



**Banco di Sardegna**

**BPER: Gruppo**

INFORMAZIONI GENERALI SUL CREDITO IMMOBILIARE OFFERTO A CONSUMATORI - AGGIORNAMENTO 13/03/2019

## 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.

### 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 del parametro 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), presso tutte le filiali e sul sito della banca [www.bancosardegna.it](http://www.bancosardegna.it)

## CARATTERISTICHE SPECIFICHE

### A chi è rivolto

Il Finanziamento è rivolto a clienti **consumatori** (parte mutuataria), ed è 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**

<p><b>Importo totale del credito:</b> 168.470,84 Euro  <b>Costo totale del credito:</b> 138.401,90 Euro  <b>Importo totale dovuto dal cliente:</b> 306.872,74 Euro  <b>Tasso Annuo Effettivo Globale (TAEG):</b> 4,5800%</p>	<p>Esempio calcolato senza tener conto dell'adesione ad una delle polizze abbinabili al finanziamento.</p>
<p><b>Importo totale del credito:</b> 168.470,84 Euro  <b>Costo totale del credito:</b> 144.401,90 Euro  <b>Importo totale dovuto dal cliente:</b> 312.872,74 Euro  <b>Tasso Annuo Effettivo Globale (TAEG):</b> 4,9100%</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> 168.470,84 Euro  <b>Costo totale del credito:</b> 158.061,50 Euro  <b>Importo totale dovuto dal cliente:</b> 326.532,34 Euro  <b>Tasso Annuo Effettivo Globale (TAEG):</b> 5,7200%</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> 136.872,74 Euro  <b>Importo totale dovuto dal cliente:</b> 306.872,74 Euro  <b>Tasso Annuo Effettivo Globale (TAEG):</b> 4,5000%</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> 142.872,74 Euro  <b>Importo totale dovuto dal cliente:</b> 312.872,74 Euro  <b>Tasso Annuo Effettivo Globale (TAEG):</b> 4,8200 %</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> 156.532,34 Euro  <b>Importo totale dovuto dal cliente:</b> 326.532,34 Euro  <b>Tasso Annuo Effettivo Globale (TAEG):</b> 5,6300%</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>

INFORMAZIONI GENERALI SUL CREDITO IMMOBILIARE OFFERTO A CONSUMATORI - AGGIORNAMENTO 13/03/2019

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	850,00 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	254,16 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
POLIZZA INCENDIO, FULMINE SCOPPIO	6.000,00 Euro Premio stimato prendendo a riferimento la 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

Per i mutui destinati all'acquisto:

- Pari all'80% del valore dell'immobile, corrispondente al minore tra il valore di perizia e il valore di compravendita

Per i mutui destinati alla costruzione, ristrutturazione:

- Pari all'80% del costo delle opere da eseguire sugli stessi risultanti da perizia  
Per i mutui di liquidità:

- Pari al 60% del valore di perizia dell'immobile oggetto d'ipoteca

Per i mutui per acquisto, costruzione, ristrutturazione e liquidità l'importo del finanziamento non potrà essere inferiore ad € 40.000.

In caso di finalità 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 dell'immobile, corrispondente al minore tra il valore di perizia e il valore di compravendita (e comunque non inferiore ad € 50.000,00).

DURATA

MINIMA

60 mesi

MASSIMA

360 mesi

COMPRENSIVA DI UN EVENTUALE PERIODO DI PREAMMORTAMENTO NON SUPERIORE A

36 mesi

LIMITATAMENTE AI MUTUI DI LIQUIDITA'

Minima 60 mesi e massima 180 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 anziano.

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.

In caso di immobili abitativi singoli in costruzione ed in caso di aggiornamenti e verifiche di perizie effettuate dai Consulenti Tecnici d'Ufficio (C.T.U.) nominati dai tribunali, la perizia verrà fornita dall'Ufficio Perizie della Banca al costo riportato nella sezione "Spese per la stipula del contratto - Perizia tecnica". Nel caso di immobili abitativi singoli già ultimati (con domanda di agibilità presentata) la perizia verrà fornita dalla società CRIF SERVICE SPA al costo netto di € 208,33 + IVA.

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.

GARANZIE ACCETTATE

**TASSI DISPONIBILI**

TASSO D'INTERESSE NOMINALE ANNUO	4,400 %
TASSO DI INTERESSE DI PREMMORTAMENTO	5,400 %

## PRINCIPALI CONDIZIONI ECONOMICHE

### SPESE

#### SPESE PER LA STIPULA DEL CONTRATTO

ISTRUTTORIA	0,500 % dell'importo del finanziamento minimo 700,00 Euro <u>Per surrogazione:</u> 0,00 Euro
PERIZIA TECNICA CRIF SERVICE S.p.A Nel caso di immobili abitativi singoli già ultimati, con domanda di agibilità presentata, la perizia è fornita dalla società Crif Service S.p.A. I relativi costi sono dovuti dalla parte mutuataria al Perito incaricato alla conclusione della perizia.	254,16 Euro (IVA inclusa) <u>Per surrogazione:</u> Esente ai sensi dell'art. 120-quater DLGS n. 385/1993
PERIZIA TECNICA EFFETTUATA DALLA BANCA  Al di fuori dei casi in cui la perizia tecnica è fornita da Crif Service S.p.A. oppure in caso di aggiornamenti e verifiche di perizie effettuate dai Consulenti Tecnici d'Ufficio C.T.U.) nominati dai tribunali, il servizio è fornito dall'Ufficio Perizie della Banca al costo di:	<u>Per surrogazione:</u> Esente ai sensi dell'art. 120-quater DLGS n. 385/1993
IMPORTO MUTUO FINO A 100.000,00 EURO	250,00 Euro
IMPORTO MUTUO FINO A 150.000,00 EURO	450,00 Euro
IMPORTO MUTUO FINO A 250.000,00 EURO	450,00 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	1.600,00 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
SOPRALLUOGHI FUORI DALL'USUALE OPERATIVITÀ DELLA BANCA	Rimborso spese da concordare preventivamente con l'Ufficio Perizie della banca. <u>Per surrogazione:</u> Esente ai sensi dell'art. 120-quater DLGS n. 385/1993
PERIZIE PER IMMOBILI CON PARTICOLARI CARATTERISTICHE (TIPOLOGICHE, DIMENSIONALI, ECC.) O PER STIME INERENTI PIÙ IMMOBILI (VALUTAZIONI COMPLESSE, ECC.)	Importo da concordarsi preventivamente con l'Ufficio Perizie della Banca. <u>Per surrogazione:</u> Esente ai sensi dell'art. 120-quater DLGS n. 385/1993
VERIFICA/VISTO PERIZIA REDATTA DA TECNICO ESTERNO E/O DI PARTE	200,00 Euro <u>Per surrogazione:</u> Esente ai sensi dell'art. 120-quater DLGS n. 385/1993
AGGIORNAMENTO PERIZIA DOPO DATA STESURA	200,00 Euro <u>Per surrogazione:</u> Esente ai sensi dell'art. 120-quater DLGS n. 385/1993
PERIZIA TECNICA EFFETTUATA DALLA BANCA SOPRALLUOGO PER EROGAZIONI A STATO AVANZAMENTO LAVORI FINO A 10 UNITA' IMMOBILIARI	200,00 Euro

INFORMAZIONI GENERALI SUL CREDITO IMMOBILIARE OFFERTO A CONSUMATORI - AGGIORNAMENTO 13/03/2019

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 %
<b>SPESE PER LA GESTIONE DEL RAPPORTO</b>	
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	250,00 Euro
PER OGNI UNITA' ABITATIVA OLTRE LA DECIMA	0,00 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	10,00 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.

### 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	-	-
4,4000	20	627,26	-	-
4,4000	25	550,17	-	-
4,4000	30	500,76	-	-

(\*) 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 "RIPARA CASA NEW"

Il Finanziatore mette a disposizione, nell'ambito della propria offerta di prodotti, una polizza assicurativa di Arca Assicurazioni S.p.A. avente le coperture sopra descritte. In particolare, la "**Ripara Casa new**" è una copertura assicurativa multirischi di unità immobiliari adibite a civile abitazione comprese le pertinenze (garage / cantine), con esclusione di immobili in fase di costruzione e immobili costruiti in larga percentuale con materiale incombustibile (es. case in legno/bioedilizia). Per la garanzia "incendio e scoppio" rimborsa il valore per la ricostruzione a nuovo delle parti danneggiate dell'abitazione e il valore degli oggetti danneggiati all'interno della stessa. Sono previste in via opzionale anche le garanzie "furto" e "terremoto". Non è possibile assicurare più immobili con la stessa polizza. Il pagamento del premio è annuo con tacito rinnovo.

La polizza "Ripara Casa new" offre la possibilità di scegliere tra due formule, standard ed extra, che si differenziano tra di loro per i massimali assicurati (per la garanzia incendio il massimale è sempre pari al valore di ricostruzione a nuovo, compreso tra 25.000 e 2 milioni di euro) e prevede queste garanzie:

- **Incendio, guasti abitazione e contenuto**, che prevedono il rimborso dei danni causati da incendio, fulmine, esplosione, fuoriuscita d'acqua condotta, fenomeno elettrico e il rimborso delle spese per la ricerca e riparazione del guasto.
- **Responsabilità Civile** della proprietà e della conduzione dell'abitazione che prevedono l'indennizzo dei danni involontariamente causati a terzi derivanti dalla proprietà e/o dalla conduzione dell'abitazione e il ricorso a terzi da incendio.
- **Tutela legale** che prevede l'assistenza legale in caso di controversie relative all'abitazione.
- **Assistenza** che garantisce l'invio per interventi urgenti di fabbri, idraulici, elettricisti o l'invio di un sorvegliante, nonché le spese di albergo durante la permanenza fuori casa in caso di impossibilità di utilizzo della propria abitazione.
- **Furto** (opzionale); garanzia operante solo se l'immobile costituisce la dimora abituale dell'assicurato, prestata a primo rischio assoluto con sotto-limiti differenziati in funzione della tipologia degli oggetti rubati. Sono compresi anche i danni subiti dall'abitazione per commettere o tentare il furto.
- **Terremoto** (opzionale); garanzia prestata al fabbricato e al contenuto solo se gli stessi sono assicurati contro i danni da incendio. La somma assicurata è pari al 70% della somma assicurata riportata nella partita "fabbricato" della sezione incendio. La somma assicurata "contenuto" è pari al 100% della somma assicurata riportata alla partita "incendio contenuto" della sezione incendio. E' prevista l'applicazione di franchigie e minimi non indennizzabili come descritto nel fascicolo informativo.

Si riporta una tabella esemplificativa dei premi, stimati per un appartamento ubicato in provincia di Modena (formula standard):

MASSIMALE (valore di ricostruzione a nuovo)	PREMIO ANNUO (comprensivo del massimale di 5.000 Euro per incendio del contenuto)
150.000	195,00 Euro
220.000	273,00 Euro
300.000	315,00 Euro
400.000	375,00 Euro
500.000	400,00 Euro
600.000	425,00 Euro
700.000	450,00 Euro
800.000	475,00 Euro
900.000	500,00 Euro
1.000.000	525,00 Euro

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.**

### POLIZZA "IN CASA"

Il Finanziatore mette a disposizione, nell'ambito della propria offerta di prodotti, una polizza assicurativa di Arca Assicurazioni S.p.A. avente le coperture sopra descritte. In particolare **"In CASA"** rimborsa il valore per la ricostruzione a nuovo delle parti danneggiate dell'immobile e degli oggetti danneggiati all'interno dell'abitazione. In caso di furto rimborsa il valore a nuovo degli oggetti asportati dai ladri e i danni provocati per commettere o tentare il furto. Il pagamento del premio è annuale con tacito rinnovo.

**"In CASA"** è una polizza componibile e può quindi essere totalmente personalizzata con la combinazione di 5 moduli:

- **Incendio dell'immobile e responsabilità civile della proprietà** che prevede il rimborso dei danni causati da incendio, fulmine, esplosione, fuoriuscita d'acqua e fenomeni elettrici e in aggiunta i danni causati a terzi.
- **Incendio del contenuto e responsabilità civile della conduzione** che è simile alla precedente; comprende anche i danni derivanti dalla fuoriuscita d'acqua.
- **Furto** (operante solo se l'immobile costituisce la dimora abituale dell'assicurato) che dà diritto al rimborso del valore a nuovo dei beni personali asportati, fino al 50% della somma assicurata per i beni preziosi come pellicce e gioielli, al rimborso di denaro fino a un milione nonché dei danni subiti dall'immobile durante il furto. Questo modulo è acquistabile solo in abbinamento a uno dei precedenti.
- **Protezione legale** (modulo aggiuntivo) che prevede l'assistenza legale in caso di controversie relative all'abitazione, come ad esempio se l'inquilino del piano di sopra provoca dei danni al vostro appartamento a seguito di una perdita d'acqua, ma si rifiuta di rimborsare i danni provocati.

Infine, sempre in aggiunta ai primi due moduli, c'è **Assistenza Casa** che garantisce l'invio per interventi urgenti di fabbri, idraulici, elettricisti o l'invio di un sorvegliante, nonché le spese di albergo durante la permanenza fuori casa in caso di impossibilità di utilizzo della propria abitazione.

Si riporta nel seguito una tabella esemplificativa dei premi, stimati per un appartamento di civile abitazione:

MASSIMALI (valore commerciale dell'immobile)	PREMIO ANNUO
40.000	49,00 Euro
50.000	55,00 Euro
75.000	68,00 Euro
100.000	81,00 Euro
125.000	94,00 Euro
150.000	108,00 Euro
200.000	134,00 Euro
300.000	187,00 Euro
400.000	240,00 Euro
500.000	293,00 Euro
600.000	346,00 Euro
700.000	399,00 Euro
800.000	451,00 Euro
900.000	504,00 Euro
1.000.000	557,00 Euro
1.100.000	610,00 Euro
1.200.000	663,00 Euro

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>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>	Per acquisto, costruzione o ristrutturazione, opzione per il regime fiscale sostitutivo ed attualmente pari a: - <b>0,25%</b> dell'ammontare del finanziamento nel caso di acquisto, costruzione o ristrutturazione della propria <b>prima casa</b> , 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; - <b>2,00%</b> dell'ammontare del finanziamento negli altri casi non rientranti nella nota 2 bis all'articolo 1 della tariffa, parte prima, annessa al Testo Unico delle disposizioni concernenti l'imposta di registro del DPR 26/04/1986 n. 131. Per surrogazione: non si applicano l'imposta sostitutiva di cui all'articolo 17 del decreto del Presidente della Repubblica 29 settembre 1973, n. 601, né le imposte indicate nell'articolo 15 del medesimo decreto (art. 120-quater DLGS n. 385/1993)



**Banco di Sardegna**

**BPER: Gruppo**

INFORMAZIONI GENERALI SUL CREDITO IMMOBILIARE OFFERTO A CONSUMATORI - AGGIORNAMENTO 13/03/2019

**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.

Esemplificazione del costo del premio annuo ricorrente e costante, stimato in relazione a un cliente di 40 anni di età e un mutuo di Euro 170.000:

durata 15 anni: Euro 210,21,

durata 20 anni: Euro 268,76,

durata 25 anni: Euro 348,42,

durata 30 anni: Euro 455,32.

**POLIZZA "SALVA MUTUO 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.

Esemplificazione del costo del premio unico anticipato, stimato in relazione a un cliente di 40 anni di età e un mutuo di Euro 170.000:

durata 20 anni: Euro 5.195,75,

durata 25 anni: Euro 7.988,66,

durata 30 anni: Euro 11.852,90.

**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.

Esemplificazione del costo del premio unico anticipato, stimato in relazione a un cliente di 40 anni di età e un mutuo di Euro 170.000:

durata 20 anni: Euro 2.703,28,

durata 25 anni: Euro 2.864,17,

durata 30 anni: Euro 2.959,72.

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.**

<b>Documenti anagrafici per ciascuno dei RICHIEDENTI ed eventuali GARANTI</b>	<b>Fonte</b>
Carta d'identità o Passaporto Codice fiscale o Tessera Sanitaria Stato di famiglia (o autocertificazione del cliente) con dichiarazione del regime patrimoniale Certificato di matrimonio o stato libero (solo per richiedenti, non necessario per i garanti) Estratto di sentenza di separazione o divorzio (se del caso e solo su richiesta esplicita della Banca)	Anagrafe Agenzia delle Entrate Anagrafe Anagrafe Anagrafe
Se sposato e l'ipoteca non è concessa con il coniuge: Estratto dell'atto di matrimonio	Comune
Solo se cittadino extracomunitario: Copia integrale del permesso o carta di soggiorno in corso di validità	Anagrafe
<b>Documenti reddituali per ciascuno dei RICHIEDENTI ed eventuali GARANTI</b>	<b>Fonte</b>
<u>Se lavoratore DIPENDENTE:</u> Ultime 2 buste paga Ultimo modello CUD Modello 730 (o Modello UNICO) se presentati Attestato di Servizio (solo per contratti di lavoro diversi dal tempo indeterminato e solo nel caso in cui la data di termine del contratto non emerga dalla busta paga) Copia del contratto di lavoro o contratti a progetto (solo se lavoratore atipico)	Datore di lavoro Datore di lavoro CAF o Commercialista Datore di lavoro Datore di lavoro
<u>Se lavoratore AUTONOMO:</u> Iscrizione CCIAA Ultime due dichiarazioni dei redditi complete di ricevute di presentazione telematica Copia versamento imposte F24 (quietanza di pagamento/ricevuta telematica)	CAF o Commercialista CAF o Commercialista CAF o Commercialista
<u>Se IMPRENDITORI e/o SOCI DI SOCIETÀ:</u> Modello UNICO persona fisica Modello UNICO Società di Persone Ultimi 2 bilanci definitivi (se in contabilità ordinaria) Situazione contabile intermedia dell'anno in corso Visura Camerale	CAF o Commercialista CAF o Commercialista Commercialista Commercialista Commercialista
<u>Se PENSIONATO:</u> Ultimo cedolino pensione (modello OBIS) Modello CUD Modello 730	INPS INPS CAF o Commercialista
<b>Altra Documentazione</b>	<b>Fonte</b>
<u>Se non già clienti:</u> Estratto Conto ultimi tre mesi <u>Se in affitto:</u> Contratto di affitto	Banca Proprietario di casa

Ogni altra documentazione utile per la definizione della situazione economica complessiva

### Informazioni per ciascuno dei RICHIEDENTI ed eventuali GARANTI

INFORMAZIONI GENERALI SUL CREDITO IMMOBILIARE OFFERTO A CONSUMATORI - AGGIORNAMENTO 13/03/2019

<p><u>Situazione reddituale:</u>          Professione principale          Anzianita' di servizio          Retribuzione annua netta          Numero mensilita'          Tipo contratto          Datore di lavoro          Eventuale canalizzazione dei redditi presso Gruppo BPER          Descrizione altre entrate continuative (importo annuo, scadenza)</p> <p><u>Uscite continuative:</u>          Situazione altre banche (debito residuo, scadenza, rate annue)          Importo annuo o scadenza altri debiti (spese condominiali, finanziarie, ecc.)</p> <p><u>Situazione familiare:</u>          Numero componenti nucleo familiare          Reddito annuo nucleo familiare          Patrimonio nucleo familiare          Altre spese fisse</p> <p><u>Situazione abitativa:</u>          Affitto, proprieta', a titolo gratuito, altro</p>
---

<p><b>Documentazione relativa al bene immobile oggetto di ipoteca</b></p> <p>Titolo di provenienza del bene          Copia del compromesso o copia della proposta di acquisto accettata o, in difetto, dichiarazione del cliente in merito al prezzo di acquisto e al piano finanziario dell'operazione          Copia della documentazione attestante il pagamento di eventuali caparre          Planimetrie catastali (se fabbricato)          Estratto di mappa (se area nuda)          Consultazione attuale del Catasto Fabbricati          Certificazione energetica          Copia del contratto di polizza incendio (con vincolo) sottoscritto</p> <p><u>Se immobile in costruzione o ristrutturazione:</u>          Copia del permesso di costruire, DIA o SCIA completa di ogni allegato, con relazione tecnica di asseverazione          Disegno progetto dell'immobile con timbro del Comune e gli estremi del permesso di costruire o della DIA o SCIA          Certificato di destinazione urbanistica completo dello stralcio delle tavole P.g.t. e delle norme tecniche di attuazione (per interventi realizzati con DIA o SCIA) o permesso di costruire non ancora autorizzato          Preventivo lavori dell'impresa esecutrice</p>
--

<b>Documentazione da fornire in caso di mutuo per SURROGA</b>	<b>Fonte</b>
Copia della quietanza di pagamento rata alla Banca originaria o altro documento attestante il debito residuo	Banca Originaria
Copia del contratto di mutuo stipulato con altra Banca	Banca Originaria
Copia della nota di iscrizione ipotecaria	Banca Originaria

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.

### 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 30 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>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>Parametro di indicizzazione (per i mutui a tasso variabile) / Parametro di riferimento (per i mutui a tasso fisso)</b>	Parametro di mercato o di politica monetaria preso a riferimento per determinare il tasso di interesse.
<b>Parametro BCE</b>	Tasso fissato periodicamente con decisione di politica monetaria dal Consiglio Direttivo della Banca Centrale Europea, applicato alle operazioni di rifinanziamento principali dell'Eurosistema.
<b>Parametro Euribor</b>	Tasso per depositi interbancari in Euro calcolato giornalmente come media semplice delle quotazioni rilevate su un campione di banche selezionato periodicamente dalla Federazione Bancaria Europea (FBE).

INFORMAZIONI GENERALI SUL CREDITO IMMOBILIARE OFFERTO A CONSUMATORI - AGGIORNAMENTO 13/03/2019

<b>Parametro IRS</b>	È il tasso interbancario medio alle quali le banche operanti nell'Unione Europea stipulano swap a copertura del rischio di interesse. E' diffuso giornalmente dalla European Banking Federation e pubblicato sul quotidiano "Il Sole 24 Ore".
<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>	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: 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. 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. 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. 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.
<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 scadenze 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 ai parametri di riferimento o di indicizzazione.
<b>Tasso Annuo Effettivo Globale (TAEG)</b>	Indica il costo totale del mutuo su base annua ed è espresso in percentuale sull'ammontare del finanziamento concesso. Comprende il tasso di interesse e altre voci di spesa, ad esempio spese di istruttoria della pratica e di riscossione della rata. Alcune spese non sono comprese, per esempio quelle notarili.

INFORMAZIONI GENERALI SUL CREDITO IMMOBILIARE OFFERTO A CONSUMATORI - AGGIORNAMENTO 13/03/2019

<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 parametri di indicizzazione 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 del parametro di indicizzazione 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 del parametro di indicizzazione applicato al finanziamento.
<b>Valore dell'immobile</b>	Minore tra il valore di perizia e il valore di compravendita.

## 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.

### 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 del parametro di indicizzazione fissato nel contratto. Il rischio principale è l'aumento imprevedibile e consistente dell'importo delle rate, determinato dall'incremento del parametro di indicizzazione rilevato 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 del parametro 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), presso tutte le filiali e sul sito della banca [www.bancosardegna.it](http://www.bancosardegna.it)

### **CARATTERISTICHE SPECIFICHE**

#### **A chi è rivolto**

Il Finanziamento è rivolto a clienti **consumatori** (parte mutuataria), ed è 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**

<p><b>Importo totale del credito:</b> 168.470,84 Euro  <b>Costo totale del credito:</b> 86.662,93 Euro  <b>Importo totale dovuto dal cliente:</b> 255.133,77 Euro  <b>Tasso Annuo Effettivo Globale (TAEG):</b> 3,0200%</p>	<p>Esempio calcolato senza tener conto dell'adesione ad una delle polizze abbinabili al finanziamento.</p>
<p><b>Importo totale del credito:</b> 168.470,84 Euro  <b>Costo totale del credito:</b> 92.662,93 Euro  <b>Importo totale dovuto dal cliente:</b> 261.133,77 Euro  <b>Tasso Annuo Effettivo Globale (TAEG):</b> 3,3200%</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> 168.470,84 Euro  <b>Costo totale del credito:</b> 106.322,53 Euro  <b>Importo totale dovuto dal cliente:</b> 274.793,37 Euro  <b>Tasso Annuo Effettivo Globale (TAEG):</b> 4,0500%</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> 85.133,77 Euro  <b>Importo totale dovuto dal cliente:</b> 255.133,77 Euro  <b>Tasso Annuo Effettivo Globale (TAEG):</b> 2,9500%</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> 91.133,77 Euro  <b>Importo totale dovuto dal cliente:</b> 261.133,77 Euro  <b>Tasso Annuo Effettivo Globale (TAEG):</b> 3,2400 %</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> 104.793,37 Euro  <b>Importo totale dovuto dal cliente:</b> 274.793,37 Euro  <b>Tasso Annuo Effettivo Globale (TAEG):</b> 3,9600%</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>

INFORMAZIONI GENERALI SUL CREDITO IMMOBILIARE OFFERTO A CONSUMATORI - AGGIORNAMENTO 13/03/2019

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	2,900 %
ISTRUTTORIA	850,00 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	254,16 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
POLIZZA INCENDIO, FULMINE SCOPPIO	6.000,00 Euro Premio stimato prendendo a riferimento la 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 del parametro di indicizzazione.

IMPORTO MASSIMO FINANZIABILE

Per i mutui destinati all'acquisto:

- Pari all'80% del valore dell'immobile, corrispondente al minore tra il valore di perizia e il valore di compravendita

Per i mutui destinati alla costruzione, ristrutturazione:

- Pari all'80% del costo delle opere da eseguire sugli stessi risultanti da perizia

Per i mutui di liquidità:

- Pari al 60% del valore di perizia dell'immobile oggetto d'ipoteca

Per i mutui per acquisto, costruzione, ristrutturazione e liquidità l'importo del finanziamento non potrà essere inferiore ad € 40.000.

In caso di finalità 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 dell'immobile, corrispondente al minore tra il valore di perizia e il valore di compravendita (e comunque non inferiore ad € 50.000,00).

DURATA

MINIMA

60 mesi

MASSIMA

360 mesi

COMPRESIVA DI UN EVENTUALE PERIODO DI PREAMMORTAMENTO NON SUPERIORE A

36 mesi

LIMITATAMENTE AI MUTUI DI LIQUIDITA'

Minima 60 mesi e massima 180 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 anziano.

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.

In caso di immobili abitativi singoli in costruzione ed in caso di aggiornamenti e verifiche di perizie effettuate dai Consulenti Tecnici d'Ufficio (C.T.U.) nominati dai tribunali, la perizia verrà fornita dall'Ufficio Perizie della Banca al costo riportato nella sezione "Spese per la stipula del contratto - Perizia tecnica". Nel caso di immobili abitativi singoli già ultimati (con domanda di agibilità presentata) la perizia verrà fornita dalla società CRIF SERVICE SPA al costo netto di € 208,33 + IVA.

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.

GARANZIE ACCETTATE

<b>TASSI DISPONIBILI</b>	
TASSO D'INTERESSE NOMINALE ANNUO	2,900 %  Pari al valore del parametro di indicizzazione maggiorato dello spread e comunque non inferiore al tasso minimo. Il tasso di interesse è calcolato sulla base del parametro vigente alla data di pubblicazione ed è suscettibile di variazione in funzione del valore al momento della stipula.
PARAMETRO D'INDICIZZAZIONE	TASSO BANCA CENTRALE EUROPEA
VALORE PARAMETRO DI INDICIZZAZIONE	+ 0,000 %
SPREAD AMMORTAMENTO	+ 2,900 p.p.
TASSO MINIMO AMMORTAMENTO	2,900 %
TASSO DI INTERESSE DI PREAMMORTAMENTO	3,900 %  Pari al valore del parametro di indicizzazione maggiorato dello spread e comunque non inferiore al tasso minimo. Il tasso di interesse di preammortamento è calcolato sulla base del parametro vigente alla data di pubblicazione ed è suscettibile di variazione in funzione del valore al momento della stipula
PARAMETRO DI INDICIZZAZIONE PREAMMORTAMENTO	TASSO BANCA CENTRALE EUROPEA
VALORE PARAMETRO DI INDICIZZAZIONE PREAMMORTAMENTO	+ 0,000 %
SPREAD PREAMMORTAMENTO	+ 3,900 p.p.
TASSO MINIMO PREAMMORTAMENTO	3,900 %



## PRINCIPALI CONDIZIONI ECONOMICHE

### SPESE

#### SPESE PER LA STIPULA DEL CONTRATTO

ISTRUTTORIA	0,500 % dell'importo del finanziamento minimo 700,00 Euro <u>Per surrogazione:</u> 0,00 Euro
PERIZIA TECNICA CRIF SERVICE S.p.A Nel caso di immobili abitativi singoli già ultimati, con domanda di agibilità presentata, la perizia è fornita dalla società Crif Service S.p.A. I relativi costi sono dovuti dalla parte mutuataria al Perito incaricato alla conclusione della perizia.	254,16 Euro (IVA inclusa) <u>Per surrogazione:</u> Esente ai sensi dell'art. 120-quater DLGS n. 385/1993
PERIZIA TECNICA EFFETTUATA DALLA BANCA  Al di fuori dei casi in cui la perizia tecnica è fornita da Crif Service S.p.A. oppure in caso di aggiornamenti e verifiche di perizie effettuate dai Consulenti Tecnici d'Ufficio C.T.U.) nominati dai tribunali, il servizio è fornito dall'Ufficio Perizie della Banca al costo di:	<u>Per surrogazione:</u> Esente ai sensi dell'art. 120-quater DLGS n. 385/1993
IMPORTO MUTUO FINO A 100.000,00 EURO	250,00 Euro
IMPORTO MUTUO FINO A 150.000,00 EURO	450,00 Euro
IMPORTO MUTUO FINO A 250.000,00 EURO	450,00 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	1.600,00 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
SOPRALLUOGHI FUORI DALL'USUALE OPERATIVITÀ DELLA BANCA	Rimborso spese da concordare preventivamente con l'Ufficio Perizie della banca. <u>Per surrogazione:</u> Esente ai sensi dell'art. 120-quater DLGS n. 385/1993
PERIZIE PER IMMOBILI CON PARTICOLARI CARATTERISTICHE (TIPOLOGICHE, DIMENSIONALI, ECC.) O PER STIME INERENTI PIÙ IMMOBILI (VALUTAZIONI COMPLESSE, ECC.)	Importo da concordarsi preventivamente con l'Ufficio Perizie della Banca. <u>Per surrogazione:</u> Esente ai sensi dell'art. 120-quater DLGS n. 385/1993
VERIFICA/VISTO PERIZIA REDATTA DA TECNICO ESTERNO E/O DI PARTE	200,00 Euro <u>Per surrogazione:</u> Esente ai sensi dell'art. 120-quater DLGS n. 385/1993
AGGIORNAMENTO PERIZIA DOPO DATA STESURA	200,00 Euro <u>Per surrogazione:</u> Esente ai sensi dell'art. 120-quater DLGS n. 385/1993
PERIZIA TECNICA EFFETTUATA DALLA BANCA SOPRALLUOGO PER EROGAZIONI A STATO AVANZAMENTO LAVORI FINO A 10 UNITA' IMMOBILIARI	200,00 Euro

INFORMAZIONI GENERALI SUL CREDITO IMMOBILIARE OFFERTO A CONSUMATORI - AGGIORNAMENTO 13/03/2019

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 %
<b>SPESE PER LA GESTIONE DEL RAPPORTO</b>	
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	250,00 Euro
PER OGNI UNITA' ABITATIVA OLTRE LA DECIMA	0,00 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	10,00 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 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.

### 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 (*)
2,9000	10	961,00	1.037,34	961,00
2,9000	15	685,78	772,85	685,78
2,9000	20	549,60	644,63	549,61
2,9000	25	469,03	570,78	469,03
2,9000	30	416,23	524,00	416,23

(\*) 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 "RIPARA CASA NEW"

Il Finanziatore mette a disposizione, nell'ambito della propria offerta di prodotti, una polizza assicurativa di Arca Assicurazioni S.p.A. avente le coperture sopra descritte. In particolare, la "**Ripara Casa new**" è una copertura assicurativa multirischi di unità immobiliari adibite a civile abitazione comprese le pertinenze (garage / cantine), con esclusione di immobili in fase di costruzione e immobili costruiti in larga percentuale con materiale incombustibile (es. case in legno/bioedilizia). Per la garanzia "incendio e scoppio" rimborsa il valore per la ricostruzione a nuovo delle parti danneggiate dell'abitazione e il valore degli oggetti danneggiati all'interno della stessa. Sono previste in via opzionale anche le garanzie "furto" e "terremoto". Non è possibile assicurare più immobili con la stessa polizza. Il pagamento del premio è annuo con tacito rinnovo.

La polizza "Ripara Casa new" offre la possibilità di scegliere tra due formule, standard ed extra, che si differenziano tra di loro per i massimali assicurati (per la garanzia incendio il massimale è sempre pari al valore di ricostruzione a nuovo, compreso tra 25.000 e 2 milioni di euro) e prevede queste garanzie:

- **Incendio, guasti abitazione e contenuto**, che prevedono il rimborso dei danni causati da incendio, fulmine, esplosione, fuoriuscita d'acqua condotta, fenomeno elettrico e il rimborso delle spese per la ricerca e riparazione del guasto.
- **Responsabilità Civile** della proprietà e della conduzione dell'abitazione che prevedono l'indennizzo dei danni involontariamente causati a terzi derivanti dalla proprietà e/o dalla conduzione dell'abitazione e il ricorso a terzi da incendio.
- **Tutela legale** che prevede l'assistenza legale in caso di controversie relative all'abitazione.
- **Assistenza** che garantisce l'invio per interventi urgenti di fabbri, idraulici, elettricisti o l'invio di un sorvegliante, nonché le spese di albergo durante la permanenza fuori casa in caso di impossibilità di utilizzo della propria abitazione.
- **Furto** (opzionale); garanzia operante solo se l'immobile costituisce la dimora abituale dell'assicurato, prestata a primo rischio assoluto con sotto-limiti differenziati in funzione della tipologia degli oggetti rubati. Sono compresi anche i danni subiti dall'abitazione per commettere o tentare il furto.
- **Terremoto** (opzionale); garanzia prestata al fabbricato e al contenuto solo se gli stessi sono assicurati contro i danni da incendio. La somma assicurata è pari al 70% della somma assicurata riportata nella partita "fabbricato" della sezione incendio. La somma assicurata "contenuto" è pari al 100% della somma assicurata riportata alla partita "incendio contenuto" della sezione incendio. E' prevista l'applicazione di franchigie e minimi non indennizzabili come descritto nel fascicolo informativo.

Si riporta una tabella esemplificativa dei premi, stimati per un appartamento ubicato in provincia di Modena (formula standard):

MASSIMALE (valore di ricostruzione a nuovo)	PREMIO ANNUO (comprensivo del massimale di 5.000 Euro per incendio del contenuto)
150.000	195,00 Euro
220.000	273,00 Euro
300.000	315,00 Euro
400.000	375,00 Euro
500.000	400,00 Euro
600.000	425,00 Euro
700.000	450,00 Euro
800.000	475,00 Euro
900.000	500,00 Euro
1.000.000	525,00 Euro

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.**

**POLIZZA "IN CASA"**

Il Finanziatore mette a disposizione, nell'ambito della propria offerta di prodotti, una polizza assicurativa di Arca Assicurazioni S.p.A. avente le coperture sopra descritte. In particolare **"In CASA"** rimborsa il valore per la ricostruzione a nuovo delle parti danneggiate dell'immobile e degli oggetti danneggiati all'interno dell'abitazione. In caso di furto rimborsa il valore a nuovo degli oggetti asportati dai ladri e i danni provocati per commettere o tentare il furto. Il pagamento del premio è annuale con tacito rinnovo.

**"In CASA"** è una polizza componibile e può quindi essere totalmente personalizzata con la combinazione di 5 moduli:

- **Incendio dell'immobile e responsabilità civile della proprietà** che prevede il rimborso dei danni causati da incendio, fulmine, esplosione, fuoriuscita d'acqua e fenomeni elettrici e in aggiunta i danni causati a terzi.
- **Incendio del contenuto e responsabilità civile della conduzione** che è simile alla precedente; comprende anche i danni derivanti dalla fuoriuscita d'acqua.
- **Furto** (operante solo se l'immobile costituisce la dimora abituale dell'assicurato) che dà diritto al rimborso del valore a nuovo dei beni personali asportati, fino al 50% della somma assicurata per i beni preziosi come pellicce e gioielli, al rimborso di denaro fino a un milione nonché dei danni subiti dall'immobile durante il furto. Questo modulo è acquistabile solo in abbinamento a uno dei precedenti.
- **Protezione legale** (modulo aggiuntivo) che prevede l'assistenza legale in caso di controversie relative all'abitazione, come ad esempio se l'inquilino del piano di sopra provoca dei danni al vostro appartamento a seguito di una perdita d'acqua, ma si rifiuta di rimborsare i danni provocati.

Infine, sempre in aggiunta ai primi due moduli, c'è **Assistenza Casa** che garantisce l'invio per interventi urgenti di fabbri, idraulici, elettricisti o l'invio di un sorvegliante, nonché le spese di albergo durante la permanenza fuori casa in caso di impossibilità di utilizzo della propria abitazione.

Si riporta nel seguito una tabella esemplificativa dei premi, stimati per un appartamento di civile abitazione:

<b>MASSIMALI</b> (valore commerciale dell'immobile)	<b>PREMIO ANNUO</b>
40.000	49,00 Euro
50.000	55,00 Euro
75.000	68,00 Euro
100.000	81,00 Euro
125.000	94,00 Euro
150.000	108,00 Euro
200.000	134,00 Euro
300.000	187,00 Euro
400.000	240,00 Euro
500.000	293,00 Euro
600.000	346,00 Euro
700.000	399,00 Euro
800.000	451,00 Euro
900.000	504,00 Euro
1.000.000	557,00 Euro
1.100.000	610,00 Euro
1.200.000	663,00 Euro

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>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>	Per acquisto, costruzione o ristrutturazione, opzione per il regime fiscale sostitutivo ed attualmente pari a: - <b>0,25%</b> dell'ammontare del finanziamento nel caso di acquisto, costruzione o ristrutturazione della propria <b>prima casa</b> , 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; - <b>2,00%</b> dell'ammontare del finanziamento negli altri casi non rientranti nella nota 2 bis all'articolo 1 della tariffa, parte prima, annessa al Testo Unico delle disposizioni concernenti l'imposta di registro del DPR 26/04/1986 n. 131. Per surrogazione: non si applicano l'imposta sostitutiva di cui all'articolo 17 del decreto del Presidente della Repubblica 29 settembre 1973, n. 601, né le imposte indicate nell'articolo 15 del medesimo decreto (art. 120-quater DLGS n. 385/1993)



**Banco di Sardegna**

**BPER: Gruppo**

INFORMAZIONI GENERALI SUL CREDITO IMMOBILIARE OFFERTO A CONSUMATORI - AGGIORNAMENTO 13/03/2019

**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.

Esemplificazione del costo del premio annuo ricorrente e costante, stimato in relazione a un cliente di 40 anni di età e un mutuo di Euro 170.000:

durata 15 anni: Euro 210,21,

durata 20 anni: Euro 268,76,

durata 25 anni: Euro 348,42,

durata 30 anni: Euro 455,32.

**POLIZZA "SALVA MUTUO 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.

Esemplificazione del costo del premio unico anticipato, stimato in relazione a un cliente di 40 anni di età e un mutuo di Euro 170.000:

durata 20 anni: Euro 5.195,75,

durata 25 anni: Euro 7.988,66,

durata 30 anni: Euro 11.852,90.

**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.

Esemplificazione del costo del premio unico anticipato, stimato in relazione a un cliente di 40 anni di età e un mutuo di Euro 170.000:

durata 20 anni: Euro 2.703,28,

durata 25 anni: Euro 2.864,17,

durata 30 anni: Euro 2.959,72.

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.**

<b>Documenti anagrafici per ciascuno dei RICHIEDENTI ed eventuali GARANTI</b>	<b>Fonte</b>
Carta d'identità o Passaporto Codice fiscale o Tessera Sanitaria Stato di famiglia (o autocertificazione del cliente) con dichiarazione del regime patrimoniale Certificato di matrimonio o stato libero (solo per richiedenti, non necessario per i garanti) Estratto di sentenza di separazione o divorzio (se del caso e solo su richiesta esplicita della Banca)	Anagrafe Agenzia delle Entrate Anagrafe Anagrafe Anagrafe
Se sposato e l'ipoteca non è concessa con il coniuge: Estratto dell'atto di matrimonio	Comune
Solo se cittadino extracomunitario: Copia integrale del permesso o carta di soggiorno in corso di validità	Anagrafe
<b>Documenti reddituali per ciascuno dei RICHIEDENTI ed eventuali GARANTI</b>	<b>Fonte</b>
<u>Se lavoratore DIPENDENTE:</u> Ultime 2 buste paga Ultimo modello CUD Modello 730 (o Modello UNICO) se presentati Attestato di Servizio (solo per contratti di lavoro diversi dal tempo indeterminato e solo nel caso in cui la data di termine del contratto non emerga dalla busta paga) Copia del contratto di lavoro o contratti a progetto (solo se lavoratore atipico)	Datore di lavoro Datore di lavoro CAF o Commercialista Datore di lavoro Datore di lavoro
<u>Se lavoratore AUTONOMO:</u> Iscrizione CCIAA Ultime due dichiarazioni dei redditi complete di ricevute di presentazione telematica Copia versamento imposte F24 (quietanza di pagamento/ricevuta telematica)	CAF o Commercialista CAF o Commercialista CAF o Commercialista
<u>Se IMPRENDITORI e/o SOCI DI SOCIETÀ:</u> Modello UNICO persona fisica Modello UNICO Società di Persone Ultimi 2 bilanci definitivi (se in contabilità ordinaria) Situazione contabile intermedia dell'anno in corso Visura Camerale	CAF o Commercialista CAF o Commercialista Commercialista Commercialista Commercialista
<u>Se PENSIONATO:</u> Ultimo cedolino pensione (modello OBIS) Modello CUD Modello 730	INPS INPS CAF o Commercialista
<b>Altra Documentazione</b>	<b>Fonte</b>
<u>Se non già clienti:</u> Estratto Conto ultimi tre mesi <u>Se in affitto:</u> Contratto di affitto	Banca Proprietario di casa

Ogni altra documentazione utile per la definizione della situazione economica complessiva

### Informazioni per ciascuno dei RICHIEDENTI ed eventuali GARANTI

INFORMAZIONI GENERALI SUL CREDITO IMMOBILIARE OFFERTO A CONSUMATORI - AGGIORNAMENTO 13/03/2019

Situazione reddituale:

Professione principale  
Anzianita' di servizio  
Retribuzione annua netta  
Numero mensilita'  
Tipo contratto  
Datore di lavoro  
Eventuale canalizzazione dei redditi presso Gruppo BPER  
Descrizione altre entrate continuative (importo annuo, scadenza)

Uscite continuative:

Situazione altre banche (debito residuo, scadenza, rate annue)  
Importo annuo o scadenza altri debiti (spese condominiali, finanziarie, ecc.)

Situazione familiare:

Numero componenti nucleo familiare  
Reddito annuo nucleo familiare  
Patrimonio nucleo familiare  
Altre spese fisse

Situazione abitativa:

Affitto, proprieta', a titolo gratuito, altro

**Documentazione relativa al bene immobile oggetto di ipoteca**

Titolo di provenienza del bene  
Copia del compromesso o copia della proposta di acquisto accettata o, in difetto, dichiarazione del cliente in merito al prezzo di acquisto e al piano finanziario dell'operazione  
Copia della documentazione attestante il pagamento di eventuali caparre  
Planimetrie catastali (se fabbricato)  
Estratto di mappa (se area nuda)  
Consultazione attuale del Catasto Fabbricati  
Certificazione energetica  
Copia del contratto di polizza incendio (con vincolo) sottoscritto  
Se immobile in costruzione o ristrutturazione:  
Copia del permesso di costruire, DIA o SCIA completa di ogni allegato, con relazione tecnica di asseverazione  
Disegno progetto dell'immobile con timbro del Comune e gli estremi del permesso di costruire o della DIA o SCIA  
Certificato di destinazione urbanistica completo dello stralcio delle tavole P.g.t. e delle norme tecniche di attuazione (per interventi realizzati con DIA o SCIA) o permesso di costruire non ancora autorizzato  
Preventivo lavori dell'impresa esecutrice

**Documentazione da fornire in caso di mutuo per SURROGA**

**Fonte**

Copia della quietanza di pagamento rata alla Banca originaria o altro documento attestante il debito residuo	Banca Originaria
Copia del contratto di mutuo stipulato con altra Banca	Banca Originaria
Copia della nota di iscrizione ipotecaria	Banca Originaria

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.

### 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 30 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>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>Parametro di indicizzazione (per i mutui a tasso variabile) / Parametro di riferimento (per i mutui a tasso fisso)</b>	Parametro di mercato o di politica monetaria preso a riferimento per determinare il tasso di interesse.
<b>Parametro BCE</b>	Tasso fissato periodicamente con decisione di politica monetaria dal Consiglio Direttivo della Banca Centrale Europea, applicato alle operazioni di rifinanziamento principali dell'Eurosistema.
<b>Parametro Euribor</b>	Tasso per depositi interbancari in Euro calcolato giornalmente come media semplice delle quotazioni rilevate su un campione di banche selezionato periodicamente dalla Federazione Bancaria Europea (FBE).

INFORMAZIONI GENERALI SUL CREDITO IMMOBILIARE OFFERTO A CONSUMATORI - AGGIORNAMENTO 13/03/2019

<b>Parametro IRS</b>	È il tasso interbancario medio alle quali le banche operanti nell'Unione Europea stipulano swap a copertura del rischio di interesse. E' diffuso giornalmente dalla European Banking Federation e pubblicato sul quotidiano "Il Sole 24 Ore".
<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>	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: 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. 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. 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. 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.
<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 scadenze 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 ai parametri di riferimento o di indicizzazione.
<b>Tasso Annuo Effettivo Globale (TAEG)</b>	Indica il costo totale del mutuo su base annua ed è espresso in percentuale sull'ammontare del finanziamento concesso. Comprende il tasso di interesse e altre voci di spesa, ad esempio spese di istruttoria della pratica e di riscossione della rata. Alcune spese non sono comprese, per esempio quelle notarili.

INFORMAZIONI GENERALI SUL CREDITO IMMOBILIARE OFFERTO A CONSUMATORI - AGGIORNAMENTO 13/03/2019

<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 parametri di indicizzazione 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 del parametro di indicizzazione 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 del parametro di indicizzazione applicato al finanziamento.
<b>Valore dell'immobile</b>	Minore tra il valore di perizia e il valore di compravendita.

## MUTUO 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

### 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.

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

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

Rispetto al tasso iniziale, il tasso di interesse può variare, con scadenze prestabilite, secondo l'andamento del parametro di indicizzazione fissato nel contratto. Il rischio principale è l'aumento imprevedibile e consistente dell'importo delle rate, determinato dall'incremento del parametro di indicizzazione rilevato 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 del parametro 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), presso tutte le filiali e sul sito della banca [www.bancosardegna.it](http://www.bancosardegna.it)

### **CARATTERISTICHE SPECIFICHE**

#### **A chi è rivolto**

Il Finanziamento è rivolto a clienti **consumatori** (parte mutuataria), ed è 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**

<p><b>Importo totale del credito:</b> 168.470,84 Euro  <b>Costo totale del credito:</b> 89.952,73 Euro  <b>Importo totale dovuto dal cliente:</b> 258.423,57 Euro  <b>Tasso Annuo Effettivo Globale (TAEG):</b> 3,1300%</p>	<p>Esempio calcolato senza tener conto dell'adesione ad una delle polizze abbinabili al finanziamento.</p>
<p><b>Importo totale del credito:</b> 168.470,84 Euro  <b>Costo totale del credito:</b> 95.952,73 Euro  <b>Importo totale dovuto dal cliente:</b> 264.423,57 Euro  <b>Tasso Annuo Effettivo Globale (TAEG):</b> 3,4200%</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> 168.470,84 Euro  <b>Costo totale del credito:</b> 109.612,33 Euro  <b>Importo totale dovuto dal cliente:</b> 278.083,17 Euro  <b>Tasso Annuo Effettivo Globale (TAEG):</b> 4,1600%</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> 88.423,57 Euro  <b>Importo totale dovuto dal cliente:</b> 258.423,57 Euro  <b>Tasso Annuo Effettivo Globale (TAEG):</b> 3,0500%</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> 94.423,57 Euro  <b>Importo totale dovuto dal cliente:</b> 264.423,57 Euro  <b>Tasso Annuo Effettivo Globale (TAEG):</b> 3,3500 %</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> 108.083,17 Euro  <b>Importo totale dovuto dal cliente:</b> 278.083,17 Euro  <b>Tasso Annuo Effettivo Globale (TAEG):</b> 4,0700%</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>

INFORMAZIONI GENERALI SUL CREDITO IMMOBILIARE OFFERTO A CONSUMATORI - AGGIORNAMENTO 13/03/2019

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	3,000 %
ISTRUTTORIA	850,00 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	254,16 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
POLIZZA INCENDIO, FULMINE SCOPPIO	6.000,00 Euro Premio stimato prendendo a riferimento la 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 del parametro di indicizzazione.

IMPORTO MASSIMO FINANZIABILE

Per i mutui destinati all'acquisto:

- Pari all'80% del valore dell'immobile, corrispondente al minore tra il valore di perizia e il valore di compravendita

Per i mutui destinati alla costruzione, ristrutturazione:

- Pari all'80% del costo delle opere da eseguire sugli stessi risultanti da perizia

Per i mutui di liquidità:

- Pari al 60% del valore di perizia dell'immobile oggetto d'ipoteca

Per i mutui per acquisto, costruzione, ristrutturazione e liquidità l'importo del finanziamento non potrà essere inferiore ad € 40.000.

In caso di finalità 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 dell'immobile, corrispondente al minore tra il valore di perizia e il valore di compravendita (e comunque non inferiore ad € 50.000,00).

DURATA

MINIMA

60 mesi

MASSIMA

360 mesi

COMPRESIVA DI UN EVENTUALE PERIODO DI PREAMMORTAMENTO NON SUPERIORE A

36 mesi

LIMITATAMENTE AI MUTUI DI LIQUIDITA'

Minima 60 mesi e massima 180 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 anziano.

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.

In caso di immobili abitativi singoli in costruzione ed in caso di aggiornamenti e verifiche di perizie effettuate dai Consulenti Tecnici d'Ufficio (C.T.U.) nominati dai tribunali, la perizia verrà fornita dall'Ufficio Perizie della Banca al costo riportato nella sezione "Spese per la stipula del contratto - Perizia tecnica". Nel caso di immobili abitativi singoli già ultimati (con domanda di agibilità presentata) la perizia verrà fornita dalla società CRIF SERVICE SPA al costo netto di € 208,33 + IVA.

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.

GARANZIE ACCETTATE

**TASSI DISPONIBILI**

TASSO D'INTERESSE NOMINALE ANNUO	3,000 %
	Pari al valore del parametro di indicizzazione maggiorato dello spread e comunque non inferiore al tasso minimo. Il tasso di interesse è calcolato sulla base del parametro vigente alla data di pubblicazione ed è suscettibile di variazione in funzione del valore al momento della stipula.
PARAMETRO D'INDICIZZAZIONE	EURIBOR 6ML/360 RILEV. IL 4ULTIMO GG DI DEL MESE
VALORE PARAMETRO DI INDICIZZAZIONE	- 0,230 %
SPREAD AMMORTAMENTO	+ 3,000 p.p.
TASSO MINIMO AMMORTAMENTO	3,000 %
TASSO DI INTERESSE DI PREAMMORTAMENTO	4,000 %
	Pari al valore del parametro di indicizzazione maggiorato dello spread e comunque non inferiore al tasso minimo. Il tasso di interesse di preammortamento è calcolato sulla base del parametro vigente alla data di pubblicazione ed è suscettibile di variazione in funzione del valore al momento della stipula
PARAMETRO DI INDICIZZAZIONE PREAMMORTAMENTO	EURIBOR 6ML/360 RILEV. IL 4ULTIMO GG DI DEL MESE
VALORE PARAMETRO DI INDICIZZAZIONE PREAMMORTAMENTO	- 0,230 %
SPREAD PREAMMORTAMENTO	+ 4,000 p.p.
TASSO MINIMO PREAMMORTAMENTO	4,000 %

## PRINCIPALI CONDIZIONI ECONOMICHE

### SPESE

#### SPESE PER LA STIPULA DEL CONTRATTO

ISTRUTTORIA	0,500 % dell'importo del finanziamento minimo 700,00 Euro <u>Per surrogazione:</u> 0,00 Euro
PERIZIA TECNICA CRIF SERVICE S.p.A Nel caso di immobili abitativi singoli già ultimati, con domanda di agibilità presentata, la perizia è fornita dalla società Crif Service S.p.A. I relativi costi sono dovuti dalla parte mutuataria al Perito incaricato alla conclusione della perizia.	254,16 Euro (IVA inclusa) <u>Per surrogazione:</u> Esente ai sensi dell'art. 120-quater DLGS n. 385/1993
PERIZIA TECNICA EFFETTUATA DALLA BANCA  Al di fuori dei casi in cui la perizia tecnica è fornita da Crif Service S.p.A. oppure in caso di aggiornamenti e verifiche di perizie effettuate dai Consulenti Tecnici d'Ufficio C.T.U.) nominati dai tribunali, il servizio è fornito dall'Ufficio Perizie della Banca al costo di:	<u>Per surrogazione:</u> Esente ai sensi dell'art. 120-quater DLGS n. 385/1993
IMPORTO MUTUO FINO A 100.000,00 EURO	250,00 Euro
IMPORTO MUTUO FINO A 150.000,00 EURO	450,00 Euro
IMPORTO MUTUO FINO A 250.000,00 EURO	450,00 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	1.600,00 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
SOPRALLUOGHI FUORI DALL'USUALE OPERATIVITÀ DELLA BANCA	Rimborso spese da concordare preventivamente con l'Ufficio Perizie della banca. <u>Per surrogazione:</u> Esente ai sensi dell'art. 120-quater DLGS n. 385/1993
PERIZIE PER IMMOBILI CON PARTICOLARI CARATTERISTICHE (TIPOLOGICHE, DIMENSIONALI, ECC.) O PER STIME INERENTI PIÙ IMMOBILI (VALUTAZIONI COMPLESSE, ECC.)	Importo da concordarsi preventivamente con l'Ufficio Perizie della Banca. <u>Per surrogazione:</u> Esente ai sensi dell'art. 120-quater DLGS n. 385/1993
VERIFICA/VISTO PERIZIA REDATTA DA TECNICO ESTERNO E/O DI PARTE	200,00 Euro <u>Per surrogazione:</u> Esente ai sensi dell'art. 120-quater DLGS n. 385/1993
AGGIORNAMENTO PERIZIA DOPO DATA STESURA	200,00 Euro <u>Per surrogazione:</u> Esente ai sensi dell'art. 120-quater DLGS n. 385/1993
PERIZIA TECNICA EFFETTUATA DALLA BANCA SOPRALLUOGO PER EROGAZIONI A STATO AVANZAMENTO LAVORI FINO A 10 UNITA' IMMOBILIARI	200,00 Euro

INFORMAZIONI GENERALI SUL CREDITO IMMOBILIARE OFFERTO A CONSUMATORI - AGGIORNAMENTO 13/03/2019

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 %
<b>SPESE PER LA GESTIONE DEL RAPPORTO</b>	
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	250,00 Euro
PER OGNI UNITA' ABITATIVA OLTRE LA DECIMA	0,00 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	10,00 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 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.

### 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 (*)
3,0000	10	965,61	1.042,20	965,61
3,0000	15	690,58	778,04	690,58
3,0000	20	554,60	650,13	554,60
3,0000	25	474,21	576,60	474,21
3,0000	30	421,60	530,11	421,60

(\*) 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 "RIPARA CASA NEW"

Il Finanziatore mette a disposizione, nell'ambito della propria offerta di prodotti, una polizza assicurativa di Arca Assicurazioni S.p.A. avente le coperture sopra descritte. In particolare, la "**Ripara Casa new**" è una copertura assicurativa multirischi di unità immobiliari adibite a civile abitazione comprese le pertinenze (garage / cantine), con esclusione di immobili in fase di costruzione e immobili costruiti in larga percentuale con materiale incombustibile (es. case in legno/bioedilizia). Per la garanzia "incendio e scoppio" rimborsa il valore per la ricostruzione a nuovo delle parti danneggiate dell'abitazione e il valore degli oggetti danneggiati all'interno della stessa. Sono previste in via opzionale anche le garanzie "furto" e "terremoto". Non è possibile assicurare più immobili con la stessa polizza. Il pagamento del premio è annuo con tacito rinnovo.

La polizza "Ripara Casa new" offre la possibilità di scegliere tra due formule, standard ed extra, che si differenziano tra di loro per i massimali assicurati (per la garanzia incendio il massimale è sempre pari al valore di ricostruzione a nuovo, compreso tra 25.000 e 2 milioni di euro) e prevede queste garanzie:

- **Incendio, guasti abitazione e contenuto**, che prevedono il rimborso dei danni causati da incendio, fulmine, esplosione, fuoriuscita d'acqua condotta, fenomeno elettrico e il rimborso delle spese per la ricerca e riparazione del guasto.
- **Responsabilità Civile** della proprietà e della conduzione dell'abitazione che prevedono l'indennizzo dei danni involontariamente causati a terzi derivanti dalla proprietà e/o dalla conduzione dell'abitazione e il ricorso a terzi da incendio.
- **Tutela legale** che prevede l'assistenza legale in caso di controversie relative all'abitazione.
- **Assistenza** che garantisce l'invio per interventi urgenti di fabbri, idraulici, elettricisti o l'invio di un sorvegliante, nonché le spese di albergo durante la permanenza fuori casa in caso di impossibilità di utilizzo della propria abitazione.
- **Furto** (opzionale); garanzia operante solo se l'immobile costituisce la dimora abituale dell'assicurato, prestata a primo rischio assoluto con sotto-limiti differenziati in funzione della tipologia degli oggetti rubati. Sono compresi anche i danni subiti dall'abitazione per commettere o tentare il furto.
- **Terremoto** (opzionale); garanzia prestata al fabbricato e al contenuto solo se gli stessi sono assicurati contro i danni da incendio. La somma assicurata è pari al 70% della somma assicurata riportata nella partita "fabbricato" della sezione incendio. La somma assicurata "contenuto" è pari al 100% della somma assicurata riportata alla partita "incendio contenuto" della sezione incendio. E' prevista l'applicazione di franchigie e minimi non indennizzabili come descritto nel fascicolo informativo.

Si riporta una tabella esemplificativa dei premi, stimati per un appartamento ubicato in provincia di Modena (formula standard):

MASSIMALE (valore di ricostruzione a nuovo)	PREMIO ANNUO (comprensivo del massimale di 5.000 Euro per incendio del contenuto)
150.000	195,00 Euro
220.000	273,00 Euro
300.000	315,00 Euro
400.000	375,00 Euro
500.000	400,00 Euro
600.000	425,00 Euro
700.000	450,00 Euro
800.000	475,00 Euro
900.000	500,00 Euro
1.000.000	525,00 Euro

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.**

**POLIZZA "IN CASA"**

Il Finanziatore mette a disposizione, nell'ambito della propria offerta di prodotti, una polizza assicurativa di Arca Assicurazioni S.p.A. avente le coperture sopra descritte. In particolare **"In CASA"** rimborsa il valore per la ricostruzione a nuovo delle parti danneggiate dell'immobile e degli oggetti danneggiati all'interno dell'abitazione. In caso di furto rimborsa il valore a nuovo degli oggetti asportati dai ladri e i danni provocati per commettere o tentare il furto. Il pagamento del premio è annuale con tacito rinnovo.

**"In CASA"** è una polizza componibile e può quindi essere totalmente personalizzata con la combinazione di 5 moduli:

- **Incendio dell'immobile e responsabilità civile della proprietà** che prevede il rimborso dei danni causati da incendio, fulmine, esplosione, fuoriuscita d'acqua e fenomeni elettrici e in aggiunta i danni causati a terzi.
- **Incendio del contenuto e responsabilità civile della conduzione** che è simile alla precedente; comprende anche i danni derivanti dalla fuoriuscita d'acqua.
- **Furto** (operante solo se l'immobile costituisce la dimora abituale dell'assicurato) che dà diritto al rimborso del valore a nuovo dei beni personali asportati, fino al 50% della somma assicurata per i beni preziosi come pellicce e gioielli, al rimborso di denaro fino a un milione nonché dei danni subiti dall'immobile durante il furto. Questo modulo è acquistabile solo in abbinamento a uno dei precedenti.
- **Protezione legale** (modulo aggiuntivo) che prevede l'assistenza legale in caso di controversie relative all'abitazione, come ad esempio se l'inquilino del piano di sopra provoca dei danni al vostro appartamento a seguito di una perdita d'acqua, ma si rifiuta di rimborsare i danni provocati.

Infine, sempre in aggiunta ai primi due moduli, c'è **Assistenza Casa** che garantisce l'invio per interventi urgenti di fabbri, idraulici, elettricisti o l'invio di un sorvegliante, nonché le spese di albergo durante la permanenza fuori casa in caso di impossibilità di utilizzo della propria abitazione.

Si riporta nel seguito una tabella esemplificativa dei premi, stimati per un appartamento di civile abitazione:

MASSIMALI (valore commerciale dell'immobile)	PREMIO ANNUO
40.000	49,00 Euro
50.000	55,00 Euro
75.000	68,00 Euro
100.000	81,00 Euro
125.000	94,00 Euro
150.000	108,00 Euro
200.000	134,00 Euro
300.000	187,00 Euro
400.000	240,00 Euro
500.000	293,00 Euro
600.000	346,00 Euro
700.000	399,00 Euro
800.000	451,00 Euro
900.000	504,00 Euro
1.000.000	557,00 Euro
1.100.000	610,00 Euro
1.200.000	663,00 Euro

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>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>	Per acquisto, costruzione o ristrutturazione, opzione per il regime fiscale sostitutivo ed attualmente pari a: - <b>0,25%</b> dell'ammontare del finanziamento nel caso di acquisto, costruzione o ristrutturazione della propria <b>prima casa</b> , 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; - <b>2,00%</b> dell'ammontare del finanziamento negli altri casi non rientranti nella nota 2 bis all'articolo 1 della tariffa, parte prima, annessa al Testo Unico delle disposizioni concernenti l'imposta di registro del DPR 26/04/1986 n. 131. Per surrogazione: non si applicano l'imposta sostitutiva di cui all'articolo 17 del decreto del Presidente della Repubblica 29 settembre 1973, n. 601, né le imposte indicate nell'articolo 15 del medesimo decreto (art. 120-quater DLGS n. 385/1993)



**Banco di Sardegna**

**BPER: Gruppo**

INFORMAZIONI GENERALI SUL CREDITO IMMOBILIARE OFFERTO A CONSUMATORI - AGGIORNAMENTO 13/03/2019

**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.

Esemplificazione del costo del premio annuo ricorrente e costante, stimato in relazione a un cliente di 40 anni di età e un mutuo di Euro 170.000:

durata 15 anni: Euro 210,21,

durata 20 anni: Euro 268,76,

durata 25 anni: Euro 348,42,

durata 30 anni: Euro 455,32.

**POLIZZA "SALVA MUTUO 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.

Esemplificazione del costo del premio unico anticipato, stimato in relazione a un cliente di 40 anni di età e un mutuo di Euro 170.000:

durata 20 anni: Euro 5.195,75,

durata 25 anni: Euro 7.988,66,

durata 30 anni: Euro 11.852,90.

**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.

Esemplificazione del costo del premio unico anticipato, stimato in relazione a un cliente di 40 anni di età e un mutuo di Euro 170.000:

durata 20 anni: Euro 2.703,28,

durata 25 anni: Euro 2.864,17,

durata 30 anni: Euro 2.959,72.

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.**

<b>Documenti anagrafici per ciascuno dei RICHIEDENTI ed eventuali GARANTI</b>	<b>Fonte</b>
Carta d'identità o Passaporto Codice fiscale o Tessera Sanitaria Stato di famiglia (o autocertificazione del cliente) con dichiarazione del regime patrimoniale Certificato di matrimonio o stato libero (solo per richiedenti, non necessario per i garanti) Estratto di sentenza di separazione o divorzio (se del caso e solo su richiesta esplicita della Banca)	Anagrafe Agenzia delle Entrate Anagrafe Anagrafe Anagrafe
Se sposato e l'ipoteca non è concessa con il coniuge: Estratto dell'atto di matrimonio	Comune
Solo se cittadino extracomunitario: Copia integrale del permesso o carta di soggiorno in corso di validità	Anagrafe
<b>Documenti reddituali per ciascuno dei RICHIEDENTI ed eventuali GARANTI</b>	<b>Fonte</b>
<u>Se lavoratore DIPENDENTE:</u> Ultime 2 buste paga Ultimo modello CUD Modello 730 (o Modello UNICO) se presentati Attestato di Servizio (solo per contratti di lavoro diversi dal tempo indeterminato e solo nel caso in cui la data di termine del contratto non emerga dalla busta paga) Copia del contratto di lavoro o contratti a progetto (solo se lavoratore atipico)	Datore di lavoro Datore di lavoro CAF o Commercialista Datore di lavoro Datore di lavoro
<u>Se lavoratore AUTONOMO:</u> Iscrizione CCIAA Ultime due dichiarazioni dei redditi complete di ricevute di presentazione telematica Copia versamento imposte F24 (quietanza di pagamento/ricevuta telematica)	CAF o Commercialista CAF o Commercialista CAF o Commercialista
<u>Se IMPRENDITORI e/o SOCI DI SOCIETÀ:</u> Modello UNICO persona fisica Modello UNICO Società di Persone Ultimi 2 bilanci definitivi (se in contabilità ordinaria) Situazione contabile intermedia dell'anno in corso Visura Camerale	CAF o Commercialista CAF o Commercialista Commercialista Commercialista Commercialista
<u>Se PENSIONATO:</u> Ultimo cedolino pensione (modello OBIS) Modello CUD Modello 730	INPS INPS CAF o Commercialista
<b>Altra Documentazione</b>	<b>Fonte</b>
<u>Se non già clienti:</u> Estratto Conto ultimi tre mesi <u>Se in affitto:</u> Contratto di affitto	Banca Proprietario di casa

Ogni altra documentazione utile per la definizione della situazione economica complessiva

### Informazioni per ciascuno dei RICHIEDENTI ed eventuali GARANTI

INFORMAZIONI GENERALI SUL CREDITO IMMOBILIARE OFFERTO A CONSUMATORI - AGGIORNAMENTO 13/03/2019

<p><u>Situazione reddituale:</u>          Professione principale          Anzianita' di servizio          Retribuzione annua netta          Numero mensilita'          Tipo contratto          Datore di lavoro          Eventuale canalizzazione dei redditi presso Gruppo BPER          Descrizione altre entrate continuative (importo annuo, scadenza)</p> <p><u>Uscite continuative:</u>          Situazione altre banche (debito residuo, scadenza, rate annue)          Importo annuo o scadenza altri debiti (spese condominiali, finanziarie, ecc.)</p> <p><u>Situazione familiare:</u>          Numero componenti nucleo familiare          Reddito annuo nucleo familiare          Patrimonio nucleo familiare          Altre spese fisse</p> <p><u>Situazione abitativa:</u>          Affitto, proprieta', a titolo gratuito, altro</p>
---

<p><b>Documentazione relativa al bene immobile oggetto di ipoteca</b></p> <p>Titolo di provenienza del bene          Copia del compromesso o copia della proposta di acquisto accettata o, in difetto, dichiarazione del cliente in merito al prezzo di acquisto e al piano finanziario dell'operazione          Copia della documentazione attestante il pagamento di eventuali caparre          Planimetrie catastali (se fabbricato)          Estratto di mappa (se area nuda)          Consultazione attuale del Catasto Fabbricati          Certificazione energetica          Copia del contratto di polizza incendio (con vincolo) sottoscritto</p> <p><u>Se immobile in costruzione o ristrutturazione:</u>          Copia del permesso di costruire, DIA o SCIA completa di ogni allegato, con relazione tecnica di asseverazione          Disegno progetto dell'immobile con timbro del Comune e gli estremi del permesso di costruire o della DIA o SCIA          Certificato di destinazione urbanistica completo dello stralcio delle tavole P.g.t. e delle norme tecniche di attuazione (per interventi realizzati con DIA o SCIA) o permesso di costruire non ancora autorizzato          Preventivo lavori dell'impresa esecutrice</p>
--

<b>Documentazione da fornire in caso di mutuo per SURROGA</b>	<b>Fonte</b>
Copia della quietanza di pagamento rata alla Banca originaria o altro documento attestante il debito residuo	Banca Originaria
Copia del contratto di mutuo stipulato con altra Banca	Banca Originaria
Copia della nota di iscrizione ipotecaria	Banca Originaria

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.

### 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 30 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>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>Parametro di indicizzazione (per i mutui a tasso variabile) / Parametro di riferimento (per i mutui a tasso fisso)</b>	Parametro di mercato o di politica monetaria preso a riferimento per determinare il tasso di interesse.
<b>Parametro BCE</b>	Tasso fissato periodicamente con decisione di politica monetaria dal Consiglio Direttivo della Banca Centrale Europea, applicato alle operazioni di rifinanziamento principali dell'Eurosistema.
<b>Parametro Euribor</b>	Tasso per depositi interbancari in Euro calcolato giornalmente come media semplice delle quotazioni rilevate su un campione di banche selezionato periodicamente dalla Federazione Bancaria Europea (FBE).

INFORMAZIONI GENERALI SUL CREDITO IMMOBILIARE OFFERTO A CONSUMATORI - AGGIORNAMENTO 13/03/2019

<b>Parametro IRS</b>	È il tasso interbancario medio alle quali le banche operanti nell'Unione Europea stipulano swap a copertura del rischio di interesse. E' diffuso giornalmente dalla European Banking Federation e pubblicato sul quotidiano "Il Sole 24 Ore".
<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>	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: 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. 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. 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. 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.
<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 scadenze 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 ai parametri di riferimento o di indicizzazione.
<b>Tasso Annuo Effettivo Globale (TAEG)</b>	Indica il costo totale del mutuo su base annua ed è espresso in percentuale sull'ammontare del finanziamento concesso. Comprende il tasso di interesse e altre voci di spesa, ad esempio spese di istruttoria della pratica e di riscossione della rata. Alcune spese non sono comprese, per esempio quelle notarili.



INFORMAZIONI GENERALI SUL CREDITO IMMOBILIARE OFFERTO A CONSUMATORI - AGGIORNAMENTO 13/03/2019

<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 parametri di indicizzazione 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 del parametro di indicizzazione 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 del parametro di indicizzazione applicato al finanziamento.
<b>Valore dell'immobile</b>	Minore tra il valore di perizia e il valore di compravendita.

## MUTUO BLINDATO

### 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.

### 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 del parametro di indicizzazione 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 del parametro 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), presso tutte le filiali e sul sito della banca [www.bancosardegna.it](http://www.bancosardegna.it)

## **CARATTERISTICHE SPECIFICHE**

### **A chi è rivolto**

Il Finanziamento è rivolto a clienti **consumatori** (parte mutuataria), ed è 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**

<p><b>Importo totale del credito:</b> 168.470,84 Euro  <b>Costo totale del credito:</b> 89.926,82 Euro  <b>Importo totale dovuto dal cliente:</b> 258.397,66 Euro  <b>Tasso Annuo Effettivo Globale (TAEG):</b> 3,7600%</p>	<p>Esempio calcolato senza tener conto dell'adesione ad una delle polizze abbinabili al finanziamento.</p>
<p><b>Importo totale del credito:</b> 168.470,84 Euro  <b>Costo totale del credito:</b> 94.926,82 Euro  <b>Importo totale dovuto dal cliente:</b> 263.397,66 Euro  <b>Tasso Annuo Effettivo Globale (TAEG):</b> 4,0600%</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> 168.470,84 Euro  <b>Costo totale del credito:</b> 103.637,32 Euro  <b>Importo totale dovuto dal cliente:</b> 272.108,16 Euro  <b>Tasso Annuo Effettivo Globale (TAEG):</b> 4,6100%</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> 88.397,66 Euro  <b>Importo totale dovuto dal cliente:</b> 258.397,66 Euro  <b>Tasso Annuo Effettivo Globale (TAEG):</b> 3,6700%</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> 93.397,66 Euro  <b>Importo totale dovuto dal cliente:</b> 263.397,66 Euro  <b>Tasso Annuo Effettivo Globale (TAEG):</b> 3,9600 %</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> 102.108,16 Euro  <b>Importo totale dovuto dal cliente:</b> 272.108,16 Euro  <b>Tasso Annuo Effettivo Globale (TAEG):</b> 4,5100%</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>

INFORMAZIONI GENERALI SUL CREDITO IMMOBILIARE OFFERTO A CONSUMATORI - AGGIORNAMENTO 13/03/2019

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	3,600 %
ISTRUTTORIA	850,00 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	254,16 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
POLIZZA INCENDIO, FULMINE SCOPPIO	5.000,00 Euro Premio stimato prendendo a riferimento la 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 del parametro di indicizzazione.

IMPORTO MASSIMO FINANZIABILE

Per i mutui destinati all'acquisto:

- Pari all'80% del valore dell'immobile, corrispondente al minore tra il valore di perizia e il valore di compravendita

Per i mutui destinati alla costruzione, ristrutturazione:

- Pari all'80% del costo delle opere da eseguire sugli stessi risultanti da perizia

Per i mutui di liquidità:

- Pari al 60% del valore di perizia dell'immobile oggetto d'ipoteca

Per i mutui per acquisto, costruzione, ristrutturazione e liquidità l'importo del finanziamento non potrà essere inferiore ad € 40.000.

In caso di finalità 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 dell'immobile, corrispondente al minore tra il valore di perizia e il valore di compravendita (e comunque non inferiore ad € 50.000,00).

DURATA

MINIMA

60 mesi

MASSIMA

300 mesi

COMPRESIVA DI UN EVENTUALE PERIODO DI PREAMMORTAMENTO NON SUPERIORE A

36 mesi

LIMITATAMENTE AI MUTUI DI LIQUIDITA'

Minima 60 mesi e massima 180 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 anziano.

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.

In caso di immobili abitativi singoli in costruzione ed in caso di aggiornamenti e verifiche di perizie effettuate dai Consulenti Tecnici d'Ufficio (C.T.U.) nominati dai tribunali, la perizia verrà fornita dall'Ufficio Perizie della Banca al costo riportato nella sezione "Spese per la stipula del contratto - Perizia tecnica". Nel caso di immobili abitativi singoli già ultimati (con domanda di agibilità presentata) la perizia verrà fornita dalla società CRIF SERVICE SPA al costo netto di € 208,33 + IVA.

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.

GARANZIE ACCETTATE

**TASSI DISPONIBILI**

TASSO D'INTERESSE NOMINALE ANNUO	3,600 %
	Pari al valore del parametro di indicizzazione maggiorato dello spread e comunque non inferiore al tasso minimo. Il tasso di interesse è calcolato sulla base del parametro vigente alla data di pubblicazione ed è suscettibile di variazione in funzione del valore al momento della stipula.
PARAMETRO D'INDICIZZAZIONE	EURIBOR 6ML/360 RILEV. IL 4ULTIMO GG DI DEL MESE
VALORE PARAMETRO DI INDICIZZAZIONE	- 0,230 %
SPREAD AMMORTAMENTO	+ 3,600 p.p.
TASSO MINIMO AMMORTAMENTO	3,600 %
TASSO MASSIMO AMMORTAMENTO	6,500 %
TASSO DI INTERESSE DI PREMMORTAMENTO	4,600 %
	Pari al valore del parametro di indicizzazione maggiorato dello spread e comunque non inferiore al tasso minimo. Il tasso di interesse di preammortamento è calcolato sulla base del parametro vigente alla data di pubblicazione ed è suscettibile di variazione in funzione del valore al momento della stipula
PARAMETRO DI INDICIZZAZIONE PREMMORTAMENTO	EURIBOR 6ML/360 RILEV. IL 4ULTIMO GG DI DEL MESE
VALORE PARAMETRO DI INDICIZZAZIONE PREMMORTAMENTO	- 0,230 %
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	0,500 % dell'importo del finanziamento minimo 700,00 Euro <u>Per surrogazione:</u> 0,00 Euro
PERIZIA TECNICA CRIF SERVICE S.p.A Nel caso di immobili abitativi singoli già ultimati, con domanda di agibilità presentata, la perizia è fornita dalla società Crif Service S.p.A. I relativi costi sono dovuti dalla parte mutuataria al Perito incaricato alla conclusione della perizia.	254,16 Euro (IVA inclusa) <u>Per surrogazione:</u> Esente ai sensi dell'art. 120-quater DLGS n. 385/1993
PERIZIA TECNICA EFFETTUATA DALLA BANCA  Al di fuori dei casi in cui la perizia tecnica è fornita da Crif Service S.p.A. oppure in caso di aggiornamenti e verifiche di perizie effettuate dai Consulenti Tecnici d'Ufficio C.T.U.) nominati dai tribunali, il servizio è fornito dall'Ufficio Perizie della Banca al costo di:	<u>Per surrogazione:</u> Esente ai sensi dell'art. 120-quater DLGS n. 385/1993
IMPORTO MUTUO FINO A 100.000,00 EURO	250,00 Euro
IMPORTO MUTUO FINO A 150.000,00 EURO	450,00 Euro
IMPORTO MUTUO FINO A 250.000,00 EURO	450,00 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	1.600,00 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
SOPRALLUOGHI FUORI DALL'USUALE OPERATIVITÀ DELLA BANCA	Rimborso spese da concordare preventivamente con l'Ufficio Perizie della banca. <u>Per surrogazione:</u> Esente ai sensi dell'art. 120-quater DLGS n. 385/1993
PERIZIE PER IMMOBILI CON PARTICOLARI CARATTERISTICHE (TIPOLOGICHE, DIMENSIONALI, ECC.) O PER STIME INERENTI PIÙ IMMOBILI (VALUTAZIONI COMPLESSE, ECC.)	Importo da concordarsi preventivamente con l'Ufficio Perizie della Banca. <u>Per surrogazione:</u> Esente ai sensi dell'art. 120-quater DLGS n. 385/1993
VERIFICA/VISTO PERIZIA REDATTA DA TECNICO ESTERNO E/O DI PARTE	200,00 Euro <u>Per surrogazione:</u> Esente ai sensi dell'art. 120-quater DLGS n. 385/1993
AGGIORNAMENTO PERIZIA DOPO DATA STESURA	200,00 Euro <u>Per surrogazione:</u> Esente ai sensi dell'art. 120-quater DLGS n. 385/1993
PERIZIA TECNICA EFFETTUATA DALLA BANCA SOPRALLUOGO PER EROGAZIONI A STATO AVANZAMENTO LAVORI FINO A 10 UNITA' IMMOBILIARI	200,00 Euro

INFORMAZIONI GENERALI SUL CREDITO IMMOBILIARE OFFERTO A CONSUMATORI - AGGIORNAMENTO 13/03/2019

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 %
<b>SPESE PER LA GESTIONE DEL RAPPORTO</b>	
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	250,00 Euro
PER OGNI UNITA' ABITATIVA OLTRE LA DECIMA	0,00 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	10,00 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 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.

### 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 (*)
3,6000	10	993,55	1.071,64	993,55
3,6000	15	719,80	809,58	719,80
3,6000	20	585,11	683,71	585,11
3,6000	25	506,00	612,13	506,00

(\*) 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 "RIPARA CASA NEW"

Il Finanziatore mette a disposizione, nell'ambito della propria offerta di prodotti, una polizza assicurativa di Arca Assicurazioni S.p.A. avente le coperture sopra descritte. In particolare, la "Ripara Casa new" è una copertura assicurativa multirischi di unità immobiliari adibite a civile abitazione comprese le pertinenze (garage / cantine), con esclusione di immobili in fase di costruzione e immobili costruiti in larga percentuale con materiale incombustibile (es. case in legno/bioedilizia). Per la garanzia "incendio e scoppio" rimborsa il valore per la ricostruzione a nuovo delle parti danneggiate dell'abitazione e il valore degli oggetti danneggiati all'interno della stessa. Sono previste in via opzionale anche le garanzie "furto" e "terremoto". Non è possibile assicurare più immobili con la stessa polizza. Il pagamento del premio è annuo con tacito rinnovo.

La polizza "Ripara Casa new" offre la possibilità di scegliere tra due formule, standard ed extra, che si differenziano tra di loro per i massimali assicurati (per la garanzia incendio il massimale è sempre pari al valore di ricostruzione a nuovo, compreso tra 25.000 e 2 milioni di euro) e prevede queste garanzie:

- **Incendio, guasti abitazione e contenuto**, che prevedono il rimborso dei danni causati da incendio, fulmine, esplosione, fuoriuscita d'acqua condotta, fenomeno elettrico e il rimborso delle spese per la ricerca e riparazione del guasto.
- **Responsabilità Civile** della proprietà e della conduzione dell'abitazione che prevedono l'indennizzo dei danni involontariamente causati a terzi derivanti dalla proprietà e/o dalla conduzione dell'abitazione e il ricorso a terzi da incendio.
- **Tutela legale** che prevede l'assistenza legale in caso di controversie relative all'abitazione.
- **Assistenza** che garantisce l'invio per interventi urgenti di fabbri, idraulici, elettricisti o l'invio di un sorvegliante, nonché le spese di albergo durante la permanenza fuori casa in caso di impossibilità di utilizzo della propria abitazione.
- **Furto** (opzionale); garanzia operante solo se l'immobile costituisce la dimora abituale dell'assicurato, prestata a primo rischio assoluto con sotto-limiti differenziati in funzione della tipologia degli oggetti rubati. Sono compresi anche i danni subiti dall'abitazione per commettere o tentare il furto.
- **Terremoto** (opzionale); garanzia prestata al fabbricato e al contenuto solo se gli stessi sono assicurati contro i danni da incendio. La somma assicurata è pari al 70% della somma assicurata riportata nella partita "fabbricato" della sezione incendio. La somma assicurata "contenuto" è pari al 100% della somma assicurata riportata alla partita "incendio contenuto" della sezione incendio. E' prevista l'applicazione di franchigie e minimi non indennizzabili come descritto nel fascicolo informativo.

Si riporta una tabella esemplificativa dei premi, stimati per un appartamento ubicato in provincia di Modena (formula standard):

MASSIMALE (valore di ricostruzione a nuovo)	PREMIO ANNUO (comprensivo del massimale di 5.000 Euro per incendio del contenuto)
150.000	195,00 Euro
220.000	273,00 Euro
300.000	315,00 Euro
400.000	375,00 Euro
500.000	400,00 Euro
600.000	425,00 Euro
700.000	450,00 Euro
800.000	475,00 Euro
900.000	500,00 Euro
1.000.000	525,00 Euro

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.**

**POLIZZA "IN CASA"**

Il Finanziatore mette a disposizione, nell'ambito della propria offerta di prodotti, una polizza assicurativa di Arca Assicurazioni S.p.A. avente le coperture sopra descritte. In particolare **"In CASA"** rimborsa il valore per la ricostruzione a nuovo delle parti danneggiate dell'immobile e degli oggetti danneggiati all'interno dell'abitazione. In caso di furto rimborsa il valore a nuovo degli oggetti asportati dai ladri e i danni provocati per commettere o tentare il furto. Il pagamento del premio è annuale con tacito rinnovo.

**"In CASA"** è una polizza componibile e può quindi essere totalmente personalizzata con la combinazione di 5 moduli:

- **Incendio dell'immobile e responsabilità civile della proprietà** che prevede il rimborso dei danni causati da incendio, fulmine, esplosione, fuoriuscita d'acqua e fenomeni elettrici e in aggiunta i danni causati a terzi.
- **Incendio del contenuto e responsabilità civile della conduzione** che è simile alla precedente; comprende anche i danni derivanti dalla fuoriuscita d'acqua.
- **Furto** (operante solo se l'immobile costituisce la dimora abituale dell'assicurato) che dà diritto al rimborso del valore a nuovo dei beni personali asportati, fino al 50% della somma assicurata per i beni preziosi come pellicce e gioielli, al rimborso di denaro fino a un milione nonché dei danni subiti dall'immobile durante il furto. Questo modulo è acquistabile solo in abbinamento a uno dei precedenti.
- **Protezione legale** (modulo aggiuntivo) che prevede l'assistenza legale in caso di controversie relative all'abitazione, come ad esempio se l'inquilino del piano di sopra provoca dei danni al vostro appartamento a seguito di una perdita d'acqua, ma si rifiuta di rimborsare i danni provocati.

Infine, sempre in aggiunta ai primi due moduli, c'è **Assistenza Casa** che garantisce l'invio per interventi urgenti di fabbri, idraulici, elettricisti o l'invio di un sorvegliante, nonché le spese di albergo durante la permanenza fuori casa in caso di impossibilità di utilizzo della propria abitazione.

Si riporta nel seguito una tabella esemplificativa dei premi, stimati per un appartamento di civile abitazione:

MASSIMALI (valore commerciale dell'immobile)	PREMIO ANNUO
40.000	49,00 Euro
50.000	55,00 Euro
75.000	68,00 Euro
100.000	81,00 Euro
125.000	94,00 Euro
150.000	108,00 Euro
200.000	134,00 Euro
300.000	187,00 Euro
400.000	240,00 Euro
500.000	293,00 Euro
600.000	346,00 Euro
700.000	399,00 Euro
800.000	451,00 Euro
900.000	504,00 Euro
1.000.000	557,00 Euro
1.100.000	610,00 Euro
1.200.000	663,00 Euro

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>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>	Per acquisto, costruzione o ristrutturazione, opzione per il regime fiscale sostitutivo ed attualmente pari a: - <b>0,25%</b> dell'ammontare del finanziamento nel caso di acquisto, costruzione o ristrutturazione della propria <b>prima casa</b> , 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; - <b>2,00%</b> dell'ammontare del finanziamento negli altri casi non rientranti nella nota 2 bis all'articolo 1 della tariffa, parte prima, annessa al Testo Unico delle disposizioni concernenti l'imposta di registro del DPR 26/04/1986 n. 131. Per surrogazione: non si applicano l'imposta sostitutiva di cui all'articolo 17 del decreto del Presidente della Repubblica 29 settembre 1973, n. 601, né le imposte indicate nell'articolo 15 del medesimo decreto (art. 120-quater DLGS n. 385/1993)



**Banco di Sardegna**

**BPER: Gruppo**

INFORMAZIONI GENERALI SUL CREDITO IMMOBILIARE OFFERTO A CONSUMATORI - AGGIORNAMENTO 13/03/2019

**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.

Esemplificazione del costo del premio annuo ricorrente e costante, stimato in relazione a un cliente di 40 anni di età e un mutuo di Euro 170.000:

durata 15 anni: Euro 210,21,

durata 20 anni: Euro 268,76,

durata 25 anni: Euro 348,42,

durata 30 anni: Euro 455,32.

**POLIZZA "SALVA MUTUO 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.

Esemplificazione del costo del premio unico anticipato, stimato in relazione a un cliente di 40 anni di età e un mutuo di Euro 170.000:

durata 20 anni: Euro 5.195,75,

durata 25 anni: Euro 7.988,66,

durata 30 anni: Euro 11.852,90.

**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.

Esemplificazione del costo del premio unico anticipato, stimato in relazione a un cliente di 40 anni di età e un mutuo di Euro 170.000:

durata 20 anni: Euro 2.703,28,

durata 25 anni: Euro 2.864,17,

durata 30 anni: Euro 2.959,72.

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.**

<b>Documenti anagrafici per ciascuno dei RICHIEDENTI ed eventuali GARANTI</b>	<b>Fonte</b>
Carta d'identità o Passaporto Codice fiscale o Tessera Sanitaria Stato di famiglia (o autocertificazione del cliente) con dichiarazione del regime patrimoniale Certificato di matrimonio o stato libero (solo per richiedenti, non necessario per i garanti) Estratto di sentenza di separazione o divorzio (se del caso e solo su richiesta esplicita della Banca)	Anagrafe Agenzia delle Entrate Anagrafe Anagrafe Anagrafe
Se sposato e l'ipoteca non è concessa con il coniuge: Estratto dell'atto di matrimonio	Comune
Solo se cittadino extracomunitario: Copia integrale del permesso o carta di soggiorno in corso di validità	Anagrafe
<b>Documenti reddituali per ciascuno dei RICHIEDENTI ed eventuali GARANTI</b>	<b>Fonte</b>
<u>Se lavoratore DIPENDENTE:</u> Ultime 2 buste paga Ultimo modello CUD Modello 730 (o Modello UNICO) se presentati Attestato di Servizio (solo per contratti di lavoro diversi dal tempo indeterminato e solo nel caso in cui la data di termine del contratto non emerga dalla busta paga) Copia del contratto di lavoro o contratti a progetto (solo se lavoratore atipico)	Datore di lavoro Datore di lavoro CAF o Commercialista Datore di lavoro Datore di lavoro
<u>Se lavoratore AUTONOMO:</u> Iscrizione CCIAA Ultime due dichiarazioni dei redditi complete di ricevute di presentazione telematica Copia versamento imposte F24 (quietanza di pagamento/ricevuta telematica)	CAF o Commercialista CAF o Commercialista CAF o Commercialista
<u>Se IMPRENDITORI e/o SOCI DI SOCIETÀ:</u> Modello UNICO persona fisica Modello UNICO Società di Persone Ultimi 2 bilanci definitivi (se in contabilità ordinaria) Situazione contabile intermedia dell'anno in corso Visura Camerale	CAF o Commercialista CAF o Commercialista Commercialista Commercialista Commercialista
<u>Se PENSIONATO:</u> Ultimo cedolino pensione (modello OBIS) Modello CUD Modello 730	INPS INPS CAF o Commercialista
<b>Altra Documentazione</b>	<b>Fonte</b>
<u>Se non già clienti:</u> Estratto Conto ultimi tre mesi <u>Se in affitto:</u> Contratto di affitto	Banca Proprietario di casa

Ogni altra documentazione utile per la definizione della situazione economica complessiva

### Informazioni per ciascuno dei RICHIEDENTI ed eventuali GARANTI

INFORMAZIONI GENERALI SUL CREDITO IMMOBILIARE OFFERTO A CONSUMATORI - AGGIORNAMENTO 13/03/2019

Situazione reddituale:

Professione principale  
Anzianita' di servizio  
Retribuzione annua netta  
Numero mensilita'  
Tipo contratto  
Datore di lavoro  
Eventuale canalizzazione dei redditi presso Gruppo BPER  
Descrizione altre entrate continuative (importo annuo, scadenza)

Uscite continuative:

Situazione altre banche (debito residuo, scadenza, rate annue)  
Importo annuo o scadenza altri debiti (spese condominiali, finanziarie, ecc.)

Situazione familiare:

Numero componenti nucleo familiare  
Reddito annuo nucleo familiare  
Patrimonio nucleo familiare  
Altre spese fisse

Situazione abitativa:

Affitto, proprieta', a titolo gratuito, altro

**Documentazione relativa al bene immobile oggetto di ipoteca**

Titolo di provenienza del bene  
Copia del compromesso o copia della proposta di acquisto accettata o, in difetto, dichiarazione del cliente in merito al prezzo di acquisto e al piano finanziario dell'operazione  
Copia della documentazione attestante il pagamento di eventuali caparre  
Planimetrie catastali (se fabbricato)  
Estratto di mappa (se area nuda)  
Consultazione attuale del Catasto Fabbricati  
Certificazione energetica  
Copia del contratto di polizza incendio (con vincolo) sottoscritto  
Se immobile in costruzione o ristrutturazione:  
Copia del permesso di costruire, DIA o SCIA completa di ogni allegato, con relazione tecnica di asseverazione  
Disegno progetto dell'immobile con timbro del Comune e gli estremi del permesso di costruire o della DIA o SCIA  
Certificato di destinazione urbanistica completo dello stralcio delle tavole P.g.t. e delle norme tecniche di attuazione (per interventi realizzati con DIA o SCIA) o permesso di costruire non ancora autorizzato  
Preventivo lavori dell'impresa esecutrice

**Documentazione da fornire in caso di mutuo per SURROGA**

**Fonte**

Copia della quietanza di pagamento rata alla Banca originaria o altro documento attestante il debito residuo	Banca Originaria
Copia del contratto di mutuo stipulato con altra Banca	Banca Originaria
Copia della nota di iscrizione ipotecaria	Banca Originaria

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.

### 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 30 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>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>Parametro di indicizzazione (per i mutui a tasso variabile) / Parametro di riferimento (per i mutui a tasso fisso)</b>	Parametro di mercato o di politica monetaria preso a riferimento per determinare il tasso di interesse.
<b>Parametro BCE</b>	Tasso fissato periodicamente con decisione di politica monetaria dal Consiglio Direttivo della Banca Centrale Europea, applicato alle operazioni di rifinanziamento principali dell'Eurosistema.
<b>Parametro Euribor</b>	Tasso per depositi interbancari in Euro calcolato giornalmente come media semplice delle quotazioni rilevate su un campione di banche selezionato periodicamente dalla Federazione Bancaria Europea (FBE).

INFORMAZIONI GENERALI SUL CREDITO IMMOBILIARE OFFERTO A CONSUMATORI - AGGIORNAMENTO 13/03/2019

<b>Parametro IRS</b>	È il tasso interbancario medio alle quali le banche operanti nell'Unione Europea stipulano swap a copertura del rischio di interesse. E' diffuso giornalmente dalla European Banking Federation e pubblicato sul quotidiano "Il Sole 24 Ore".
<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>	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: 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. 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. 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. 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.
<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 scadenze 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 ai parametri di riferimento o di indicizzazione.
<b>Tasso Annuo Effettivo Globale (TAEG)</b>	Indica il costo totale del mutuo su base annua ed è espresso in percentuale sull'ammontare del finanziamento concesso. Comprende il tasso di interesse e altre voci di spesa, ad esempio spese di istruttoria della pratica e di riscossione della rata. Alcune spese non sono comprese, per esempio quelle notarili.

INFORMAZIONI GENERALI SUL CREDITO IMMOBILIARE OFFERTO A CONSUMATORI - AGGIORNAMENTO 13/03/2019

<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 parametri di indicizzazione 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 del parametro di indicizzazione 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 del parametro di indicizzazione applicato al finanziamento.
<b>Valore dell'immobile</b>	Minore tra il valore di perizia e il valore di compravendita.

## MUTUO STABILE

### 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.

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

### Finanziamento a rata costante

Rispetto al tasso iniziale di partenza, il tasso di interesse può variare, con cadenze prestabilite, secondo l'andamento del parametro di indicizzazione fissati nel contratto, mentre l'importo della rata, determinato alla stipula, rimane costante per tutta la durata del finanziamento.

In caso di aumento dei tassi si avrà un allungamento della durata del finanziamento, che però non potrà mai superare la durata massima di 30 anni. Eccezionalmente, qualora la durata massima del finanziamento non sia sufficiente a dilazionare l'aumento del tasso di riferimento, potrà verificarsi un aumento della rata.

Il finanziamento a rata costante è adatto a chi vuole avere la certezza dell'importo della rata, pur scegliendo un finanziamento a tasso variabile.

Il rischio principale è l'aumento imprevedibile del numero delle rate, nel caso in cui il tasso di interesse aumenti in modo consistente.

### 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 del parametro 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), presso tutte le filiali e sul sito della banca [www.bancosardegna.it](http://www.bancosardegna.it)

## CARATTERISTICHE SPECIFICHE

### A chi è rivolto

Il Finanziamento è rivolto a clienti **consumatori** (parte mutuataria), ed è 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**

<p><b>Importo totale del credito:</b> 168.470,84 Euro  <b>Costo totale del credito:</b> 64.255,71 Euro  <b>Importo totale dovuto dal cliente:</b> 232.726,55 Euro  <b>Tasso Annuo Effettivo Globale (TAEG):</b> 3,4700%</p>	<p>Esempio calcolato senza tener conto dell'adesione ad una delle polizze abbinabili al finanziamento.</p>
<p><b>Importo totale del credito:</b> 168.470,84 Euro  <b>Costo totale del credito:</b> 68.255,71 Euro  <b>Importo totale dovuto dal cliente:</b> 236.726,55 Euro  <b>Tasso Annuo Effettivo Globale (TAEG):</b> 3,7500%</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> 168.470,84 Euro  <b>Costo totale del credito:</b> 73.630,91 Euro  <b>Importo totale dovuto dal cliente:</b> 242.101,75 Euro  <b>Tasso Annuo Effettivo Globale (TAEG):</b> 4,1400%</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> 62.726,55 Euro  <b>Importo totale dovuto dal cliente:</b> 232.726,55 Euro  <b>Tasso Annuo Effettivo Globale (TAEG):</b> 3,3600%</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> 66.726,55 Euro  <b>Importo totale dovuto dal cliente:</b> 236.726,55 Euro  <b>Tasso Annuo Effettivo Globale (TAEG):</b> 3,6400 %</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> 72.101,75 Euro  <b>Importo totale dovuto dal cliente:</b> 242.101,75 Euro  <b>Tasso Annuo Effettivo Globale (TAEG):</b> 4,0300%</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>

INFORMAZIONI GENERALI SUL CREDITO IMMOBILIARE OFFERTO A CONSUMATORI - AGGIORNAMENTO 13/03/2019

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

IMPORTO FINANZIAMENTO	170.000,00 Euro
DURATA	240 mesi
PERIODICITA' DELLA RATA	MENSILE
TIPO PIANO DI AMMORTAMENTO	RATA COSTANTE FRANCESE
TASSO D'INTERESSE NOMINALE ANNUO	3,300 %
ISTRUTTORIA	850,00 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	254,16 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
POLIZZA INCENDIO, FULMINE SCOPPIO	4.000,00 Euro Premio stimato prendendo a riferimento la polizza assicurativa collocata dal Finanziatore.
POLIZZA FACOLTATIVA	5.375,20 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 del parametro di indicizzazione.

IMPORTO MASSIMO FINANZIABILE

Per i mutui destinati all'acquisto:

- Pari all'80% del valore dell'immobile, corrispondente al minore tra il valore di perizia e il valore di compravendita

Per i mutui di liquidità:

- Pari al 60% del valore di perizia dell'immobile oggetto d'ipoteca

Per i mutui per acquisto e liquidità l'importo del finanziamento non potrà essere inferiore ad € 40.000.

In caso di finalità 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 dell'immobile, corrispondente al minore tra il valore di perizia e il valore di compravendita (e comunque non inferiore ad € 50.000,00).

DURATA

MINIMA

60 mesi

MASSIMA

240 mesi

COMPRENSIVA DI UN EVENTUALE PERIODO DI PREAMMORTAMENTO NON SUPERIORE A

1 mesi

LIMITATAMENTE AI MUTUI DI LIQUIDITA'

Minima 60 mesi e massima 180 mesi

DURATA COMPLESSIVA

In caso di aumento dei tassi si avrà un allungamento massimo di 120 mesi rispetto alla durata iniziale



**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 anziano.

**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.

Nel caso di immobili abitativi singoli già ultimati (con domanda di agibilità presentata) la perizia verrà fornita dalla società CRIF SERVICE SPA al costo netto di € 208,33 + IVA.

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

3,300 %

Pari al valore del parametro di indicizzazione maggiorato dello spread e comunque non inferiore al tasso minimo.

Il tasso di interesse è calcolato sulla base del parametro vigente alla data di pubblicazione ed è suscettibile di variazione in funzione del valore al momento della stipula.

PARAMETRO D'INDICIZZAZIONE

EURIBOR 6ML/360 RILEV. IL 4ULTIMO GG DI DEL MESE

VALORE PARAMETRO DI INDICIZZAZIONE

- 0,230 %

SPREAD AMMORTAMENTO

+ 3,300 p.p.

TASSO MINIMO AMMORTAMENTO

3,300 %

TASSO DI INTERESSE DI PREMMORTAMENTO

3,300 %

Pari al valore del parametro di indicizzazione maggiorato dello spread e comunque non inferiore al tasso minimo.

Il tasso di interesse di preammortamento è calcolato sulla base del parametro vigente alla data di pubblicazione ed è suscettibile di variazione in funzione del valore al momento della stipula

PARAMETRO DI INDICIZZAZIONE PREMMORTAMENTO

EURIBOR 6ML/360 RILEV. IL 4ULTIMO GG DI DEL MESE

VALORE PARAMETRO DI INDICIZZAZIONE PREMMORTAMENTO

- 0,230 %

SPREAD PREMMORTAMENTO

+ 3,300 p.p.

TASSO MINIMO PREMMORTAMENTO

3,300 %

## PRINCIPALI CONDIZIONI ECONOMICHE

### SPESE

#### SPESE PER LA STIPULA DEL CONTRATTO

ISTRUTTORIA	0,500 % dell'importo del finanziamento minimo 700,00 Euro <u>Per surrogazione:</u> 0,00 Euro
PERIZIA TECNICA CRIF SERVICE S.p.A Nel caso di immobili abitativi singoli già ultimati, con domanda di agibilità presentata, la perizia è fornita dalla società Crif Service S.p.A. I relativi costi sono dovuti dalla parte mutuataria al Perito incaricato alla conclusione della perizia.	254,16 Euro (IVA inclusa) <u>Per surrogazione:</u> Esente ai sensi dell'art. 120-quater DLGS n. 385/1993
PERIZIA TECNICA EFFETTUATA DALLA BANCA  Al di fuori dei casi in cui la perizia tecnica è fornita da Crif Service S.p.A. oppure in caso di aggiornamenti e verifiche di perizie effettuate dai Consulenti Tecnici d'Ufficio C.T.U.) nominati dai tribunali, il servizio è fornito dall'Ufficio Perizie della Banca al costo di:	<u>Per surrogazione:</u> Esente ai sensi dell'art. 120-quater DLGS n. 385/1993
IMPORTO MUTUO FINO A 100.000,00 EURO	250,00 Euro
IMPORTO MUTUO FINO A 150.000,00 EURO	450,00 Euro
IMPORTO MUTUO FINO A 250.000,00 EURO	450,00 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	1.600,00 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
SOPRALLUOGHI FUORI DALL'USUALE OPERATIVITÀ DELLA BANCA	Rimborso spese da concordare preventivamente con l'Ufficio Perizie della banca. <u>Per surrogazione:</u> Esente ai sensi dell'art. 120-quater DLGS n. 385/1993
PERIZIE PER IMMOBILI CON PARTICOLARI CARATTERISTICHE (TIPOLOGICHE, DIMENSIONALI, ECC.) O PER STIME INERENTI PIÙ IMMOBILI (VALUTAZIONI COMPLESSE, ECC.)	Importo da concordarsi preventivamente con l'Ufficio Perizie della Banca. <u>Per surrogazione:</u> Esente ai sensi dell'art. 120-quater DLGS n. 385/1993
VERIFICA/VISTO PERIZIA REDATTA DA TECNICO ESTERNO E/O DI PARTE	200,00 Euro <u>Per surrogazione:</u> Esente ai sensi dell'art. 120-quater DLGS n. 385/1993
AGGIORNAMENTO PERIZIA DOPO DATA STESURA	200,00 Euro <u>Per surrogazione:</u> Esente ai sensi dell'art. 120-quater DLGS n. 385/1993
PERIZIA TECNICA EFFETTUATA DALLA BANCA SOPRALLUOGO PER EROGAZIONI A STATO AVANZAMENTO LAVORI FINO A 10 UNITA' IMMOBILIARI	200,00 Euro

INFORMAZIONI GENERALI SUL CREDITO IMMOBILIARE OFFERTO A CONSUMATORI - AGGIORNAMENTO 13/03/2019

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 %
<b>SPESE PER LA GESTIONE DEL RAPPORTO</b>	
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	250,00 Euro
PER OGNI UNITA' ABITATIVA OLTRE LA DECIMA	0,00 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	10,00 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 può essere concordato preventivamente con la Banca un diverso piano di ammortamento.
TIPOLOGIA DELLA RATA	Costante In funzione di eventuali esigenze finanziarie del Cliente può 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.

### 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 (*)
3,3000	10	979,52	1.056,85	979,52
3,3000	15	705,10	793,72	705,10
3,3000	20	569,74	666,81	569,73

(\*) 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 "RIPARA CASA NEW"

Il Finanziatore mette a disposizione, nell'ambito della propria offerta di prodotti, una polizza assicurativa di Arca Assicurazioni S.p.A. avente le coperture sopra descritte. In particolare, la "**Ripara Casa new**" è una copertura assicurativa multirischi di unità immobiliari adibite a civile abitazione comprese le pertinenze (garage / cantine), con esclusione di immobili in fase di costruzione e immobili costruiti in larga percentuale con materiale incombustibile (es. case in legno/bioedilizia). Per la garanzia "incendio e scoppio" rimborsa il valore per la ricostruzione a nuovo delle parti danneggiate dell'abitazione e il valore degli oggetti danneggiati all'interno della stessa. Sono previste in via opzionale anche le garanzie "furto" e "terremoto". Non è possibile assicurare più immobili con la stessa polizza. Il pagamento del premio è annuo con tacito rinnovo.

La polizza "Ripara Casa new" offre la possibilità di scegliere tra due formule, standard ed extra, che si differenziano tra di loro per i massimali assicurati (per la garanzia incendio il massimale è sempre pari al valore di ricostruzione a nuovo, compreso tra 25.000 e 2 milioni di euro) e prevede queste garanzie:

- **Incendio, guasti abitazione e contenuto**, che prevedono il rimborso dei danni causati da incendio, fulmine, esplosione, fuoriuscita d'acqua condotta, fenomeno elettrico e il rimborso delle spese per la ricerca e riparazione del guasto.
- **Responsabilità Civile** della proprietà e della conduzione dell'abitazione che prevedono l'indennizzo dei danni involontariamente causati a terzi derivanti dalla proprietà e/o dalla conduzione dell'abitazione e il ricorso a terzi da incendio.
- **Tutela legale** che prevede l'assistenza legale in caso di controversie relative all'abitazione.
- **Assistenza** che garantisce l'invio per interventi urgenti di fabbri, idraulici, elettricisti o l'invio di un sorvegliante, nonché le spese di albergo durante la permanenza fuori casa in caso di impossibilità di utilizzo della propria abitazione.
- **Furto** (opzionale); garanzia operante solo se l'immobile costituisce la dimora abituale dell'assicurato, prestata a primo rischio assoluto con sotto-limiti differenziati in funzione della tipologia degli oggetti rubati. Sono compresi anche i danni subiti dall'abitazione per commettere o tentare il furto.
- **Terremoto** (opzionale); garanzia prestata al fabbricato e al contenuto solo se gli stessi sono assicurati contro i danni da incendio. La somma assicurata è pari al 70% della somma assicurata riportata nella partita "fabbricato" della sezione incendio. La somma assicurata "contenuto" è pari al 100% della somma assicurata riportata alla partita "incendio contenuto" della sezione incendio. E' prevista l'applicazione di franchigie e minimi non indennizzabili come descritto nel fascicolo informativo.

Si riporta una tabella esemplificativa dei premi, stimati per un appartamento ubicato in provincia di Modena (formula standard):

MASSIMALE (valore di ricostruzione a nuovo)	PREMIO ANNUO (comprensivo del massimale di 5.000 Euro per incendio del contenuto)
150.000	195,00 Euro
220.000	273,00 Euro
300.000	315,00 Euro
400.000	375,00 Euro
500.000	400,00 Euro
600.000	425,00 Euro
700.000	450,00 Euro
800.000	475,00 Euro
900.000	500,00 Euro
1.000.000	525,00 Euro

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.**

**POLIZZA "IN CASA"**

Il Finanziatore mette a disposizione, nell'ambito della propria offerta di prodotti, una polizza assicurativa di Arca Assicurazioni S.p.A. avente le coperture sopra descritte. In particolare **"In CASA"** rimborsa il valore per la ricostruzione a nuovo delle parti danneggiate dell'immobile e degli oggetti danneggiati all'interno dell'abitazione. In caso di furto rimborsa il valore a nuovo degli oggetti asportati dai ladri e i danni provocati per commettere o tentare il furto. Il pagamento del premio è annuale con tacito rinnovo.

**"In CASA"** è una polizza componibile e può quindi essere totalmente personalizzata con la combinazione di 5 moduli:

- **Incendio dell'immobile e responsabilità civile della proprietà** che prevede il rimborso dei danni causati da incendio, fulmine, esplosione, fuoriuscita d'acqua e fenomeni elettrici e in aggiunta i danni causati a terzi.
- **Incendio del contenuto e responsabilità civile della conduzione** che è simile alla precedente; comprende anche i danni derivanti dalla fuoriuscita d'acqua.
- **Furto** (operante solo se l'immobile costituisce la dimora abituale dell'assicurato) che dà diritto al rimborso del valore a nuovo dei beni personali asportati, fino al 50% della somma assicurata per i beni preziosi come pellicce e gioielli, al rimborso di denaro fino a un milione nonché dei danni subiti dall'immobile durante il furto. Questo modulo è acquistabile solo in abbinamento a uno dei precedenti.
- **Protezione legale** (modulo aggiuntivo) che prevede l'assistenza legale in caso di controversie relative all'abitazione, come ad esempio se l'inquilino del piano di sopra provoca dei danni al vostro appartamento a seguito di una perdita d'acqua, ma si rifiuta di rimborsare i danni provocati.

Infine, sempre in aggiunta ai primi due moduli, c'è **Assistenza Casa** che garantisce l'invio per interventi urgenti di fabbri, idraulici, elettricisti o l'invio di un sorvegliante, nonché le spese di albergo durante la permanenza fuori casa in caso di impossibilità di utilizzo della propria abitazione.

Si riporta nel seguito una tabella esemplificativa dei premi, stimati per un appartamento di civile abitazione:

<b>MASSIMALI</b> (valore commerciale dell'immobile)	<b>PREMIO ANNUO</b>
40.000	49,00 Euro
50.000	55,00 Euro
75.000	68,00 Euro
100.000	81,00 Euro
125.000	94,00 Euro
150.000	108,00 Euro
200.000	134,00 Euro
300.000	187,00 Euro
400.000	240,00 Euro
500.000	293,00 Euro
600.000	346,00 Euro
700.000	399,00 Euro
800.000	451,00 Euro
900.000	504,00 Euro
1.000.000	557,00 Euro
1.100.000	610,00 Euro
1.200.000	663,00 Euro

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>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>	Per acquisto, costruzione o ristrutturazione, opzione per il regime fiscale sostitutivo ed attualmente pari a: - <b>0,25%</b> dell'ammontare del finanziamento nel caso di acquisto, costruzione o ristrutturazione della propria <b>prima casa</b> , 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; - <b>2,00%</b> dell'ammontare del finanziamento negli altri casi non rientranti nella nota 2 bis all'articolo 1 della tariffa, parte prima, annessa al Testo Unico delle disposizioni concernenti l'imposta di registro del DPR 26/04/1986 n. 131. Per surrogazione: non si applicano l'imposta sostitutiva di cui all'articolo 17 del decreto del Presidente della Repubblica 29 settembre 1973, n. 601, né le imposte indicate nell'articolo 15 del medesimo decreto (art. 120-quater DLGS n. 385/1993)



**Banco di Sardegna**

**BPER: Gruppo**

INFORMAZIONI GENERALI SUL CREDITO IMMOBILIARE OFFERTO A CONSUMATORI - AGGIORNAMENTO 13/03/2019

**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.

Esemplificazione del costo del premio annuo ricorrente e costante, stimato in relazione a un cliente di 40 anni di età e un mutuo di Euro 170.000:

durata 15 anni: Euro 210,21,

durata 20 anni: Euro 268,76,

durata 25 anni: Euro 348,42,

durata 30 anni: Euro 455,32.

**POLIZZA "SALVA MUTUO 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.

Esemplificazione del costo del premio unico anticipato, stimato in relazione a un cliente di 40 anni di età e un mutuo di Euro 170.000:

durata 20 anni: Euro 5.195,75,

durata 25 anni: Euro 7.988,66,

durata 30 anni: Euro 11.852,90.

**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.

Esemplificazione del costo del premio unico anticipato, stimato in relazione a un cliente di 40 anni di età e un mutuo di Euro 170.000:

durata 20 anni: Euro 2.703,28,

durata 25 anni: Euro 2.864,17,

durata 30 anni: Euro 2.959,72.

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.**

<b>Documenti anagrafici per ciascuno dei RICHIEDENTI ed eventuali GARANTI</b>	<b>Fonte</b>
Carta d'identità o Passaporto Codice fiscale o Tessera Sanitaria Stato di famiglia (o autocertificazione del cliente) con dichiarazione del regime patrimoniale Certificato di matrimonio o stato libero (solo per richiedenti, non necessario per i garanti) Estratto di sentenza di separazione o divorzio (se del caso e solo su richiesta esplicita della Banca)	Anagrafe Agenzia delle Entrate Anagrafe Anagrafe Anagrafe
Se sposato e l'ipoteca non è concessa con il coniuge: Estratto dell'atto di matrimonio	Comune
Solo se cittadino extracomunitario: Copia integrale del permesso o carta di soggiorno in corso di validità	Anagrafe
<b>Documenti reddituali per ciascuno dei RICHIEDENTI ed eventuali GARANTI</b>	<b>Fonte</b>
<u>Se lavoratore DIPENDENTE:</u> Ultime 2 buste paga Ultimo modello CUD Modello 730 (o Modello UNICO) se presentati Attestato di Servizio (solo per contratti di lavoro diversi dal tempo indeterminato e solo nel caso in cui la data di termine del contratto non emerga dalla busta paga) Copia del contratto di lavoro o contratti a progetto (solo se lavoratore atipico)	Datore di lavoro Datore di lavoro CAF o Commercialista Datore di lavoro Datore di lavoro
<u>Se lavoratore AUTONOMO:</u> Iscrizione CCIAA Ultime due dichiarazioni dei redditi complete di ricevute di presentazione telematica Copia versamento imposte F24 (quietanza di pagamento/ricevuta telematica)	CAF o Commercialista CAF o Commercialista CAF o Commercialista
<u>Se IMPRENDITORI e/o SOCI DI SOCIETÀ:</u> Modello UNICO persona fisica Modello UNICO Società di Persone Ultimi 2 bilanci definitivi (se in contabilità ordinaria) Situazione contabile intermedia dell'anno in corso Visura Camerale	CAF o Commercialista CAF o Commercialista Commercialista Commercialista Commercialista
<u>Se PENSIONATO:</u> Ultimo cedolino pensione (modello OBIS) Modello CUD Modello 730	INPS INPS CAF o Commercialista
<b>Altra Documentazione</b>	<b>Fonte</b>
<u>Se non già clienti:</u> Estratto Conto ultimi tre mesi <u>Se in affitto:</u> Contratto di affitto	Banca Proprietario di casa

Ogni altra documentazione utile per la definizione della situazione economica complessiva

### Informazioni per ciascuno dei RICHIEDENTI ed eventuali GARANTI

INFORMAZIONI GENERALI SUL CREDITO IMMOBILIARE OFFERTO A CONSUMATORI - AGGIORNAMENTO 13/03/2019

<p><u>Situazione reddituale:</u>          Professione principale          Anzianita' di servizio          Retribuzione annua netta          Numero mensilita'          Tipo contratto          Datore di lavoro          Eventuale canalizzazione dei redditi presso Gruppo BPER          Descrizione altre entrate continuative (importo annuo, scadenza)</p> <p><u>Uscite continuative:</u>          Situazione altre banche (debito residuo, scadenza, rate annue)          Importo annuo o scadenza altri debiti (spese condominiali, finanziarie, ecc.)</p> <p><u>Situazione familiare:</u>          Numero componenti nucleo familiare          Reddito annuo nucleo familiare          Patrimonio nucleo familiare          Altre spese fisse</p> <p><u>Situazione abitativa:</u>          Affitto, proprieta', a titolo gratuito, altro</p>
---

<p><b>Documentazione relativa al bene immobile oggetto di ipoteca</b></p> <p>Titolo di provenienza del bene          Copia del compromesso o copia della proposta di acquisto accettata o, in difetto, dichiarazione del cliente in merito al prezzo di acquisto e al piano finanziario dell'operazione          Copia della documentazione attestante il pagamento di eventuali caparre          Planimetrie catastali (se fabbricato)          Estratto di mappa (se area nuda)          Consultazione attuale del Catasto Fabbricati          Certificazione energetica          Copia del contratto di polizza incendio (con vincolo) sottoscritto</p> <p><u>Se immobile in costruzione o ristrutturazione:</u>          Copia del permesso di costruire, DIA o SCIA completa di ogni allegato, con relazione tecnica di asseverazione          Disegno progetto dell'immobile con timbro del Comune e gli estremi del permesso di costruire o della DIA o SCIA          Certificato di destinazione urbanistica completo dello stralcio delle tavole P.g.t. e delle norme tecniche di attuazione (per interventi realizzati con DIA o SCIA) o permesso di costruire non ancora autorizzato          Preventivo lavori dell'impresa esecutrice</p>
--

<b>Documentazione da fornire in caso di mutuo per SURROGA</b>	<b>Fonte</b>
Copia della quietanza di pagamento rata alla Banca originaria o altro documento attestante il debito residuo	Banca Originaria
Copia del contratto di mutuo stipulato con altra Banca	Banca Originaria
Copia della nota di iscrizione ipotecaria	Banca Originaria

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.

### 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 30 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>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>Parametro di indicizzazione (per i mutui a tasso variabile) / Parametro di riferimento (per i mutui a tasso fisso)</b>	Parametro di mercato o di politica monetaria preso a riferimento per determinare il tasso di interesse.
<b>Parametro BCE</b>	Tasso fissato periodicamente con decisione di politica monetaria dal Consiglio Direttivo della Banca Centrale Europea, applicato alle operazioni di rifinanziamento principali dell'Eurosistema.
<b>Parametro Euribor</b>	Tasso per depositi interbancari in Euro calcolato giornalmente come media semplice delle quotazioni rilevate su un campione di banche selezionato periodicamente dalla Federazione Bancaria Europea (FBE).

INFORMAZIONI GENERALI SUL CREDITO IMMOBILIARE OFFERTO A CONSUMATORI - AGGIORNAMENTO 13/03/2019

<b>Parametro IRS</b>	È il tasso interbancario medio alle quali le banche operanti nell'Unione Europea stipulano swap a copertura del rischio di interesse. E' diffuso giornalmente dalla European Banking Federation e pubblicato sul quotidiano "Il Sole 24 Ore".
<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>	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: 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. 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. 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. 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.
<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 scadenze 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 ai parametri di riferimento o di indicizzazione.
<b>Tasso Annuo Effettivo Globale (TAEG)</b>	Indica il costo totale del mutuo su base annua ed è espresso in percentuale sull'ammontare del finanziamento concesso. Comprende il tasso di interesse e altre voci di spesa, ad esempio spese di istruttoria della pratica e di riscossione della rata. Alcune spese non sono comprese, per esempio quelle notarili.

INFORMAZIONI GENERALI SUL CREDITO IMMOBILIARE OFFERTO A CONSUMATORI - AGGIORNAMENTO 13/03/2019

<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 parametri di indicizzazione 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 del parametro di indicizzazione 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 del parametro di indicizzazione applicato al finanziamento.
<b>Valore dell'immobile</b>	Minore tra il valore di perizia e il valore di compravendita.

## MUTUO IPOTECARIO A CONSUMATORI

### MUTUI AGEVOLATI L.R. 32/85

#### INFORMAZIONI SULLA BANCA

##### **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 COSA E' IL MUTUO

Il mutuo è un finanziamento a medio-lungo termine. In genere la sua durata va da un minimo di 5 a un massimo di 30 anni.

Di solito è richiesto per acquistare un immobile residenziale ultimato o per costruire, ristrutturare un immobile. E' erogabile in unica soluzione o a stati di avanzamento lavori.

Il mutuo è garantito da ipoteca sull'immobile oggetto del finanziamento.

Il cliente rimborsa il mutuo con il pagamento periodico di rate, comprensive di capitale e interessi, secondo un tasso che può essere variabile, fisso o misto. Le rate possono essere mensili o semestrali ( per i finanziamenti L.R. 32 sono sempre semestrali).

#### Caratteristiche del mutuo ipotecario agevolato ai sensi della L.R. 32/85

##### **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 pubblicato in data 01.07.2017, DDS n. 24894/827 del 27.06.2017.

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).

#### **Cosa fare per attivarlo**

Rivolgersi a qualsiasi filiale della Banca.

#### **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 massima 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.



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

**BPER: Gruppo**

BANCO DI SARDEGNA S.p.A. - FOGLIO INFORMATIVO (D.Lgs. 385/93 ART. 116)  
SEZIONE 1.12.20 –MUTUI IPOTECARI A CONSUMATORI – MUTUO LEGGE REGIONALE 32/85-  
AGGIORNAMENTO 01/03/2019

**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)

La Banca aderisce al "Codice europeo volontario di condotta" in materia di informativa precontrattuale relativa ai contratti di mutuo destinati all'acquisto, costruzione o ristrutturazione di immobili residenziali

**A chi rivolgersi per ulteriori informazioni**

Filiali della Banca



Banco di Sardegna S.p.A.

BPER: Gruppo

BANCO DI SARDEGNA S.p.A. - FOGLIO INFORMATIVO (D.Lgs. 385/93 ART. 116)  
SEZIONE 1.12.20 –MUTUI IPOTECARI A CONSUMATORI – MUTUO LEGGE REGIONALE 32/85-  
AGGIORNAMENTO 01/03/2019

## I TIPI DI MUTUO E I LORO RISCHI

### **Mutuo a tasso variabile**

Rispetto al tasso stabilito al momento della stipula, il tasso di interesse può variare, periodicamente, secondo l'andamento del parametro di indicizzazione fissato nel contratto.

Il rischio principale è l'aumento imprevedibile e consistente dell'importo delle rate.

Il tasso variabile è consigliabile a chi vuole un tasso sempre in linea con l'andamento del mercato e può sostenere eventuali aumenti dell'importo delle rate.

### **Mutuo a tasso fisso**

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

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.

In tutti i casi, per l'erogazione del mutuo non è necessaria l'apertura del conto corrente presso la Banca erogante. Se il cliente (parte mutuataria) dovesse essere interessato ad aprire un conto corrente presso la Banca, può essere proposto, ad esempio, il conto corrente "Conto Banco". Per ulteriori dettagli sul conto corrente, si rinvia alla sezione "Servizi Accessori" del presente Foglio Informativo.

Gli immobili su cui è iscritta l'ipoteca devono essere assicurati contro i danni causati da incendio e scoppio\*.

Il Cliente ha la 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, grave infortunio).

**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.**

In caso di adesione ad un prodotto assicurativo, per il pagamento del premio è richiesta l'apertura di un rapporto di conto corrente presso la Banca. Sul punto, si rinvia ai Fascicoli Informativi disponibili sul sito [www.arcassicura.it](http://www.arcassicura.it) e presso le Dipendenze della Banca. Per ulteriori dettagli sulle polizze assicurative, si rinvia alla sezione "Servizi Accessori" del presente Foglio Informativo.

\* Cfr. Circolare della Banca d'Italia n. 263 del 27 dicembre 2006

Per saperne di più:

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

La disciplina delle agevolazioni è contenuta oltre che nella legge regionale n. 32 del 30.12.1985, nelle direttive di attuazione allegata all'Avviso pubblico Prot. 8781 del 8 aprile 2004 e nell'Avviso Pubblico All. 1 D.D.S. n. 8685/241 del 11.03.2014 .



**PRINCIPALI CONDIZIONI ECONOMICHE**

**QUANTO PUÒ COSTARE IL MUTUO  
MUTUO A TASSO VARIABILE INDICIZZATO EURIBOR**

**Tasso Annuo Effettivo Globale (TAEG)**

<b>1,904%</b>	Calcolato senza includere il premio delle polizze assicurative abbinabili facoltativamente al finanziamento
<b>2,319%</b>	Calcolato includendo anche il premio assicurativo annuo di € 195.00 <u>stimato</u> per la polizza "Ripara casa new" fornita da Arca Assicurazioni (per ogni anno di ammortamento), per un valore di ricostruzione a nuovo dell'immobile di € 150.000,00
<b>2,603%</b>	Calcolato includendo anche il premio assicurativo annuo di € 195.00 <u>stimato</u> per la polizza "Ripara casa new", fornita da Arca Assicurazioni (per ogni anno di ammortamento), per un valore di ricostruzione a nuovo dell'immobile di € 150.000,00 ed il premio della polizza temporanea caso morte "Salva mutuo formula annua" di € 128,80 ( <u>importo stimato in relazione</u> ad un Cliente assicurato di sesso maschile o femminile di 40 anni), fornita da Arca Vita SPA.

Gli esempi di TAEG sopra riportati sono riferiti ad un mutuo di euro 100.000,00, avente durata di 180 mesi con rata semestrale, al tasso variabile del 1,80% (Euribor 6 mesi rilevato il 20/12//2018, maggiorato dello spread del 1,80%, e comunque non inferiore al 1,80%), tenendo conto di euro 200,00 per spese di istruttoria, euro 250,00 per imposta sostitutiva, euro 254,16 per spese di perizia, euro 1,00 per incasso ogni singola rata, euro 0,90 annuali per l'invio dell'informativa periodica.

Il TAEG indica il costo totale del mutuo su base annua ed è espresso in percentuale sull'ammontare del finanziamento concesso. In esso **non è compresa la decurtazione del contributo pubblico in conto interessi**.

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

Per i mutui a tasso variabile il TAEG ha un valore meramente indicativo.

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 <b>10 anni</b> , massima <b>30 anni</b> , unitamente a un periodo di preammortamento non superiore al semestre in caso di mutui per acquisto. Per i mutui per costruzione e/o recupero il periodo di preammortamento, non è superiore ai due anni. <b>Limiti di età:</b> La somma risultante dalla durata del mutuo e l'età del mutuatario non deve essere superiore ai 75 anni a fine prestito; per i mutui cointestati, il limite massimo di 75 anni viene calcolato sull'età del richiedente più anziano, titolare del reddito.
<b>TASSI</b>	Pari al valore del parametro di indicizzazione, maggiorato dello spread e comunque non inferiore al tasso minimo.  Per ogni casistica di durata:
Tasso di interesse nominale annuo	

		PARAMETRO	VALORE	SPREAD ANNUO	TASSO MINIMO	TASSO INTERESSE NOMINALE ANNUO
		Euribor 6 mesi	-0,230%	1,80%	1,80%	<b>1,80%</b>
Parametro di indicizzazione	<b>Euribor 6 mesi 360</b> , rilevato il quart'ultimo giorno lavorativo dei mesi di giugno e dicembre. <b>Il tasso indicato è quello rilevato il 25 febbraio 2019</b>					
Spread ammortamento	<b>1,80</b> punti percentuali per tutte le casistiche di durata del finanziamento					
Tasso di interesse di preammortamento (*)	<p><b>2,88%</b> Il tasso di interesse di preammortamento è definito "Tasso di Riferimento" ed è determinato dalla somma del Rendistato, arrotondato ai 5 centesimi superiori, rilevato il secondo mese antecedente la stipula del contratto (rilevato e pubblicato dalla Banca d'Italia) e della commissione annua onnicomprensiva, pari allo 0,88% per l'anno 2018 (determinata dal Ministero del Tesoro per le operazioni di credito fondiario).</p> <p>Tale tasso, espresso in contratto come valore assoluto, rimane invariato per tutta la durata del preammortamento.</p>					
Tasso di mora	Maggiorazione di <b>2,000</b> punti sul tasso nominale su base annua vigente il giorno della scadenza della rata insoluta.					
Tasso minimo	<b>1,80</b> punti percentuali per tutte le casistiche di durata del finanziamento					

(\*) Il tasso di preammortamento si applica anche alle erogazioni a Stato Avanzamento Lavori (SAL)

**QUANTO PUÒ COSTARE IL MUTUO  
MUTUO A TASSO VARIABILE INDICIZZATO BCE**

**Tasso Annuo Effettivo Globale (TAEG)**

<b>2,405%</b>	Calcolato senza includere il premio delle polizze assicurative abbinabili facoltativamente al finanziamento
<b>2,828%</b>	Calcolato includendo anche il premio assicurativo annuo di € 195,00 <b>stimato</b> per la polizza "Ripara casa new" fornita da Arca Assicurazioni (per ogni anno di ammortamento), per un valore di ricostruzione a nuovo dell'immobile di € 150.000,00
<b>3,117%</b>	Calcolato includendo anche il premio assicurativo annuo di € 195,00 <b>stimato</b> per la polizza "Ripara casa new", fornita da Arca Assicurazioni (per ogni anno di ammortamento), per un valore di ricostruzione a nuovo dell'immobile di € 150.000,00 ed il premio della polizza temporanea caso morte "Salva mutuo formula annua" di € 128,80 ( <b>importo stimato in relazione</b> ad un Cliente assicurato di sesso maschile o femminile di 40 anni), fornita da Arca Vita SPA.

Gli esempi di TAEG sopra riportati sono riferiti ad un mutuo di euro 100.000,00, per la durata di 180 mesi con rata semestrale, al tasso del 2,300% (tasso di riferimento B.C.E. rilevato il 16/03/16, maggiorato dello spread del 2,30%, e comunque non inferiore al 2,30%), includono, oltre ai premi delle polizze assicurative facoltative ove considerate, euro 200,00 per spese di istruttoria, euro 250,00 per imposta sostitutiva, euro 254,16 per spese di perizia, euro 1,00 per incasso ogni singola rata, euro 0,90 annuali per l'invio dell'informativa periodica.

Il TAEG indica il costo totale del mutuo su base annua ed è espresso in percentuale sull'ammontare del finanziamento concesso. In esso **non è compresa la decurtazione del contributo pubblico in conto interessi**.

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

Per i mutui a tasso variabile il TAEG ha un valore meramente indicativo.

**Il presente 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 <b>10 anni</b> , massima <b>30 anni</b> , unitamente a un periodo di preammortamento non superiore al semestre in caso di mutui per acquisto. Per i mutui per costruzione e/o recupero il periodo di preammortamento di regola non è superiore ai due anni. <b>Limiti di età:</b> La somma risultante dalla durata del mutuo e l'età del mutuatario non deve essere superiore ai 75 anni a fine prestito; per i mutui cointestati, il limite massimo di 75 anni viene calcolato sull'età del richiedente più anziano, titolare del reddito.
<b>TASSI</b>	Tasso di interesse nominale annuo Pari al valore del parametro di indicizzazione maggiorato dello spread.

	<b>DURATA ANNI</b>	<b>PARAMETRO DI INDICIZZAZIONE</b>	<b>SPREAD ANNUO</b>	<b>TASSO NOMINALE ANNUO</b>										
		<b>Tasso BCE in vigore dal 16 marzo 2016</b>												
	Fino a 10 anni	0,000%	2,20 %	2,20 %										
	Fino a 15 anni	0,000%	2,30 %	2,30 %										
	Fino a 20 anni	0,000%	2,30 %	2,30 %										
	Fino a 25 anni	0,000%	2,30 %	2,30 %										
	Fino a 30 anni	0,000%	2,40 %	2,40 %										
Parametro di indicizzazione	Tasso di interesse sulle operazioni di rifinanziamento principale determinato tempo per tempo dal Consiglio direttivo della Banca Centrale Europea (Tasso di riferimento Bce)													
Spread ammortamento			<table border="1"> <tr> <td>Per finanziamenti di durata fino a 10 anni</td> <td>2,20 %</td> </tr> <tr> <td>Per finanziamenti di durata fino a 15 anni</td> <td>2,30 %</td> </tr> <tr> <td>Per finanziamenti di durata fino a 20 anni</td> <td>2,30 %</td> </tr> <tr> <td>Per finanziamenti di durata fino a 25 anni</td> <td>2,30 %</td> </tr> <tr> <td>Per finanziamenti di durata fino a 30 anni</td> <td>2,40 %</td> </tr> </table>		Per finanziamenti di durata fino a 10 anni	2,20 %	Per finanziamenti di durata fino a 15 anni	2,30 %	Per finanziamenti di durata fino a 20 anni	2,30 %	Per finanziamenti di durata fino a 25 anni	2,30 %	Per finanziamenti di durata fino a 30 anni	2,40 %
Per finanziamenti di durata fino a 10 anni	2,20 %													
Per finanziamenti di durata fino a 15 anni	2,30 %													
Per finanziamenti di durata fino a 20 anni	2,30 %													
Per finanziamenti di durata fino a 25 anni	2,30 %													
Per finanziamenti di durata fino a 30 anni	2,40 %													
Tasso di interesse di preammortamento (*)	<p><b>2,88%</b></p> <p>Il tasso di interesse di preammortamento è definito “Tasso di Riferimento” ed è determinato dalla somma del Rendistato, arrotondato ai 5 centesimi superiori, rilevato il secondo mese antecedente la stipula del contratto (rilevato e pubblicato dalla Banca d'Italia) e della commissione annua onnicomprensiva, pari allo 0,88% per l'anno 2018 (determinata dal Ministero del Tesoro per le operazioni di credito fondiario).</p> <p>Tale tasso, espresso in contratto come valore assoluto, rimane invariato per tutta la durata del preammortamento</p>													
Tasso di mora	Maggiorazione di <b>2,000</b> punti sul tasso nominale su base annua vigente il giorno della scadenza della rata insoluta.													
Tasso minimo			<table border="1"> <tr> <td>Per finanziamenti di durata fino a 10 anni</td> <td>2,20 %</td> </tr> <tr> <td>Per finanziamenti di durata fino a 15 anni</td> <td>2,30 %</td> </tr> <tr> <td>Per finanziamenti di durata fino a 20 anni</td> <td>2,30 %</td> </tr> <tr> <td>Per finanziamenti di durata fino a 25 anni</td> <td>2,30 %</td> </tr> <tr> <td>Per finanziamenti di durata fino a 30 anni</td> <td>2,40 %</td> </tr> </table>		Per finanziamenti di durata fino a 10 anni	2,20 %	Per finanziamenti di durata fino a 15 anni	2,30 %	Per finanziamenti di durata fino a 20 anni	2,30 %	Per finanziamenti di durata fino a 25 anni	2,30 %	Per finanziamenti di durata fino a 30 anni	2,40 %
Per finanziamenti di durata fino a 10 anni	2,20 %													
Per finanziamenti di durata fino a 15 anni	2,30 %													
Per finanziamenti di durata fino a 20 anni	2,30 %													
Per finanziamenti di durata fino a 25 anni	2,30 %													
Per finanziamenti di durata fino a 30 anni	2,40 %													

(\*) Il tasso di preammortamento si applica anche alle erogazioni a Stato Avanzamento Lavori (SAL)



**QUANTO PUÒ COSTARE IL MUTUO  
MUTUO A TASSO FISSO**

**Tasso Annuo Effettivo Globale (TAEG)**

<b>2,987%</b>	Calcolato senza includere il premio delle polizze assicurative abbinabili facoltativamente al finanziamento
<b>3,418%</b>	Calcolato includendo anche il premio assicurativo annuo di € 195,00 <b>stimato</b> per la polizza "Ripara casa new" fornita da Arca Assicurazioni (per ogni anno di ammortamento), per un valore di ricostruzione a nuovo dell'immobile di € 150.000,00
<b>3,714%</b>	Calcolato includendo anche il premio assicurativo annuo di € 195,00 <b>stimato</b> per la polizza "Ripara casa new", fornita da Arca Assicurazioni (per ogni anno di ammortamento), per un valore di ricostruzione a nuovo dell'immobile di € 150.000,00 ed il premio della polizza temporanea caso morte "Salva mutuo formula annua" di € 128,80 ( <b>importo stimato in relazione</b> ad un Cliente assicurato di sesso maschile o femminile di 40 anni), fornita da Arca Vita SPA.

Gli esempi di TAEG sopra riportati sono riferiti ad un mutuo di € 100.000,00, per la durata di 180 mesi con rata semestrale, al tasso del 2,88% (Rendistato rilevato il 2° mese antecedente la stipula del contratto, arrotondato ai 5 centesimi superiori, maggiorato della commissione annua onnicomprensiva, pari allo 0,88%), includono, oltre ai premi delle polizze assicurative facoltative ove considerate, euro 200,00 per spese di istruttoria, euro 250,00 per imposta sostitutiva, euro 254,16 per spese di perizia, euro 1,00 per incasso ogni singola rata, euro 0,90 annuali per l'invio dell'informativa periodica.

Il TAEG indica il costo totale del mutuo su base annua ed è espresso in percentuale sull'ammontare del finanziamento concesso. In esso **non è compresa la decurtazione del contributo pubblico, in conto interessi.**

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

	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 <b>10 anni</b> , massima <b>30 anni</b> , unitamente a un periodo di preammortamento non superiore al semestre in caso di mutui per acquisto. Per i mutui per costruzione e/o recupero il periodo di preammortamento di regola non è superiore ai due anni. Limiti di età: La somma risultante dalla durata del mutuo e l'età del mutuatario non deve essere superiore ai 75 anni a fine prestito; per i mutui cointestati, il limite massimo di 75 anni viene calcolato sull'età del richiedente più anziano, titolare del reddito.		
<b>TASSI</b>	Tasso di interesse nominale annuo	Pari al valore del parametro di riferimento maggiorato dello spread.		
		Tale tasso, espresso in contratto come valore assoluto, rimane invariato per tutta la durata dell'ammortamento Il tasso applicato al singolo contratto potrà essere diverso, in relazione all'andamento del parametro al momento della stipula.		
		<b>PARAMETRO</b>	<b>VALORE</b>	<b>COMMISSIONE ONNICOMPRESIVA</b>
	Rendistato arrotondato ai 5 centesimi superiori	2,00%	0,88%	<b>2,88</b>





Parametro di indicizzazione	Somma del Rendistato, arrotondato ai 5 centesimi superiori, rilevato il secondo mese antecedente la stipula del contratto (rilevato e pubblicato dalla Banca d'Italia) e della commissione annua onnicomprensiva, pari allo 0,88% per l'anno 2018 (determinata dal Ministero del Tesoro per le operazioni di credito fondiario).
Spread ammortamento	0,88 punti percentuali per tutte le casistiche di durata del finanziamento.
Tasso di interesse di preammortamento	2,88% Il tasso di interesse di preammortamento è definito "Tasso di Riferimento" ed è determinato dalla somma del Rendistato, arrotondato ai 5 centesimi superiori, rilevato il secondo mese antecedente la stipula del contratto (rilevato e pubblicato dalla Banca d'Italia) e della commissione annua onnicomprensiva, pari allo 0,88% per l'anno 2018 (determinata dal Ministero del Tesoro per le operazioni di credito fondiario). Tale tasso, espresso in contratto come valore assoluto, rimane invariato per tutta la durata del preammortamento
Tasso di mora	Maggiorazione di <b>2,000</b> punti sul tasso nominale su base annua vigente il giorno della scadenza della rata insoluta.

(\*) Il tasso di preammortamento si applica anche alle erogazioni a Stato Avanzamento Lavori (SAL)

Nota: Il calcolo del **TAEG** non tiene conto del contributo percepito dalla parte finanziata, la quale resta obbligata al pagamento delle intere semestralità di ammortamento in ogni ipotesi di mancanza o difetto, totale o parziale, del contributo regionale.



**PRINCIPALI CONDIZIONI ECONOMICHE**

<b>Spese per la stipula del contratto</b>																			
Istruttoria	massimo 0,20% del capitale mutuato																		
PERIZIA TECNICA CRIF SERVICE S.p.A. Nel caso di immobili abitativi singoli già ultimati, con domanda di agibilità presentata, la perizia è fornita dalla società Crif Service S.p.A. I relativi costi sono dovuti dalla parte mutuataria al perito incaricato alla conclusione della perizia	254,16 Euro (Iva inclusa) <u>Per surrogazione:</u> Esente ai sensi dell'art 120-quater DLGS n.385/1993																		
PERIZIA TECNICA EFFETTUATA DALLA BANCA Al di fuori dei casi in cui la perizia tecnica è fornita da Crif Services S.p.A. oppure in caso di aggiornamenti e verifiche di perizie effettuate dai Consulenti Tecnici d'Ufficio (C-T.U.) nominati dai tribunali, il servizio verrà fornito dall'Ufficio Perizie della banca al costo di:	<p><u>Per surrogazione:</u> Esente ai sensi dell'art 120-quater DLGS n.385/1993</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>Importo mutuo</th> <th>Costo perizia</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>fino a € 100.000,00</td> <td>€ 250,00</td> </tr> <tr> <td>fino a € 250.000,00</td> <td>€ 450,00</td> </tr> <tr> <td>fino a € 500.000,00</td> <td>€ 800,00</td> </tr> <tr> <td>fino a € 1.000.000,00</td> <td>€ 1.000,00</td> </tr> <tr> <td>fino a € 2.500.000,00</td> <td>€ 1.600,00</td> </tr> <tr> <td>fino a € 5.000.000,00</td> <td>€ 2.500,00</td> </tr> <tr> <td>fino a € 10.000.000,00</td> <td>€ 5.000,00</td> </tr> <tr> <td>Oltre € 10.000.000,00</td> <td>€ 8.000,00</td> </tr> </tbody> </table>	Importo mutuo	Costo perizia	fino a € 100.000,00	€ 250,00	fino a € 250.000,00	€ 450,00	fino a € 500.000,00	€ 800,00	fino a € 1.000.000,00	€ 1.000,00	fino a € 2.500.000,00	€ 1.600,00	fino a € 5.000.000,00	€ 2.500,00	fino a € 10.000.000,00	€ 5.000,00	Oltre € 10.000.000,00	€ 8.000,00
Importo mutuo	Costo perizia																		
fino a € 100.000,00	€ 250,00																		
fino a € 250.000,00	€ 450,00																		
fino a € 500.000,00	€ 800,00																		
fino a € 1.000.000,00	€ 1.000,00																		
fino a € 2.500.000,00	€ 1.600,00																		
fino a € 5.000.000,00	€ 2.500,00																		
fino a € 10.000.000,00	€ 5.000,00																		
Oltre € 10.000.000,00	€ 8.000,00																		
SOPRALLUOGHI FUORI DALL'USUALE OPERATIVITÀ DELLA BANCA	Rimborso spese da concordare preventivamente con l'Ufficio Perizie della Banca. <u>Per surrogazione:</u> Esente ai sensi dell'art 120-quater DLGS n.385/1993																		
PERIZIE PER IMMOBILI CON PARTICOLARI CARATTERISTICHE (TIPOLOGICHE, DIMENSIONALI, ECC.) O PER STIME INERENTI PIÙ IMMOBILI (VALUTAZIONI COMPLESSE, ECC.)	Importo da concordarsi preventivamente con l'Ufficio Perizie della Banca <u>Per surrogazione:</u> Esente ai sensi dell'art 120-quater DLGS n.385/1993																		
VERIFICA/VISTO PERIZIA REDATTA DA TECNICO ESTERNO E/O DI PARTE	€ 200,00 <u>Per surrogazione:</u> Esente ai sensi dell'art 120-quater DLGS n.385/1993																		
AGGIORNAMENTO PERIZIA DOPO DATA STESURA	€ 200,00 <u>Per surrogazione:</u> Esente ai sensi dell'art 120-quater DLGS n.385/1993																		
PERIZIA TECNICA EFFETTUATA DALLA BANCA SOPRALLUOGO PER EROGAZIONI A STATO AVANZAMENTO LAVORI	<table border="1"> <tbody> <tr> <td>fino a 10 unità immobiliari</td> <td>€ 200,00</td> </tr> <tr> <td>oltre 10 unità immobiliari</td> <td>€ 380,00</td> </tr> </tbody> </table>	fino a 10 unità immobiliari	€ 200,00	oltre 10 unità immobiliari	€ 380,00														
fino a 10 unità immobiliari	€ 200,00																		
oltre 10 unità immobiliari	€ 380,00																		
COMMISSIONE PER INTERMEDIARI DEL CREDITO A CARICO DEL CLIENTE	Da regolarsi con il mediatore creditizio incaricato, nella misura massima del 3,00%																		
CONSEGNA DI COPIA COMPLETA DEL TESTO CONTRATTUALE IDONEO PER LA STIPULA, SU RICHIESTA DEL CLIENTE (PREVENTIVA ALL'ACCORDO SULLA DATA DI STIPULA	Spesa applicata in misura non superiore a quanto previsto per le spese istruttoria. <u>Per surrogazione:</u> 0,00 euro																		



CONSEGNA DI COPIA COMPLETA DEL TESTO CONTRATTUALE IDONEO PER LA STIPULA, SU RICHIESTA DEL CLIENTE (SUCCESSIVA ALL'ACCORDO SULLA DATA DI STIPULA)	€ 0,00
CONSEGNA DELLO SCHEMA DI CONTRATTO PRIVO DELLE CONDIZIONI ECONOMICHE; DI UN PREVENTIVO CONTENENTE LE CONDIZIONI ECONOMICHE BASATE SULLE INFORMAZIONI FORNITE DAL CLIENTE.	€ 0,00
<b>Spese per la gestione del rapporto</b>	
GESTIONE PRATICA	0,00 Euro
INCASSO RATA	1,00 euro
INVIO COMUNICAZIONI	
RECUPERO SPESE PER INVIO COMUNICAZIONI PERIODICHE CARTACEE	0,90 Euro
RECUPERO SPESE PER INVIO COMUNICAZIONI PERIODICHE ON LINE	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
VARIAZIONI/RESTRIZIONE IPOTECA O SOSTITUZIONE (SPESA PERIZIA)	Singola 250,00 Euro Multipla 250,00 Euro Per ogni unità abitativa oltre la decima 0,00 Euro
CANCELLAZIONE IPOTECA CON ATTO NOTARILE AI SENSI DELL'ART 2882 COD. CIV.	200,00 Euro
CANCELLAZIONE IPOTECA AI SENSI DELL'ART. 40 BIS D.LGS. N. 385/1993	0,00 Euro
RINNOVAZIONE IPOTECARIA	200,00 Euro
FRAZIONAMENTO IPOTECA MUTUI (SPESA AMMINISTRATIVA)	250,00 Euro
FRAZIONAMENTO IPOTECA MUTUI: (SPESA DI PERIZIA) FINO A 10 UNITÀ DA 11 A 50 UNITÀ OLTRE 50 UNITÀ	300,00 Euro 800,00 Euro 1.200,00 Euro
SPESE PER OGNI SINGOLA EROGAZIONE A SAL	150,00 Euro
SPESA A CARICO DELL'ACCOLLANTE NEL CASO DI ACCOLLO DEL MUTUO	300,00 Euro
CERTIFICAZIONE COMPETENZE	10,00 Euro



	VARIAZIONI CONTRATTUALI DI QUALSIASI NATURA	0,00 euro
	COMPENSO OMNICOMPRESIVO PER ESTINZIONE ANTICIPATA TOTALE O PARZIALE	Non applicabile
PIANO DI AMMORTAMENTO	Tipo piano di ammortamento	Piano di ammortamento francese
	Tipologia di rata	Rata costante
	Periodicità delle rate	Semestrale, con scadenza l'ultimo giorno del semestre solare

**ULTIME RILEVAZIONI DEL PARAMETRO DI INDICIZZAZIONE/RIFERIMENTO**

Euribor 6 mesi 360  
Rilevato il quart'ultimo giorno lavorativo dei mesi di giugno e dicembre per i mutui con rata semestrale (listino 02)

Data	Valore
20/12/2018	-0,241
22/06/2018	-0,274

Tasso di riferimento BCE  
Parametro con rilevazione puntuale

Data	Valore
16/03/2016	0,000
10/09/2014	0,050
11/06/2014	0,150

Rendistato rilevato il 2° mese antecedente la stipula del contratto

Data	Valore
Gennaio 2019	1,962
Dicembre 2018	2,185
Novembre 2018	2,647

**Prima della conclusione del contratto è consigliabile prendere visione del piano di ammortamento personalizzato allegato al documento di sintesi (solo per i mutui a tasso fisso).**

**CALCOLO ESEMPLIFICATIVO DELL'IMPORTO DELLA RATA**

Tasso di interesse applicato	Durata del finanziamento (anni)	Importo globale della rata semestrale per € 120.000 di capitale	Importo della rata semestrale se il tasso di interesse aumenta del 2% dopo 2 anni (*)	Importo della rata semestrale se il tasso di interesse diminuisce del 2% dopo 2 anni (*)
3,00	10	€ 6.989,49	€ 7.853,40	€ 6.683,61
3,00	15	€ 4.996,70	€ 5.642,17	€ 4.395,76
3,00	20	€ 4.011,25	€ 4.710,17	€ 3.375,44
3,00	25	€ 3.328,60	€ 4.173,85	€ 2.764,18
3,00	30	€ 3.047,21	€ 3.834,42	€ 2.357,47

(\*) Solo per i mutui che hanno una componente variabile al momento della stipula.

Il tasso di interesse applicato non potrà essere comunque inferiore allo spread contrattualmente previsto.

Il **Tasso Effettivo Globale Medio (TEGM)** previsto dall'art. 2 della legge sull'usura (l. n. 108/1996) e successive modifiche e integrazioni, 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	
<b>Polizza incendio e scoppio "IN CASA"</b>	
<b>Compagnia assicuratrice</b>	GRUPPO ASSICURATIVO ARCA
<b>Premio</b>	Vedi tabella esemplificativa allegata
<b>Descrizione</b>	La polizza In CASA di Arca Assicurazioni rimborsa il valore per la ricostruzione a nuovo delle parti danneggiate dell'immobile e degli oggetti danneggiati all'interno dell'abitazione. In caso di furto In CASA rimborsa il valore a nuovo degli oggetti asportati dai ladri e i danni provocati per commettere o tentare il furto.
<b>Garanzie</b>	<p>In CASA è una polizza componibile e può quindi essere totalmente personalizzata con la combinazione di 5 moduli:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- <b>Incendio dell'immobile e responsabilità civile</b> della proprietà che prevede il rimborso dei danni causati da incendio, fulmine, esplosione, fuoriuscita d'acqua e fenomeni elettrici e in aggiunta i danni causati a terzi.</li> <li>- <b>Incendio del contenuto e responsabilità civile della conduzione</b> che è simile alla precedente; comprende anche i danni derivanti dalla fuoriuscita d'acqua.</li> <li>- <b>Furto (operante solo se l'immobile costituisce la dimora abituale dell'assicurato)</b> che dà diritto al rimborso del valore a nuovo dei beni personali asportati, fino al 50% della somma assicurata per i beni preziosi come pellicce e gioielli, al rimborso di denaro fino a un milione nonché dei danni subiti dall'immobile durante il furto. Questo modulo è acquistabile solo in abbinamento a uno dei precedenti.</li> <li>- Altro modulo aggiuntivo è la <b>Protezione legale</b> che prevede l'assistenza legale in caso di controversie relative all'abitazione, come ad esempio se l'inquilino del piano di sopra provoca dei danni al vostro appartamento a seguito di una perdita d'acqua, ma si rifiuta di rimborsare i danni provocati</li> </ul> <p>Infine, sempre in aggiunta ai primi due moduli, c'è <b>Assistenza Casa</b> che garantisce l'invio per interventi urgenti di fabbri, idraulici, elettricisti o l'invio di un sorvegliante, nonché le spese di albergo durante la permanenza fuori casa in caso di impossibilità di utilizzo della propria abitazione.</p>
<b>Durata</b>	Premio annuo con tacito rinnovo
<b>Per saperne di più</b>	<a href="http://www.arcassicura.it">www.arcassicura.it</a>
TABELLA ILLUSTRATIVA DEI PREMI	
<b>IN CASA - I premi illustrati si riferiscono al costo della garanzia Incendio , Scoppio e RC Proprietà per un'appartamento di civile abitazione.</b>	
<b>MASSIMALI (valore commerciale dell'immobile)</b>	<b>PREMIO</b>
40.000	€ 49
50.000	€ 55
75.000	€ 68
100.000	€ 81
125.000	€ 94
150.000	€ 108
200.000	€ 134
300.000	€ 187
400.000	€ 240
500.000	€ 293
600.000	€ 346
700.000	€ 399
800.000	€ 451
900.000	€ 504
1.000.000	€ 557
1.100.000	€ 610



1.200.000	€ 663
-----------	-------

Polizza incendio e scoppio "RiparaCasa New"	
<b>Compagnia assicuratrice</b>	ARCA ASSICURAZIONI
<b>Premio</b>	Vedi tabella esemplificativa allegata
<b>Descrizione</b>	RiparaCasa New di Arca Assicurazioni è una polizza "multirischi" che comprende diverse garanzie a protezione dell'abitazione. Per la garanzia "incendio e scoppio" rimborsa il valore per la ricostruzione a nuovo delle parti danneggiate dell'abitazione e il valore degli oggetti danneggiati all'interno della stessa. E' prevista in via opzionale anche la garanzia "furto".
<b>Garanzie</b>	RiparaCasa New è una polizza che offre la possibilità di scegliere tra due formule, standard ed extra, che si differenziano tra di loro per i massimali assicurati (per la garanzia incendio il massimale è sempre pari al valore di ricostruzione a nuovo, compreso tra 25.000 e 2 milioni di euro) e che prevede queste garanzie: - <b>Incendio, guasti abitazione e contenuto</b> , che prevedono il rimborso dei danni causati da incendio, fulmine, esplosione, fuoriuscita d'acqua condotta, fenomeno elettrico e il rimborso delle spese per la ricerca e riparazione del guasto. - <b>Responsabilità Civile della proprietà e della conduzione dell'abitazione</b> che prevedono l'indennizzo dei danni involontariamente causati a terzi derivanti dalla proprietà e/o dalla conduzione dell'abitazione e il ricorso a terzi da incendio. - <b>Tutela legale</b> che prevede l'assistenza legale in caso di controversie relative all'abitazione. - <b>Assistenza</b> che garantisce l'invio per interventi urgenti di fabbri, idraulici, elettricisti o l'invio di un sorvegliante, nonché le spese di albergo durante la permanenza fuori casa in caso di impossibilità di utilizzo della propria abitazione. - <b>Furto (opzionale); garanzia operante solo se l'immobile costituisce la dimora abituale dell'assicurato</b> , prestata a primo rischio assoluto con sottolimiti differenziati in funzione della tipologia degli oggetti rubati. Sono compresi anche i danni subiti dall'abitazione per commettere o tentare il furto.
<b>Durata</b>	Premio annuo con tacito rinnovo
<b>Per saperne di più</b>	Per le condizioni economiche e le coperture relative alle polizze assicurative si rinvia al relativo fascicolo informativo a disposizione della clientela sul <a href="http://www.arcassicura.it">sito www.arcassicura.it</a> e presso le Dipendenze della Banca.

TABELLA ILLUSTRATIVA DEI PREMI	
RIPARACASA - I premi illustrati sono <i>stimati</i> per un appartamento ubicato in provincia di Cagliari (formula standard) ed in relazione ai seguenti valori	
MASSIMALI (valore di ricostruzione a nuovo dell'immobile)	PREMIO (comprensivo del massimale di 5.000 € per incendio del contenuto)
150.000	€ 195
220.000	€ 273
300.000	€ 315
400.000	€ 375
500.000	€ 400
600.000	€ 425
700.000	€ 450
800.000	€ 475
900.000	€ 500
1.000.000	€ 525

Il pagamento del premio è annuo con tacito rinnovo.

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 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.**

<b>Polizza temporanea caso morte a copertura del debito residuo a premio annuo ricorrente</b> <b>SALVA MUTUO FORMULA ANNUA</b>	
<b>Compagnia assicuratrice</b>	ARCA VITA SPA
<b>Premio</b>	<i>Vedi tabella esemplificativa allegata</i>
<b>Descrizione</b>	SALVA MUTUO FORMULA ANNUA ha l'obiettivo di garantire ai titolari di un mutuo ipotecario o chirografario a durata fissa e rata costante il pagamento, in caso di premorienza da malattia o infortunio dell'assicurato, di un capitale pari alla posizione debitoria del cliente al momento del sinistro. Il premio è annuo e costante per tutta la durata del mutuo
<b>Garanzie</b>	Solo caso morte da malattia o infortunio
<b>Durata</b>	Durata del mutuo
<b>Capitali assicurati</b>	Debito residuo
<b>Per saperne di più</b>	<a href="http://www.arcassicura.it">www.arcassicura.it</a>
<b>TABELLA ILLUSTRATIVA DEI PREMI</b> (esempio di premio annuo ricorrente e costante, <i>stimato in relazione ad un mutuo di 100.000€ e in base ai seguenti valori</i> )	
<i>DURATA DEL MUTUO</i>	<b>Età richiedente: 40 anni</b>
<b>15 anni</b>	128,80 €
<b>20 anni</b>	163,24 €
<b>25 anni</b>	210,10 €
<b>30 anni</b>	272,98 €

<b>Polizza temporanea caso morte a copertura del debito residuo a premio unico anticipato</b> <b>SALVA MUTUO FORMULA UNICA</b>	
<b>Compagnia assicuratrice</b>	ARCA VITA SPA
<b>Premio</b>	<i>Vedi tabella esemplificativa allegata</i>
<b>Descrizione</b>	<b>SALVA MUTUO FORMULA UNICA</b> ha l'obiettivo di garantire ai titolari di un mutuo ipotecario o chirografario a durata fissa e rata costante il pagamento, in caso di premorienza da malattia o infortunio dell'assicurato, di un capitale pari alla posizione debitoria del cliente al momento del sinistro. E' possibile estendere la copertura assicurativa anche al periodo di preammortamento. Il premio è unico e anticipato.
<b>Garanzie</b>	Solo caso morte da malattia o infortunio
<b>Durata</b>	Durata del mutuo
<b>Capitali assicurati</b>	Debito residuo
<b>Per saperne di più</b>	<a href="http://www.arcassicura.it">www.arcassicura.it</a>
<b>TABELLA ILLUSTRATIVA DEI PREMI</b> (esempio di premio unico anticipato, <i>stimato in considerazione ad un mutuo di 100.000€ e in base ai seguenti valori</i> )	
<i>DURATA DEL MUTUO</i>	<b>Età richiedente: 40 anni</b>
<b>20 anni</b>	3.061,30€
<b>25 anni</b>	4.703,95€
<b>30 anni</b>	6.976,72€



<b>Polizza temporanea caso morte a copertura del debito residuo a premio unico anticipato</b>	
<b>SALVA MUTUO 10 FORMULA UNICA</b>	
<b>Compagnia assicuratrice</b>	ARCA VITA SPA
<b>Premio</b>	<i>Vedi tabella esemplificativa allegata</i>
<b>Descrizione</b>	<b>SALVA MUTUO 10 FORMULA UNICA</b> ha l'obiettivo di garantire ai titolari di un mutuo ipotecario o chirografario a durata fissa di minimo 10 anni e rata costante il pagamento, in caso di premorienza da malattia o infortunio dell'assicurato, di un capitale pari alla posizione debitoria del cliente al momento del sinistro. Non è possibile estendere la copertura assicurativa anche al periodo di preammortamento. Il premio è unico e anticipato.
<b>Garanzie</b>	Solo caso morte da malattia o infortunio
<b>Durata</b>	Solo 10 anni
<b>Capitali assicurati</b>	Debito residuo
<b>Per saperne di più</b>	<a href="http://www.arcassicura.it">www.arcassicura.it</a>
<b>TABELLA ILLUSTRATIVA DEI PREMI</b>	
<b>(esempio di premio unico anticipato, stimato in considerazione ad un mutuo di 100.000€ e in base ai seguenti valori)</b>	
<i>DURATA DEL MUTUO</i>	<b>Età richiedente: 40 anni</b>
<b>20 anni</b>	1.595,26€
<b>25 anni</b>	1.689,85€
<b>30 anni</b>	1.746,00€

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

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

### Se acquistati attraverso la Banca

#### Perizia tecnica Crif

Nel caso di immobili abitativi singoli già ultimati (con domanda di agibilità presentata) la perizia verrà fornita dalla società CRIF SERVICE SPA al costo di € 208,33 + IVA %.

#### Adempimenti notarili

Da regolarsi con il professionista incaricato.

#### Assicurazione immobile

Fino all'estinzione del mutuo, la parte mutuataria ha l'onere di assicurare, e vincolare a favore della Banca, a proprie spese, presso una Compagnia Assicurativa di gradimento della Banca medesima, 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

#### Imposta sostitutiva

- **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

#### - Durata dell'istruttoria

**30 giorni lavorativi (tempo medio)**, compatibilmente con i tempi legati alla verifica della regolarità della documentazione richiesta per il perfezionamento della pratica di richiesta del mutuo.

#### - Disponibilità dell'importo

Contestualmente alla stipula, salvo che la messa a disposizione dell'importo di mutuo sia condizionata al verificarsi di eventi particolari.

- A stato d'avanzamento lavori con le modalità contrattualmente previste.

## ESTINZIONE ANTICIPATA, PORTABILITÀ E RECLAMI

### Estinzione anticipata

La parte mutuataria non dovrà corrispondere la commissione in parola in quanto il finanziamento agevolato L.R.32/85 è sempre finalizzato all'acquisto, costruzione o ristrutturazione di unità immobiliari adibite ad abitazione e ciò ai sensi ai sensi dell'art. 120 ter del D.Lgs. 385/1993.

### Portabilità del mutuo

La portabilità 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. Nel caso in cui la Parte Mutuataria decida di trasferire il mutuo ad altro intermediario non è necessaria la cancellazione della vecchia garanzia e l'attivazione di una nuova, con riduzione di formalità e soprattutto di costi notarili. La Banca che subentra provvede a pagare il debito che residua e si sostituisce a quella precedente.

La Parte Mutuataria non deve sostenere, neanche indirettamente, alcun costo (ad esempio commissioni, spese, oneri o penali).

Nei casi di mutui agevolati ai sensi della L.R.32/85, il mutuatario nella valutazione sulla convenienza della portabilità, deve considerare la problematica relativa alla perdita dei contributi.

### Tempi massimi di chiusura del rapporto

30 giorni lavorativi.

### 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 30 giorni dal ricevimento.

Se il cliente non è soddisfatto o non ha ricevuto risposta entro i 30 giorni, prima di ricorrere al giudice può rivolgersi a: 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.

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 . 724.242.46

**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. 011 551.85.90

**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 . 643.01.20

**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 . 4792.92.35

**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. 081 797.53.50

**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. 080 573.15.10

**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 . 607.43.10

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 Bancario Finanziario (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 é 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 mutuo</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>Ammortamento</b>	Processo di restituzione graduale del finanziamento mediante il pagamento periodico delle rate.
<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>Commissione per estinzione anticipata</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. L'entità del compenso è espressa in misura percentuale sulla somma rimborsata anzitempo. La parte mutuataria non dovrà corrispondere la commissione in parola qualora il finanziamento stipulato o accollato a seguito di frazionamento sia finalizzato all'acquisto, costruzione o ristrutturazione di unità immobiliari adibite ad abitazione e ciò ai sensi, dell'art. 120-ter del D.Lgs. 385/1993 (T.U.B), fatti salvi i limiti di cui all'Accordo ABI Consumatori, siglato in data 2 maggio 2007.
<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>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>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>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>Opzione</b>	E' il diritto della Parte Mutuataria di richiedere l'applicazione di un tasso variabile, in luogo di quello fisso, a scadenze prestabilite ed al tasso previsti dal contratto. Il tasso è determinato nella misura del Parametro di indicizzazione stabilito vigente al momento dell'esercizio dell'opzione, maggiorato dello spread, come da contratto.
<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>Parametro di indicizzazione (per i mutui a tasso variabile)</b>	Parametro di mercato o di politica monetaria preso a riferimento per determinare il tasso di interesse variabile.
<b>Parametro di riferimento (per i mutui a tasso fisso)</b>	Parametro di mercato preso a riferimento per determinare il tasso di interesse fisso.
<b>Parametro "Euribor"</b>	Saggio nominale annuo di interesse "Euro Interbank Offered Rate" 6 mesi 360, rilevato il quart'ultimo giorno lavorativo del mese o del semestre solare antecedente la stipula del contratto. La Banca prende, di norma, in considerazione la quotazione pubblicata dal quotidiano "Il Sole 24 Ore".

<b>Parametro Rendistato</b>	Indica il rendimento annuo lordo di un paniere di titoli di stato , ossia, il rendimento di un campione di titoli pubblici a tasso fisso, calcolato ogni mese dalla Banca d'Italia. Viene utilizzato dagli operatori di mercato come parametro di riferimento nei finanziamenti a indicizzazione finanziaria
<b>Parametro BCE</b>	Tasso fissato periodicamente con decisione di politica monetaria dal Consiglio Direttivo della Banca Centrale Europea, applicato alle operazioni di rifinanziamento principali dell'Eurosistema.
<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>Preammortamento</b>	Periodo iniziale del mutuo nel quale le rate pagate sono costituite dalla sola quota interessi.
<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 scadenze stabilite contrattualmente. La rata è composta da: - una quota capitale (cioè una quota dell'importo prestato); - 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>Sollecito di pagamento rata</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>Sospensione pagamento rate</b>	La Banca può, su richiesta della parte mutuataria, sospendere il pagamento delle rate del mutuo, per un periodo di tempo determinato, secondo le modalità e alle condizioni convenute tra Banca e parte mutuataria, oppure disciplinate da Accordi, cui la Banca abbia aderito, conclusi tra L'Associazione Bancaria Italiana (ABI) e le Associazioni dei Consumatori. Durante il periodo di sospensione, decorrono gli interessi contrattualmente pattuiti, che verranno rimborsati, in quote costanti, a far tempo dalla prima rata non sospesa e fino alla scadenza del finanziamento. In caso, invece, di sospensione consistente nella traslazione del capitale residuo, gli interessi maturati durante il periodo di sospensione, sono corrisposti dalla parte mutuataria alle scadenze contrattualmente pattuite.
<b>Spese di perizia</b>	Spese sostenute per l'accertamento del valore dell'immobile offerto in garanzia.
<b>Spread</b>	Maggiorazione applicata ai parametri di riferimento o di indicizzazione.
<b>Tasso Annuo Effettivo Globale (TAEG)</b>	Indica il costo totale del mutuo su base annua ed è espresso in percentuale sull'ammontare del finanziamento concesso. Comprende il tasso di interesse e altre voci di spesa, ad esempio spese di istruttoria della pratica e di riscossione della rata. Alcune spese non sono comprese, ad esempio quelle notarili.
<b>Tasso di interesse di preammortamento</b>	Il tasso degli interessi dovuti sulla somma finanziata per il periodo che va dalla data di stipula del finanziamento alla data di inizio ammortamento.
<b>Tasso di Riferimento</b>	È il tasso di interesse determinato dalla somma del Rendistato, rilevato il secondo mese antecedente la stipula del contratto (rilevato e pubblicato dalla Banca d'Italia) e della commissione annua onnicomprensiva
<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>	Tasso di interesse applicato in caso di ritardo n el pagamento delle rate.



<b>Tasso Effettivo Globale Medio (TEGM)</b>	Tasso di interesse pubblicato ogni tre mesi dal Ministero dell'Economia e delle Finanze come previsto dalla legge sull'usura. Per verificare se un tasso di interesse è usurario, quindi vietato, bisogna individuare, tra tutti quelli pubblicati, il TEGM dei mutui, aumentarlo di un quarto, cui si aggiunge un margine di ulteriori quattro punti percentuali, ed accertare quindi che quanto richiesto dalla Banca non sia superiore, con l'ulteriore precisazione che, la differenza tra il limite e il tasso medio, non può essere comunque superiore a otto punti percentuali.
<b>Tasso fisso</b>	Tasso di interesse che non varia per tutta la durata del finanziamento.
<b>Tasso indicizzato</b>	Tasso di interesse che varia in relazione all'andamento di uno o più parametri di indicizzazione 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 del parametro di indicizzazione 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 del parametro di indicizzazione applicato al finanziamento.
<b>Tasso misto</b>	Il mutuo regolato a tasso misto prevede, per i primi 3 anni di ammortamento un tasso fisso; per i successivi anni di ammortamento il cliente potrà esercitare l'opzione contrattualmente prevista e regolare il mutuo a tasso variabile, o continuare con un tasso fisso, rideterminato secondo le condizioni in vigore al momento. Nel caso in cui il cliente non eserciti l'opzione, il finanziamento sarà regolato a tasso variabile.
<b>Valore immobile</b>	Minore tra il valore di perizia e il valore di compravendita.
<b>Contributo a fondo perduto</b>	Trattasi di un contributo non rimborsabile riconosciuto ai beneficiari di cui all'art. 3 punto d) del Bando per una quota massima del 10%, non eccedente € 10.000, dell'importo complessivo delle agevolazioni richieste (mutuo più contributo medesimo)
<b>Prima casa</b>	Ai fini fiscali, l'acquisto della "Prima casa" deve, innanzitutto, riguardare una casa di abitazione non "di lusso" (decreto del Ministro dei lavori pubblici 2 agosto 1969, pubblicato nella Gazzetta Ufficiale n. 218 del 27 agosto 1969). Inoltre, devono sussistere determinate condizioni: 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. 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; 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. 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.





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

**BPER: Gruppo**

BANCO DI SARDEGNA S.p.A. - FOGLIO INFORMATIVO (D.Lgs. 385/93 ART. 116)  
SEZIONE 1.12.20 - MUTUI IPOTECARI A CONSUMATORI - MUTUO LEGGE REGIONALE 32/85-  
AGGIORNAMENTO 01/03/2019

**Prodotto offerto tramite rete agenziale**

**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), alla Guida pratica al Mutuo in parole semplici e alla Tabella Tassi Effettivi Globali Medi (Tabella T.E.G.M.) prevista dalla legge n.108/1996.**

**Data** \_\_\_\_\_

**Firma per avvenuta ricezione**

\_\_\_\_\_

## **DATI E QUALIFICA SOGGETTO INCARICATO DELL'OFFERTA FUORI SEDE/A DISTANZA**

**FairOne S.p.A.**

Sede legale: Piazza Sicilia 7 – 20146 Milano

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

Telefono: 800 901 900

Indirizzo e-mail: [servizio.clienti@mutuisupermarket.it](mailto:servizio.clienti@mutuisupermarket.it)

C.F. e P. IVA: 06936210969

Iscrizione Elenco Mediatori Creditizi presso OAM n. M215

Cap. Soc.: 120.000 Euro i.v.