 0,00 Euro

RECUPERO SPESE PER INVIO QUIETANZA (IN FORMA CARTACEA) 0,75 Euro

INVIO SOLLECITO DI PAGAMENTO (IN FORMA CARTACEA) 5,00 Euro

VARIAZIONE-RESTRIZIONE IPOTECA O SOSTITUZIONE (SPESA AMMINISTRATIVA) 0,100 % Sul valore liberato/ipotecato con un minimo di 200,00 Euro

VARIAZIONE/RESTRIZIONE IPOTECA O SOSTITUZIONE (SPESA PERIZIA)

SINGOLA 250,00 Euro

MULTIPLA 300,00 Euro

PER OGNI UNITA' ABITATIVA OLTRE LA DECIMA 800,00 Euro

CANCELLAZIONE IPOTECA CON ATTO NOTARILE AI SENSI DELL'ART 2882 COD.CIV 200,00 Euro

CANCELLAZIONE IPOTECA AI SENSI DELL'ART 40 BIS DLGS 385-93 0,00 Euro

RINNOVAZIONE IPOTECARIA 200,00 Euro

FRAZIONAMENTO IPOTECA MUTUI (SPESA AMMINISTRATIVA) 250,00 Euro

FRAZIONAMENTO IPOTECA MUTUI (SPESA PERIZIA)

FINO A 10 UNITA' 300,00 Euro

DA 11 A 50 UNITA' 800,00 Euro

OLTRE 50 UNITA' 1.200,00 Euro

SPESE PER OGNI SINGOLA EROGAZIONE A SAL 220,00 Euro

SPESA A CARICO DELL'ACCOLLANTE NEL CASO DI ACCOLLO DEL MUTUO	300,00 Euro
CERTIFICAZIONE COMPETENZE	0,00 Euro
CERTIFICAZIONE AGEVOLAZIONE REGIONALE SOTTO FORMA DI CONTRIBUTO IN CONTO INTERESSI	10,00 Euro
VARIAZIONI CONTRATTUALI DI QUALSIASI NATURA	0,00 Euro
RINUNCIA FINANZIAMENTO IN FASE DI ISTRUTTORIA INIZIALE	50,00 Euro
RINUNCIA FINANZIAMENTO IN FASE DI ISTRUTTORIA AVANZATA (A MINUTA CONTRATTUALE PREDISPOSTA)	50,00 Euro
COMPENSO ONNICOMPRESIVO PER ESTINZIONE ANTICIPATA, TOTALE O PARZIALE	Non applicabile

### PIANO DI AMMORTAMENTO

TIPO PIANO DI AMMORTAMENTO	Piano di ammortamento francese.
TIPOLOGIA DELLA RATA	Costante
PERIODICITA' DELLE RATE DI AMMORTAMENTO	Semestrale
PERIODICITA' DELLE RATE DI PREAMMORTAMENTO	Semestrale

### ALTRE CARATTERISTICHE DEL FINANZIAMENTO

CALCOLO INTERESSI AMMORTAMENTO	anno commerciale 360/360
CALCOLO INTERESSI PREAMMORTAMENTO	anno commerciale 360/360
CALCOLO INTERESSI DI MORA	anno civile 365/365 (366 se bisestile)
PERIODICITA' INVIO RENDICONTO	annuale
PERIODICITA' INVIO DOCUMENTO DI SINTESI	annuale

### CALCOLO ESEMPLIFICATIVO DELL'IMPORTO DELLA RATA

Tasso di interesse applicato	Durata del finanziamento (anni)	Importo della rata mensile per 100.000,00 Euro di capitale	Se il tasso di interesse aumenta del 2% dopo 2 anni (*)	Se il tasso di interesse diminuisce del 2% dopo 2 anni (*)
5,5600	10	1.081,46	1.159,33	1.005,55
5,5600	15	813,01	904,10	726,00
5,5600	20	683,55	784,88	588,22
5,5600	25	609,51	719,50	507,13
5,5600	30	562,98	680,49	454,35

(\*) Solo per i mutui che hanno una componente variabile al momento della stipula. In presenza di *cap* o *floor* al tasso di interesse, lo scenario tiene conto dell'oscillazione piu' ampia ipotizzabile (fino a un massimo del 2%).

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.bancosardegna.it/trasparenza](http://www.bancosardegna.it/trasparenza).

## SERVIZI ACCESSORI

L'immobile oggetto di ipoteca deve essere assicurato fino all'estinzione del finanziamento contro l'incendio, il fulmine e lo scoppio del gas a cura e con oneri a carico della Parte Finanziata. L'immobile, in relazione alle coperture richieste, deve essere assicurato per il valore di ricostruzione a nuovo dell'immobile stesso.

La Parte Finanziata, qualora l'immobile fosse già assicurato contro i sopra indicati rischi, è tenuta a fornire la relativa documentazione alla Banca.

### **POLIZZA "INCENDIO ABITAZIONE CIVILE"**

E' una polizza mono garanzia che tutela il fabbricato di proprietà o conduzione dal rischio incendio, fulmine, esplosione e scoppio. Sono assicurabili solo i fabbricati adibiti ad uso di civile abitazione e sono coperti anche gli uffici o studi professionali se intercomunicanti con l'abitazione assicurata. Non è possibile assicurare più di un solo fabbricato per polizza.

### **POLIZZE MULTIRISCHI**

Sono polizze che prevedono una copertura assicurativa multirischi di unità immobiliari adibite a civile abitazione (o anche fabbricati, condomini, porzioni di fabbricato, fabbricati unifamiliari, uffici e studi professionali come ad esempio la polizza Fabbricato new). La copertura assicurativa offerta comprende tipicamente alcune garanzie incluse nel premio quali ad esempio i danni materiali e diretti dell'abitazione e del suo contenuto a seguito di incendio e/o eventi atmosferici, i danni da fenomeno elettrico, ricerca e riparazione guasti e danni da acqua condotta, danni ai terzi derivanti dalla proprietà e/o conduzione dell'abitazione assicurata in polizza. Le polizze possono poi prevedere ulteriori garanzie opzionali, non incluse nel costo del premio, quali ad esempio i danni economici derivanti dalle spese necessarie a garantire la Tutela legale conseguente alla proprietà e conduzione dell'abitazione indicata in polizza, i danni da furto del contenuto e per i danni subiti dal fabbricato e dal contenuto della casa a seguito di terremoto.

Il cliente può recedere dai contratti relativi ai servizi accessori acquistati insieme al finanziamento senza dover recedere dal finanziamento stesso.

Per ulteriori informazioni e approfondimenti in relazione ai costi e alle coperture fornite, si rinvia ai relativi fascicoli informativi a disposizione della clientela sul sito [www.arcassicura.it](http://www.arcassicura.it) e presso le Dipendenze della Banca.

**Le polizze assicurative accessorie al finanziamento sono facoltative e non indispensabili per ottenere il finanziamento alle condizioni proposte, pertanto il Cliente può scegliere di non sottoscrivere alcuna polizza assicurativa o di sottoscrivere una polizza scelta liberamente sul mercato.**

La Parte Finanziata ha facoltà di stipulare coperture assicurative a garanzia della possibilità di continuare ad onorare gli impegni economici derivanti dal contratto di finanziamento, al verificarsi di specifici eventi negativi (quali morte o grave infortunio).

Il Finanziatore mette a disposizione del consumatore, nell'ambito della propria offerta di prodotti, le seguenti polizze assicurative di Arca Vita S.p.A.:

#### **POLIZZA "SALVA MUTUO FORMULA ANNUA"**

La polizza prevede un contratto di assicurazione sulla vita di puro rischio, la cui prestazione consiste nel pagamento del capitale assicurato (pari al debito residuo del mutuo) ai beneficiari designati nel caso di premorienza dell'assicurato, sempre che non sia anteriormente intervenuta la cessazione dell'assicurazione e non vi sia stata estinzione anticipata del mutuo. Il pagamento del premio è annuale.

#### **POLIZZA "SALVA MUTUO FLEX FORMULA UNICA"**

La polizza prevede il pagamento del debito residuo, come da piano di ammortamento, in caso di premorienza da malattia o infortunio per tutta la durata del mutuo. Il pagamento del premio è in unica soluzione alla sottoscrizione della polizza. E' data la facoltà di estendere la copertura all'eventuale periodo di pre-ammortamento.

#### **POLIZZA "SALVA MUTUO 10 FORMULA UNICA"**

La polizza prevede il pagamento del debito residuo, come da piano di ammortamento, in caso di premorienza da malattia o infortunio per 10 anni di ammortamento a decorrere dalla stipula, indipendentemente dalla durata del finanziamento. Il pagamento del premio è in unica soluzione alla sottoscrizione della polizza.

Il cliente può recedere dai contratti relativi ai servizi accessori acquistati insieme al mutuo senza dover recedere dal mutuo stesso.

Per ulteriori informazioni e approfondimenti, in relazione anche ai costi e alle coperture fornite, si rinvia ai relativi fascicoli informativi a disposizione della clientela sul sito [www.arcassicura.it](http://www.arcassicura.it) e presso le Dipendenze della Banca.

**Le polizze assicurative accessorie al finanziamento sono facoltative e non indispensabili per ottenere il finanziamento alle condizioni proposte, pertanto il Cliente può scegliere di non sottoscrivere alcuna polizza assicurativa o di sottoscrivere una polizza scelta liberamente sul mercato.**

**ALTRE SPESE DA SOSTENERE**

<b>ADEMPIMENTI NOTARILI</b>	Da regolarsi con il professionista incaricato.
<b>ASSICURAZIONE IMMOBILE</b>	<p>Fino all'estinzione del mutuo, la parte mutuataria ha l'onere di assicurare, e vincolare a favore della Banca, a proprie spese, presso un Istituto assicurativo di gradimento della Banca, gli immobili oggetto della garanzia ipotecaria. I beni dovranno essere assicurati contro l'incendio, il fulmine e lo scoppio del gas.</p> <p>Il valore da assicurare sarà indicato dalla Banca medesima.</p> <p>La parte mutuataria ha altresì l'onere di assicurare i fabbricati che venissero successivamente eretti sui beni ipotecati.</p> <p>Il costo dell'assicurazione non viene incluso nel calcolo del TAEG qualora non sia conosciuto dal Finanziatore.</p>
<b>IMPOSTA SOSTITUTIVA</b>	<p>- 0,25% sull'ammontare del finanziamento nel caso di acquisto, costruzione o ristrutturazione della propria prima casa, come definita dalla nota 2 bis dell'articolo 1 della tariffa, parte prima, annessa al Testo Unico delle disposizioni concernenti l'imposta di registro del DPR 26/04/1986 n. 131, destinandola ad abitazione principale.</p>

**TEMPI DI EROGAZIONE**

<b>DURATA DELL'ISTRUTTORIA</b>	<b>30 giorni</b> , compatibilmente con i tempi legati al tipo di investimento del cliente e la verifica della regolarità della documentazione richiesta per il perfezionamento della pratica di richiesta del finanziamento.
<b>DISPONIBILITA' DELL'IMPORTO</b>	Contestualmente alla stipula, salvo che la messa a disposizione dell'importo di mutuo sia condizionata al verificarsi di eventi particolari. Nel caso di mutui finalizzati alla realizzazione di un programma di iniziativa immobiliare, la disponibilità dell'importo avviene a stato avanzamento lavori.

## ESTINZIONE ANTICIPATA, PORTABILITA' E RECLAMI

### Estinzione anticipata

La parte mutuataria non deve corrispondere alcuna commissione, ai sensi dell'art. 120 ter del D.Lgs. 385/1993, in quanto il finanziamento in oggetto e' sempre finalizzato all'acquisto, costruzione o ristrutturazione di unita' immobiliari adibite a prima casa di abitazione.

In caso di estinzione anticipata per vendita dell'immobile, prima che siano passati 5 anni dall'erogazione a saldo, la parte mutuataria e' tenuta a chiedere preventivamente l'autorizzazione alla RAS affinche' quest'ultima possa valutare l'eventuale richiesta di restituzione del contributo gia' erogato maggiorato degli interessi legali.

Nel caso di polizze abbinabili collegate al finanziamento il cliente ha diritto al rimborso del premio non goduto.

### Portabilita' del finanziamento

La portabilita' del mutuo, permette alla parte mutuataria di sostituire la Banca che ha erogato inizialmente il mutuo con una nuova Banca, che ad esempio, propone condizioni migliori, mantenendo le garanzie ipotecarie del vecchio contratto. Per fare questo, non e' necessaria la cancellazione della vecchia garanzia e l'attivazione di una nuova, con riduzione delle formalita' e soprattutto dei costi notarili. La Banca che subentra provvede al versamento della somma necessaria per l'estinzione anticipata, sostituendosi alla precedente.

La parte mutuataria non deve sostenere, neanche indirettamente, alcun costo (come ad esempio commissioni, spese, o penali).

La parte mutuataria, nella valutazione della convenienza della portabilita', deve considerare la perdita del contributo residuo.

### Tempi massimi di chiusura del rapporto

30 giorni.

### Reclami

I reclami vanno inviati all'Ufficio Reclami della banca istituito presso la Direzione Generale, Ufficio Consulenza Legale, **Via Moleschott n. 16, 07100 SASSARI (SS)**, che risponde entro 60 giorni dal ricevimento.

Se il cliente non è soddisfatto o non ha ricevuto risposta entro il predetto termine, 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](http://www.arbitrobancariofinanziario.it), chiedere presso le Filiali della Banca d'Italia, oppure chiedere alla banca.

Il cliente può inoltre consultare la Guida all'Arbitro Bancario Finanziario ABF disponibile sul sito internet della Banca ([www.bancosardegna.it](http://www.bancosardegna.it)) nella sezione dedicata alla Trasparenza.

L'Arbitro Bancario Finanziario è articolato sul territorio nazionale nei seguenti Collegi:

**Milano** decide i ricorsi dei clienti che hanno il domicilio in, Friuli-Venezia Giulia, Lombardia, Trentino-Alto Adige e Veneto.

Segreteria tecnica del Collegio di Milano, Via Cordusio, 5, 20123 Milano, tel. 02 72424246.

**Torino** decide i ricorsi dei clienti che hanno il domicilio in Piemonte, Liguria e Valle d'Aosta.

Segreteria tecnica del Collegio di Torino, Via Arsenale 8, 10121 Torino, tel. 011 5518590.

**Bologna** decide i ricorsi dei clienti che hanno il domicilio in Emilia-Romagna e Toscana,

Segreteria tecnica del Collegio di Bologna, Piazza Cavour, 6, 40124 Bologna, tel. 051 6430120.

**Roma** decide i ricorsi dei clienti che hanno il domicilio in Abruzzo, Lazio, Marche, Umbria, oppure in uno Stato estero.

Segreteria tecnica del Collegio di Roma, Via Ventì Settembre, 97/e, 00187 Roma, tel. 06 47929235.

**Napoli** decide i ricorsi dei clienti che hanno il domicilio in Campania e Molise.

Segreteria tecnica del Collegio di Napoli, Via Miguel Cervantes, 71, 80133 Napoli, tel. 081 7975350.

**Bari** decide i ricorsi dei clienti che hanno il domicilio in Basilicata, Calabria, Puglia.

Segreteria tecnica del Collegio di Bari, Corso Cavour 4, 70121 Bari, tel. 080 5731510.

**Palermo** decide i ricorsi dei clienti che hanno il domicilio in Sicilia e Sardegna.

Segreteria tecnica del Collegio di Palermo, Via Cavour, 131/A, 90133 Palermo, tel. 091 6074310.

Il Cliente ha altresì la facoltà di presentare esposti alla Filiale della Banca d'Italia nel cui territorio ha sede la Banca per chiedere l'intervento dell'Istituto con riguardo a questioni insorte nell'ambito del rapporto contrattuale.

### Conciliazione

Il cliente, in caso di controversia con la Banca, può attivare una procedura di conciliazione che consiste nel tentativo di raggiungere un accordo con la Banca stessa, grazie all'intervento 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.

**Risoluzione e decadenza**

La Banca potrà dichiarare risolto il mutuo qualora (art. 1456 cod. civ. - clausola risolutiva espressa):

- la parte mutuataria non provveda all'integrale pagamento a scadenza anche di una sola rata;
- la parte mutuataria subisca protesti o compia qualsiasi atto che diminuisca la propria consistenza patrimoniale od economica o venga assoggettata a procedura concorsuale;
- i beni, oggetto della garanzia, subiscano procedimenti conservativi o esecutivi o ipoteche giudiziali;
- le documentazioni prodotte e le comunicazioni fatte alla Banca non siano veritiere;
- sia accertato il mancato completamento del programma d'investimenti per i quali è concesso il mutuo, se esplicitamente previsto;
- la parte mutuataria non provveda, puntualmente, al rimborso di oneri tributari, comunque derivanti dal finanziamento o dalla costituzione delle relative garanzie, oneri da intendersi, in ogni caso, a carico della parte mutuataria stessa, anche se assolti dalla Banca;
- la parte mutuataria e/o i terzi garanti non adempiano puntualmente anche ad uno solo degli obblighi posti a loro carico dal contratto e dal capitolato.

Nei suddetti casi di decadenza o di risoluzione la Banca avrà diritto di esigere, anche in via esecutiva, senza dilazione alcuna la restituzione dell'intero suo credito per interessi, anche di mora, accessori tutti e capitale, nei confronti della parte mutuataria e nei confronti dei garanti.

Rimane ferma l'applicazione, ove ne ricorrano i presupposti, delle disposizioni del Codice Civile inerenti la decadenza dal beneficio del termine e la diminuzione della garanzia (articolo 1186 e articolo 2743 cod. civ.).



## 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 (art. 1273 cod. civ.).
<b>Agente in attività finanziaria</b>	L'Agente in attività finanziaria è il soggetto che promuove e conclude contratti relativi alla concessione di finanziamenti sotto qualsiasi forma su mandato diretto di intermediari finanziari. L'esercizio professionale dell'attività di agente in attività finanziaria nei confronti del pubblico è riservata ai soggetti iscritti all'Organismo degli Agenti e dei Mediatori (art. 128-quater TUB).
<b>Ammortamento</b>	Processo di restituzione graduale del finanziamento mediante il pagamento periodico delle rate.
<b>Banca Attiva</b>	Banca con cui il mutuatario, che intenda avvalersi della facoltà di surroga, stipula un nuovo rapporto.
<b>Banca Passiva</b>	Banca con cui il mutuatario ha in essere il mutuo che intende estinguere attraverso l'istituto della surrogazione.
<b>Compenso onnicomprensivo per estinzione anticipata, totale o parziale</b>	È il compenso onnicomprensivo che la parte contraente il finanziamento è tenuta a corrispondere all'intermediario, per aver rimborsato anticipatamente il mutuo, in tutto od in parte, rispetto alle previsioni contrattuali.
<b>Consumatore</b>	Persona fisica che agisce per scopi estranei all'attività imprenditoriale, commerciale, artigianale o professionale eventualmente svolta.
<b>Imposta Sostitutiva</b>	Imposta pari allo 0,25% (prima casa) o al 2% (seconda casa) della somma erogata in caso di acquisto, costruzione, ristrutturazione dell'immobile.
<b>Indice di riferimento</b>	Parametro di mercato o di politica monetaria preso a riferimento per determinare il tasso di interesse.
<b>Ipoteca</b>	Garanzia su un bene immobile. Se il debitore non può più pagare il suo debito, il creditore può ottenere l'espropriazione del bene e farlo vendere (art. 2808 ss. Cod. civ.).
<b>Istruttoria</b>	Pratiche e formalità necessarie all'erogazione del mutuo.
<b>Loan to Value (LTV)</b>	Loan to Value indica il rapporto percentuale tra l'importo del mutuo richiesto e il valore di perizia dell'immobile ipotecato. Ad esempio un mutuo di 80mila euro per acquistare un immobile con valore di perizia di 100mila euro ha un LTV dell'80%.
<b>Mediatore Creditizio</b>	Il mediatore creditizio è il soggetto che mette in relazione, anche attraverso attività di consulenza, banche o intermediari finanziari con la potenziale clientela per la concessione di finanziamenti sotto qualsiasi forma. L'esercizio professionale dell'attività di mediatore creditizio nei confronti del pubblico è riservata ai soggetti iscritti all'Organismo degli Agenti e dei Mediatori (art. 128-sexies TUB).
<b>Mutuo Fondiario</b>	La somma mutuata è garantita da un'ipoteca su un bene immobile e l'importo finanziato non supera l'80% del valore del bene ipotecato. Tale percentuale può essere elevata sino al 100% qualora vengano prestate determinate garanzie integrative.
<b>Mutuo Ipotecario</b>	La somma mutuata è garantita da un'ipoteca su di un bene immobile.
<b>Perizia</b>	Relazione di un tecnico che attesta il valore dell'immobile da ipotecare.
<b>Piano di ammortamento</b>	Piano di rimborso del mutuo con l'indicazione della composizione delle singole rate (quota capitale e quota interessi), calcolato al tasso definito nel contratto.
<b>Piano di ammortamento "francese"</b>	Il piano di ammortamento più diffuso in Italia. 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 di capitale aumenta.

<b>Piano di ammortamento "italiano"</b>	Ogni rata è composta da una quota di capitale sempre uguale per tutto il periodo di ammortamento e da una quota interessi che diminuisce nel tempo.
<b>Preammortamento</b>	Periodo iniziale del mutuo nel quale le rate pagate sono costituite dalla sola quota interessi.
<b>Prima casa</b>	<p>Ai fini fiscali, l'acquisto della "Prima casa" deve, innanzitutto, riguardare una casa di abitazione ad eccezione di quelle di categoria catastale A1, A8 e A9. Inoltre, devono sussistere determinate condizioni:</p> <p>a) l'immobile deve essere ubicato nel Comune in cui l'acquirente ha la residenza o in cui intende stabilirla entro 18 mesi dalla stipula, o nel Comune dove l'acquirente svolge la propria attività principale. Per il personale delle Forze Armate e delle Forze di Polizia non è richiesta la condizione della residenza nel Comune di ubicazione dell'immobile acquistato con le agevolazioni prima casa. Per i cittadini italiani residenti all'estero (iscritti all'AIRE) deve trattarsi di prima casa posseduta sul territorio italiano.</p> <p>b) L'acquirente non deve essere titolare, esclusivo o in comunione col coniuge, di diritti di proprietà, usufrutto, uso e abitazione di altra casa di abitazione nel territorio del Comune dove si trova l'immobile da acquistare.</p> <p>c) l'acquirente non deve essere titolare, neppure per quote o in comunione legale, su tutto il territorio nazionale, di diritti di proprietà, uso, usufrutto, abitazione o nuda proprietà, su altra casa di abitazione, acquistata, anche dal coniuge, usufruendo delle agevolazioni per l'acquisto della prima casa.</p> <p>Le condizioni di cui alle lettere b) e c) e l'impegno a stabilire la residenza, entro 18 mesi, da parte dell'acquirente che non risiede nel Comune dove è situato l'immobile che si acquista, devono essere attestate con apposita dichiarazione da inserire nell'atto di acquisto.</p>
<b>Punti percentuali</b>	Il punto percentuale (p.p.) è l'unità di misura utilizzata in relazione a indici e tassi.
<b>Quota capitale</b>	Quota della rata costituita dall'importo del finanziamento restituito.
<b>Quota interessi</b>	Quota della rata costituita dagli interessi maturati.
<b>Rata</b>	Pagamento che la parte mutuataria effettua periodicamente per la restituzione del mutuo, secondo cadenze stabilite contrattualmente. La rata di ammortamento è composta da: una quota capitale (cioè una quota dell'importo prestato) e una quota interessi (quota interessi dovuta alla Banca per il mutuo).
<b>Rata costante</b>	La somma di quota capitale e quota interessi rimane uguale per tutta la durata del mutuo.
<b>Rata decrescente</b>	La somma tra quota capitale e quota interessi diminuisce al crescere del numero delle rate pagate.
<b>Sollecito di pagamento</b>	Qualora siano decorsi almeno 30 giorni dalla scadenza e la rata risulti non pagata, la Banca invia al cliente un sollecito scritto per il pagamento.
<b>Spese di perizia</b>	Spese sostenute per l'accertamento del valore dell'immobile offerto in garanzia.
<b>Spread</b>	Maggiorazione applicata agli indici di riferimento.
<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, per 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 inizio ammortamento.
<b>Tasso di interesse nominale annuo</b>	Rapporto percentuale, calcolato su base annua, tra l'interesse (quale compenso del capitale prestato) e il capitale prestato. Il tasso viene calcolato con riferimento all'anno civile di 365 giorni o 366 in caso di anno bisestile.
<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. E' utilizzato per il calcolo del cosiddetto "tasso soglia", ossia il limite oltre il quale il tasso d'interesse diviene usurario. Per verificare se un tasso di interesse è usurario, quindi vietato, bisogna confrontarlo con il "tasso soglia" della categoria di operazioni corrispondente, in vigore nel trimestre in cui il contratto di finanziamento è stato stipulato. Il "tasso soglia" è calcolato aumentando il TEGM di un quarto e aggiungendo un margine di ulteriori quattro punti percentuali (la differenza tra il tasso così ottenuto ed il TEGM non può comunque essere superiore a otto punti percentuali).
<b>Tasso fisso</b>	Tasso di interesse che non varia per tutta la durata del finanziamento.
<b>Tasso variabile</b>	Tasso di interesse che varia in relazione all'andamento di uno o più indici di riferimento specificatamente indicati nel contratto di finanziamento.
<b>Tasso minimo</b>	Tasso al di sotto del quale il finanziamento a tasso variabile non potrà scendere, indipendentemente dall'andamento dell'indice di riferimento applicato.
<b>Tasso massimo</b>	Tasso al di sopra del quale gli interessi di un finanziamento a tasso variabile non possono essere calcolati, indipendentemente dall'andamento dell'indice di riferimento applicato al finanziamento.
<b>Valore dell'immobile</b>	Minore tra il valore di perizia e il valore di compravendita.

**Prodotto offerto tramite rete agenziale e mediatori creditizi**

Nome e Cognome del soggetto che entra in contatto con il cliente

Indirizzo

Telefono

Qualifica  
(nel caso di soggetti iscritti in albi o elenchi, indicare anche gli estremi dell'iscrizione)

Dichiarazione del cliente cui viene consegnato il presente foglio informativo unitamente alla Guida relativa all'accesso ai meccanismi di risoluzione stragiudiziale delle controversie (Guida ABF) e alla Tabella Tassi Effettivi Globali Medi (Tabella T.E.G.M.) prevista dalla legge n. 108/1996.

Data \_\_\_\_\_

Firma per avvenuta ricezione

\_\_\_\_\_



### **Dati del mediatore creditizio**

Ragione Sociale: Facile.it Mediazione Creditizia S.p.A.

Sede Legale: Ex S strada Statale 131, km 10 - 09028 Sestu (CA)

Sede Operativa: Via Sannio, 3 - 20137 Milano (MI)

Sito Internet: [www.facile.it](http://www.facile.it) - Numero di Telefono: 025555222 Email: [servizioclienti@mutui.it](mailto:servizioclienti@mutui.it)

Codice Fiscale e Partita IVA n. 06158600962 - Iscrizione all'Albo dei Mediatori Creditizi presso OAM n° M201

Capitale Sociale: Euro 120.000 I.V.