MUTUO IPOTECARIO A CONSUMATORI PER LIQUIDITA' A TASSO FISSO

INFORMAZIONI SUL FINANZIATORE

Banco di Sardegna S.p.A.
Società per Azioni con sede legale in Cagliari, viale Bonaria, 33
Sede Amministrativa, Domicilio Fiscale e Direzione Generale in Sassari, Piazzetta Banco di Sardegna, 1
Telefono 079/226000 (centralino) – Fax 079/226015
Sito internet www.bancosardegna.it
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 dell'indice di riferimento applicato:
    - il tasso applicato potrà aumentare rispetto a quello di stipula e comportare un aumento dell'importo della rata;
    - nel caso sia pattuito un tasso minimo (floor), il tasso non scenderà al di sotto della soglia pattuita;
    - nel caso sia pattuito un tasso massimo (cap) il tasso non salirà al di sopra della soglia pattuita;

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

Per saperne di più:
La **Guida pratica "Comperare una casa. Il mutuo ipotecario in parole semplici"**, che aiuta a orientarsi nella scelta, è disponibile sul sito www.bancaditalia.it e sul sito della banca 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.

Cosa fare per attivarlo	*Rivolgersi a qualsiasi filiale della Banca*
A chi rivolgersi per ulteriori informazioni	*Presso tutte le filiali della Banca*

PRINCIPALI CONDIZIONI ECONOMICHE

QUANTO PUO' COSTARE IL FINANZIAMENTO

PER FINANZIAMENTI DI NUOVA EROGAZIONE

Importo totale del credito: 168.470,84 Euro **Costo totale del credito:** 64.271,60 Euro **Importo totale dovuto dal cliente:** 232.742,44 Euro **Tasso Annuo Effettivo Globale (TAEG):** 4,6400 %	Esempio calcolato senza tener conto dell'adesione ad una delle polizze abbinabili al finanziamento.
Importo totale del credito: 168.470,84 Euro **Costo totale del credito:** 68.366,60 Euro **Importo totale dovuto dal cliente:** 236.837,44 Euro **Tasso Annuo Effettivo Globale (TAEG):** 5,0300 %	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.
Importo totale del credito: 168.470,84 Euro **Costo totale del credito:** 71.519,75 Euro **Importo totale dovuto dal cliente:** 239.990,59 Euro **Tasso Annuo Effettivo Globale (TAEG):** 5,3400 %	Esempio calcolato anche tenendo conto dell'adesione ad una delle polizze facoltative accessorie al finanziamento collocate dal Finanziatore, presente nella sezione "Altro" del presente documento.

PER SURROGAZIONE

Importo totale del credito: 170.000,00 Euro **Costo totale del credito:** 62.742,44 Euro **Importo totale dovuto dal cliente:** 232.742,44 Euro **Tasso Annuo Effettivo Globale (TAEG):** 4,5000 %	Esempio calcolato senza tener conto dell'adesione ad una delle polizze abbinabili al finanziamento.
Importo totale del credito: 170.000,00 Euro **Costo totale del credito:** 66.837,44 Euro **Importo totale dovuto dal cliente:** 236.837,44 Euro **Tasso Annuo Effettivo Globale (TAEG):** 4,8900 %	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.
Importo totale del credito: 170.000,00 Euro **Costo totale del credito:** 69.990,59 Euro **Importo totale dovuto dal cliente:** 239.990,59 Euro **Tasso Annuo Effettivo Globale (TAEG):** 5,1900 %	Esempio calcolato anche tenendo conto dell'adesione ad una delle polizze facoltative accessorie al finanziamento collocate dal Finanziatore, presente nella sezione "Altro" del presente documento.

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

IMPORTO FINANZIAMENTO	170.000,00 Euro
DURATA	180 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	4.095,00 Euro Premio stimato prendendo a riferimento la polizza assicurativa collocata dal Finanziatore.
POLIZZA FACOLTATIVA	3.153,15 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	Pari al 60% del valore di perizia dell'immobile oggetto d'ipoteca. L'importo del finanziamento non potra' essere inferiore a 40.000 Euro. In caso di finalita' portabilita' tramite surroga, l'importo massimo finanziabile e' pari al debito residuo del finanziamento da estinguere, per come risultante dalla dichiarazione rilasciata dalla Banca creditrice originaria, e comunque non superiore all'80% del valore commerciale dell'immobile risultante da perizia (e comunque non inferiore a 50.000,00 Euro).
DURATA	
MINIMA	60 mesi
MASSIMA	180 mesi
COMPRENSIVA DI UN EVENTUALE PERIODO DI PREAMMORTAMENTO NON SUPERIORE A	36 mesi
	Limiti di età: La somma risultante dalla durata del mutuo e dall'età del mutuatario non deve essere superiore a 75 anni; per i mutui cointestati, il limite massimo di 75 anni viene calcolato sull'età del richiedente più 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. 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.

TASSI DISPONIBILI

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

PRINCIPALI CONDIZIONI ECONOMICHE

SPESE

SPESE PER LA STIPULA DEL CONTRATTO

ISTRUTTORIA	0,500 % dell'importo del finanziamento minimo 700,00 Euro Per surrogazione: 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) Per surrogazione: Esente ai sensi dell'art. 120-quater DLGS n. 385/1993 Le spese sono percepite anche in caso di mancata concessione o erogazione del mutuo.
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:	Per surrogazione: Esente ai sensi dell'art. 120-quater DLGS n. 385/1993 Le spese sono percepite anche in caso di mancata concessione o erogazione del mutuo.
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. Per surrogazione: 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. Per surrogazione: 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 Per surrogazione: Esente ai sensi dell'art. 120-quater DLGS n. 385/1993
AGGIORNAMENTO PERIZIA DOPO DATA STESURA	200,00 Euro Per surrogazione: 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

OLTRE 10 UNITA' IMMOBILIARI	380,00 Euro
COMMISSIONE PER INTERMEDIARI DEL CREDITO A CARICO DEL CLIENTE	Da regolarsi col mediatore creditizio incaricato, nella misura massima del 3,000 %

SPESE PER LA GESTIONE DEL RAPPORTO

GESTIONE PRATICA	0,00 Euro annuali
INCASSO RATA	1,00 Euro
INVIO COMUNICAZIONI	
RECUPERO SPESE PER INVIO COMUNICAZIONI PERIODICHE CARTACEE	0,90 Euro
RECUPERO SPESE PER INVIO COMUNICAZIONI PERIODICHE ONLINE	0,00 Euro
RECUPERO SPESE PER INVIO QUIETANZA (IN FORMA CARTACEA)	0,75 Euro
INVIO SOLLECITO DI PAGAMENTO (IN FORMA CARTACEA)	5,00 Euro
VARIAZIONE-RESTRIZIONE IPOTECA O SOSTITUZIONE (SPESA AMMINISTRATIVA)	0,100 % Sul valore liberato/ipotecato con un minimo di 200,00 Euro
VARIAZIONE/RESTRIZIONE IPOTECA O SOSTITUZIONE (SPESA PERIZIA)	
SINGOLA	250,00 Euro
MULTIPLA	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 ONNICOMPRENSIVO PER ESTINZIONE ANTICIPATA, TOTALE O PARZIALE	Non applicabile qualora il finanziamento sia finalizzato all'acquisto /ristrutturazione dell'immobile adibito ad abitazione da parte della persona fisica. Per finanziamenti destinati ad altre finalità: 2,000 % del capitale rimborsato anticipatamente

PIANO DI AMMORTAMENTO

TIPO PIANO DI AMMORTAMENTO	RATA COSTANTE FRANCESE
TIPOLOGIA DELLA RATA	Costante
PERIODICITA' DELLE RATE	Mensile, trimestrale, semestrale o annuale

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

CALCOLO ESEMPLIFICATIVO DELL'IMPORTO DELLA RATA

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

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

Il **Tasso Effettivo Globale Medio (TEGM)** previsto dall'art. 2 della legge sull'usura (l. n. 108/1996), relativo ai contratti di mutuo, può essere consultato in filiale e sul sito internet www.bancosardegna.it/trasparenza.

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 infiammabile (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 wwwarcassicura.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

TASSO DI MORA	Maggiorazione di 2,000 punti sul tasso nominale annuo vigente il giorno della scadenza della rata insoluta.
ADEMPIMENTI NOTARILI	Da regolarsi con il professionista incaricato. Per surrogazione: Esente ai sensi dell'art. 120-quater DLGS n. 385/1993.
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 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.
IMPOSTA SOSTITUTIVA	Opzione per il regime fiscale sostitutivo ed attualmente pari allo **0,25%** sull' ammontare del finanziamento. 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)

TEMPI DI EROGAZIONE

DURATA DELL'ISTRUTTORIA	**30 giorni**, 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.
DISPONIBILITA' DELL'IMPORTO	Contestualmente alla stipula, salvo che la messa a disposizione dell'importo di mutuo sia condizionata al verificarsi di eventi particolari.

ALTRO

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

Il Finanziatore mette a disposizione del consumatore, nell'ambito della propria offerta di prodotti, le seguenti polizze assicurative di Arca Vita S.p.A.:
POLIZZA "SALVA MUTUO FORMULA ANNUA"
La polizza prevede un contratto di assicurazione sulla vita di puro rischio, la cui prestazione consiste nel pagamento del capitale assicurato (pari al debito residuo del mutuo) ai beneficiari designati nel caso di premorienza dell'assicurato, sempre che non sia anteriormente intervenuta la cessazione dell'assicurazione e non vi sia stata estinzione anticipata del mutuo. Il pagamento del premio è annuale.
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 wwwarcassicura.it e presso le Dipendenze della Banca.
Le polizze assicurative accessorie al finanziamento sono facoltative e non indispensabili per ottenere il finanziamento alle condizioni proposte, pertanto il Cliente può scegliere di non sottoscrivere alcuna polizza assicurativa o di sottoscrivere una polizza scelta liberamente sul mercato.

INFORMAZIONI E DOCUMENTI PER LA VERIFICA DEL MERITO DI CREDITO

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

Documenti anagrafici per ciascuno dei RICHIEDENTI ed eventuali GARANTI	**Fonte**
Carta d'identita' 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 e' 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 validita'	Anagrafe
Documenti reddituali per ciascuno dei RICHIEDENTI ed eventuali GARANTI	**Fonte**
Se lavoratore DIPENDENTE: 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
Se lavoratore AUTONOMO: 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
Se IMPRENDITORI e/o SOCI DI SOCIETA': Modello UNICO persona fisica Modello UNICO Societa' 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
Se PENSIONATO: Ultimo cedolino pensione (modello OBIS) Modello CUD Modello 730	 INPS INPS CAF o Commercialista
Altra Documentazione	**Fonte**
Se non gia' clienti: Estratto Conto ultimi tre mesi Se in affitto: 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

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 oggettto 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 consulatazione di banche dati.

ESTINZIONE ANTICIPATA, PORTABILITA' E RECLAMI

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

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

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

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

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

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

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

Portabilità del finanziamento
Nel caso in cui, per rimborsare il finanziamento, ottenga un nuovo finanziamento da un altro finanziatore, il cliente non deve sostenere neanche indirettamente alcun costo (ad esempio commissioni, spese, oneri o penali). Il nuovo contratto mantiene i diritti e le garanzie del vecchio.

Tempi massimi di chiusura del rapporto
30 giorni.

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

Accollo	Contratto tra un debitore e una terza persona che si impegna a pagare il debito al creditore. Nel caso del mutuo, chi acquista un immobile gravato da ipoteca si impegna a pagare all'intermediario, cioè "si accolla", il debito residuo (art. 1273 cod. civ.).
Agente in attività finanziaria	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).
Ammortamento	Processo di restituzione graduale del finanziamento mediante il pagamento periodico delle rate.
Banca Attiva	Banca con cui il mutuatario, che intenda avvalersi della facoltà di surroga, stipula un nuovo rapporto.
Banca Passiva	Banca con cui il mutuatario ha in essere il mutuo che intende estinguere attraverso l'istituto della surrogazione.
Compenso onnicomprensivo per estinzione anticipata, totale o parziale	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.
Consumatore	Persona fisica che agisce per scopi estranei all'attività imprenditoriale, commerciale, artigianale o professionale eventualmente svolta.
Imposta Sostitutiva	Imposta pari allo 0,25% (prima casa) o al 2% (seconda casa) della somma erogata in caso di acquisto, costruzione, ristrutturazione dell'immobile.
Indice di riferimento	Parametro di mercato o di politica monetaria preso a riferimento per determinare il tasso di interesse.
Ipoteca	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.).
Istruttoria	Pratiche e formalità necessarie all'erogazione del mutuo.
Loan to Value (LTV)	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%.
Mediatore Creditizio	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).
Mutuo Fondiario	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.
Mutuo Ipotecario	La somma mutuata è garantita da un'ipoteca su di un bene immobile.
Perizia	Relazione di un tecnico che attesta il valore dell'immobile da ipotecare.
Piano di ammortamento	Piano di rimborso del mutuo con l'indicazione della composizione delle singole rate (quota capitale e quota interessi), calcolato al tasso definito nel contratto.
Piano di ammortamento "francese"	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.

Piano di ammortamento "italiano"	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.
Preammortamento	Periodo iniziale del mutuo nel quale le rate pagate sono costituite dalla sola quota interessi.
Prima casa	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.
Punti percentuali	Il punto percentuale (p.p.) è l'unità di misura utilizzata in relazione a indici e tassi.
Quota capitale	Quota della rata costituita dall'importo del finanziamento restituito.
Quota interessi	Quota della rata costituita dagli interessi maturati.
Rata	Pagamento che la parte mutuataria effettua periodicamente per la restituzione del mutuo, secondo cadenze stabilite contrattualmente. La rata di ammortamento è composta da: una quota capitale (cioè una quota dell'importo prestato) e una quota interessi (quota interessi dovuta alla Banca per il mutuo).
Rata costante	La somma di quota capitale e quota interessi rimane uguale per tutta la durata del mutuo.
Rata decrescente	La somma tra quota capitale e quota interessi diminuisce al crescere del numero delle rate pagate.
Sollecito di pagamento	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.
Spese di perizia	Spese sostenute per l'accertamento del valore dell'immobile offerto in garanzia.
Spread	Maggiorazione applicata agli indici di riferimento.
Tasso Annuo Effettivo Globale (TAEG)	Indica il costo totale del 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.
Tasso di interesse di preammortamento	Il tasso degli interessi dovuti sulla somma finanziata per il periodo che va dalla data di stipula del finanziamento alla data di inizio ammortamento.
Tasso di interesse nominale annuo	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.
Tasso di mora	Maggiorazione del tasso di interesse applicata in caso di ritardo nel pagamento delle rate.

Tasso Effettivo Globale Medio (TEGM)	Tasso di interesse pubblicato ogni tre mesi dal Ministero dell'Economia e delle Finanze come previsto dalla legge sull'usura. E' utilizzato per il calcolo del cosiddetto "tasso soglia", ossia il limite oltre il quale il tasso d'interesse diviene usuraio. 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).
Tasso fisso	Tasso di interesse che non varia per tutta la durata del finanziamento.
Tasso variabile	Tasso di interesse che varia in relazione all'andamento di uno o più indici di riferimento specificatamente indicati nel contratto di finanziamento.
Tasso minimo	Tasso al di sotto del quale il finanziamento a tasso variabile non potrà scendere, indipendentemente dall'andamento dell'indice di riferimento applicato.
Tasso massimo	Tasso al di sopra del quale gli interessi di un finanziamento a tasso variabile non possono essere calcolati, indipendentemente dall'andamento dell'indice di riferimento applicato al finanziamento.
Valore dell'immobile	Minore tra il valore di perizia e il valore di compravendita.

MUTUO IPOTECARIO A CONSUMATORI PER LIQUIDITA'

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
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 dell'indice di riferimento fissato nel contratto.
Il rischio principale è l'aumento imprevedibile e consistente dell'importo delle rate, determinato dalla variazione in aumento dell'indice di riferimento rilevata periodicamente.
Il tasso variabile è consigliabile a chi vuole un tasso sempre in linea con l'andamento del mercato e può sostenere eventuali aumenti dell'importo delle rate.

Rischi specifici legati alla tipologia di contratto

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

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

Per saperne di più:
La **Guida pratica "Comperare una casa. Il mutuo ipotecario in parole semplici"**, che aiuta a orientarsi nella scelta, è disponibile sul sito www.bancaditalia.it e sul sito della banca 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.

Cosa fare per attivarlo	*Rivolgersi a qualsiasi filiale della Banca*
A chi rivolgersi per ulteriori informazioni	*Presso tutte le filiali della Banca*

PRINCIPALI CONDIZIONI ECONOMICHE

QUANTO PUO' COSTARE IL FINANZIAMENTO

PER FINANZIAMENTI DI NUOVA EROGAZIONE

Importo totale del credito: 168.470,84 Euro **Costo totale del credito:** 43.054,42 Euro **Importo totale dovuto dal cliente:** 211.525,26 Euro **Tasso Annuo Effettivo Globale (TAEG):** 3,1900 %	Esempio calcolato senza tener conto dell'adesione ad una delle polizze abbinabili al finanziamento.
Importo totale del credito: 168.470,84 Euro **Costo totale del credito:** 47.149,42 Euro **Importo totale dovuto dal cliente:** 215.620,26 Euro **Tasso Annuo Effettivo Globale (TAEG):** 3,5600 %	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.
Importo totale del credito: 168.470,84 Euro **Costo totale del credito:** 50.302,57 Euro **Importo totale dovuto dal cliente:** 218.773,41 Euro **Tasso Annuo Effettivo Globale (TAEG):** 3,8500 %	Esempio calcolato anche tenendo conto dell'adesione ad una delle polizze facoltative accessorie al finanziamento collocate dal Finanziatore, presente nella sezione "Altro" del presente documento.

PER SURROGAZIONE

Importo totale del credito: 170.000,00 Euro **Costo totale del credito:** 41.525,26 Euro **Importo totale dovuto dal cliente:** 211.525,26 Euro **Tasso Annuo Effettivo Globale (TAEG):** 3,0600 %	Esempio calcolato senza tener conto dell'adesione ad una delle polizze abbinabili al finanziamento.
Importo totale del credito: 170.000,00 Euro **Costo totale del credito:** 45.620,26 Euro **Importo totale dovuto dal cliente:** 215.620,26 Euro **Tasso Annuo Effettivo Globale (TAEG):** 3,4200 %	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.
Importo totale del credito: 170.000,00 Euro **Costo totale del credito:** 48.773,41 Euro **Importo totale dovuto dal cliente:** 218.773,41 Euro **Tasso Annuo Effettivo Globale (TAEG):** 3,7100 %	Esempio calcolato anche tenendo conto dell'adesione ad una delle polizze facoltative accessorie al finanziamento collocate dal Finanziatore, presente nella sezione "Altro" del presente documento.

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

IMPORTO FINANZIAMENTO	170.000,00 Euro
DURATA	180 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 annuali
POLIZZA INCENDIO, FULMINE SCOPPIO	4.095,00 Euro Premio stimato prendendo a riferimento la polizza assicurativa collocata dal Finanziatore.
POLIZZA FACOLTATIVA	3.153,15 Euro Premio stimato prendendo a riferimento la polizza assicurativa collocata dal Finanziatore.

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

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

IMPORTO MASSIMO FINANZIABILE	Pari al 60% del valore di perizia dell'immobile oggetto d'ipoteca. L'importo del finanziamento non potra' essere inferiore a 40.000 Euro. In caso di finalita' portabilita' tramite surroga, l'importo massimo finanziabile e' pari al debito residuo del finanziamento da estinguere, per come risultante dalla dichiarazione rilasciata dalla Banca creditrice originaria, e comunque non superiore all'80% del valore commerciale dell'immobile risultante da perizia (e comunque non inferiore a 50.000,00 Euro).
DURATA	
MINIMA	60 mesi
MASSIMA	180 mesi
COMPRENSIVA DI UN EVENTUALE PERIODO DI PREAMMORTAMENTO NON SUPERIORE A	36 mesi

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

TASSI DISPONIBILI

TASSO D'INTERESSE NOMINALE ANNUO	3,000 % Pari al valore dell'indice di riferimento maggiorato dello spread e comunque non inferiore al tasso minimo. Il tasso di interesse calcolato sulla base dell'indice di riferimento vigente alla data di pubblicazione ed e' suscettibile di variazione in funzione del valore al momento della stipula. In base alle oscillazioni dell'indice di riferimento, il tasso applicato potra' aumentare rispetto a quello di stipula e comportare un aumento dell'importo della rata.
INDICE DI RIFERIMENTO	EURIBOR 6ML/360 RILEV. IL 4ULTIMO GG DI DEL MESE L'indice di riferimento è amministrato da E.M.M.I. (European Money Markets Institute)
VALORE INDICE DI RIFERIMENTO	- 0,274 %
SPREAD AMMORTAMENTO	+ 3,000 p.p.
TASSO MINIMO AMMORTAMENTO	3,000 %
TASSO DI INTERESSE DI PREAMMORTAMENTO	3,000 % Pari al valore dell'indice di riferimento maggiorato dello spread e comunque non inferiore al tasso minimo. Il tasso di interesse di preammortamento calcolato sulla base dell'indice di riferimento vigente alla data di pubblicazione ed e' suscettibile di variazione in funzione del valore al momento della stipula. In base alle oscillazioni dell'indice di riferimento, il tasso applicato potra' aumentare rispetto a quello di stipula e comportare un aumento dell'importo della rata.
INDICE DI RIFERIMENTO PREAMMORTAMENTO	EURIBOR 6ML/360 RILEV. IL 4ULTIMO GG DI DEL MESE L'indice di riferimento è amministrato da E.M.M.I. (European Money Markets Institute)
VALORE INDICE DI RIFERIMENTO PREAMMORTAMENTO	- 0,274 %
SPREAD PREAMMORTAMENTO	+ 3,000 p.p.
TASSO MINIMO PREAMMORTAMENTO	3,000 %

PRINCIPALI CONDIZIONI ECONOMICHE

SPESE

SPESE PER LA STIPULA DEL CONTRATTO

ISTRUTTORIA	0,500 % dell'importo del finanziamento minimo 700,00 Euro Per surrogazione: 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) Per surrogazione: Esente ai sensi dell'art. 120-quater DLGS n. 385/1993 Le spese sono percepite anche in caso di mancata concessione o erogazione del mutuo.
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:	Per surrogazione: Esente ai sensi dell'art. 120-quater DLGS n. 385/1993 Le spese sono percepite anche in caso di mancata concessione o erogazione del mutuo.
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. Per surrogazione: 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. Per surrogazione: 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 Per surrogazione: Esente ai sensi dell'art. 120-quater DLGS n. 385/1993
AGGIORNAMENTO PERIZIA DOPO DATA STESURA	200,00 Euro Per surrogazione: 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

OLTRE 10 UNITA' IMMOBILIARI	380,00 Euro
COMMISSIONE PER INTERMEDIARI DEL CREDITO A CARICO DEL CLIENTE	Da regolarsi col mediatore creditizio incaricato, nella misura massima del 3,000 %

SPESE PER LA GESTIONE DEL RAPPORTO

GESTIONE PRATICA	0,00 Euro annuali
INCASSO RATA	1,00 Euro
INVIO COMUNICAZIONI	
RECUPERO SPESE PER INVIO COMUNICAZIONI PERIODICHE CARTACEE	0,90 Euro
RECUPERO SPESE PER INVIO COMUNICAZIONI PERIODICHE ONLINE	0,00 Euro
RECUPERO SPESE PER INVIO QUIETANZA (IN FORMA CARTACEA)	0,75 Euro
INVIO SOLLECITO DI PAGAMENTO (IN FORMA CARTACEA)	5,00 Euro
VARIAZIONE-RESTRIZIONE IPOTECA O SOSTITUZIONE (SPESA AMMINISTRATIVA)	0,100 % Sul valore liberato/ipotecato con un minimo di 200,00 Euro
VARIAZIONE/RESTRIZIONE IPOTECA O SOSTITUZIONE (SPESA PERIZIA)	
SINGOLA	250,00 Euro
MULTIPLA	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 ONNICOMPRENSIVO PER ESTINZIONE ANTICIPATA, TOTALE O PARZIALE	Non applicabile qualora il finanziamento sia finalizzato all'acquisto /ristrutturazione dell'immobile adibito ad abitazione da parte della persona fisica. Per finanziamenti destinati ad altre finalità: 1,000 % del capitale rimborsato anticipatamente

PIANO DI AMMORTAMENTO

TIPO PIANO DI AMMORTAMENTO	RATA COSTANTE FRANCESE
TIPOLOGIA DELLA RATA	Costante
PERIODICITA' DELLE RATE	Mensile o semestrale

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

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

(*) 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.

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 infiammabile (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 wwwarcassicura.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

TASSO DI MORA	Maggiorazione di 2,000 punti sul tasso nominale annuo vigente il giorno della scadenza della rata insoluta.
ADEMPIMENTI NOTARILI	Da regolarsi con il professionista incaricato. Per surrogazione: Esente ai sensi dell'art. 120-quater DLGS n. 385/1993.
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 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.
IMPOSTA SOSTITUTIVA	Opzione per il regime fiscale sostitutivo ed attualmente pari allo **0,25%** sull' ammontare del finanziamento. 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)

TEMPI DI EROGAZIONE

DURATA DELL'ISTRUTTORIA	**30 giorni**, 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.
DISPONIBILITA' DELL'IMPORTO	Contestualmente alla stipula, salvo che la messa a disposizione dell'importo di mutuo sia condizionata al verificarsi di eventi particolari.

ALTRO

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

Il Finanziatore mette a disposizione del consumatore, nell'ambito della propria offerta di prodotti, le seguenti polizze assicurative di Arca Vita S.p.A.:
POLIZZA "SALVA MUTUO FORMULA ANNUA"
La polizza prevede un contratto di assicurazione sulla vita di puro rischio, la cui prestazione consiste nel pagamento del capitale assicurato (pari al debito residuo del mutuo) ai beneficiari designati nel caso di premorienza dell'assicurato, sempre che non sia anteriormente intervenuta la cessazione dell'assicurazione e non vi sia stata estinzione anticipata del mutuo. Il pagamento del premio è annuale.
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 wwwarcassicura.it e presso le Dipendenze della Banca.
Le polizze assicurative accessorie al finanziamento sono facoltative e non indispensabili per ottenere il finanziamento alle condizioni proposte, pertanto il Cliente può scegliere di non sottoscrivere alcuna polizza assicurativa o di sottoscrivere una polizza scelta liberamente sul mercato.

INFORMAZIONI E DOCUMENTI PER LA VERIFICA DEL MERITO DI CREDITO

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

Documenti anagrafici per ciascuno dei RICHIEDENTI ed eventuali GARANTI	**Fonte**
Carta d'identita' 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 e' 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 validita'	Anagrafe
Documenti reddituali per ciascuno dei RICHIEDENTI ed eventuali GARANTI	**Fonte**
Se lavoratore DIPENDENTE: 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
Se lavoratore AUTONOMO: 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
Se IMPRENDITORI e/o SOCI DI SOCIETA': Modello UNICO persona fisica Modello UNICO Societa' 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
Se PENSIONATO: Ultimo cedolino pensione (modello OBIS) Modello CUD Modello 730	 INPS INPS CAF o Commercialista
Altra Documentazione	**Fonte**
Se non gia' clienti: Estratto Conto ultimi tre mesi Se in affitto: 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

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 oggettto 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 consulatazione di banche dati.

ESTINZIONE ANTICIPATA, PORTABILITA' E RECLAMI

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

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

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

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

Esempio di conteggio del compenso onnicomprensivo per mutui fondiari calcolato simulando un'estinzione di capitale residuo di Euro 1.000,00 ovvero una decurtazione parziale per Euro 1.000,00 con commissione pari al 1,00 per cento: (ai sensi della Deliberazione del C.I.C.R. 9/2/2000).

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

LEGENDA	RIMBORSO TOTALE	RIMBORSO PARZIALE
Importo	1.000,00	1.000,00
Commissione 1,00%	10,00	10,00
Totale	1.010,00	1.010,00

Portabilità del finanziamento
Nel caso in cui, per rimborsare il finanziamento, ottenga un nuovo finanziamento da un altro finanziatore, il cliente non deve sostenere neanche indirettamente alcun costo (ad esempio commissioni, spese, oneri o penali). Il nuovo contratto mantiene i diritti e le garanzie del vecchio.

Tempi massimi di chiusura del rapporto
30 giorni.

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

Accollo	Contratto tra un debitore e una terza persona che si impegna a pagare il debito al creditore. Nel caso del mutuo, chi acquista un immobile gravato da ipoteca si impegna a pagare all'intermediario, cioè "si accolla", il debito residuo (art. 1273 cod. civ.).
Agente in attività finanziaria	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).
Ammortamento	Processo di restituzione graduale del finanziamento mediante il pagamento periodico delle rate.
Banca Attiva	Banca con cui il mutuatario, che intenda avvalersi della facoltà di surroga, stipula un nuovo rapporto.
Banca Passiva	Banca con cui il mutuatario ha in essere il mutuo che intende estinguere attraverso l'istituto della surrogazione.
Compenso onnicomprensivo per estinzione anticipata, totale o parziale	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.
Consumatore	Persona fisica che agisce per scopi estranei all'attività imprenditoriale, commerciale, artigianale o professionale eventualmente svolta.
Imposta Sostitutiva	Imposta pari allo 0,25% (prima casa) o al 2% (seconda casa) della somma erogata in caso di acquisto, costruzione, ristrutturazione dell'immobile.
Indice di riferimento	Parametro di mercato o di politica monetaria preso a riferimento per determinare il tasso di interesse.
Ipoteca	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.).
Istruttoria	Pratiche e formalità necessarie all'erogazione del mutuo.
Loan to Value (LTV)	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%.
Mediatore Creditizio	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).
Mutuo Fondiario	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.
Mutuo Ipotecario	La somma mutuata è garantita da un'ipoteca su di un bene immobile.
Perizia	Relazione di un tecnico che attesta il valore dell'immobile da ipotecare.
Piano di ammortamento	Piano di rimborso del mutuo con l'indicazione della composizione delle singole rate (quota capitale e quota interessi), calcolato al tasso definito nel contratto.
Piano di ammortamento "francese"	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.

Piano di ammortamento "italiano"	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.
Preammortamento	Periodo iniziale del mutuo nel quale le rate pagate sono costituite dalla sola quota interessi.
Prima casa	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.
Punti percentuali	Il punto percentuale (p.p.) è l'unità di misura utilizzata in relazione a indici e tassi.
Quota capitale	Quota della rata costituita dall'importo del finanziamento restituito.
Quota interessi	Quota della rata costituita dagli interessi maturati.
Rata	Pagamento che la parte mutuataria effettua periodicamente per la restituzione del mutuo, secondo cadenze stabilite contrattualmente. La rata di ammortamento è composta da: una quota capitale (cioè una quota dell'importo prestato) e una quota interessi (quota interessi dovuta alla Banca per il mutuo).
Rata costante	La somma di quota capitale e quota interessi rimane uguale per tutta la durata del mutuo.
Rata decrescente	La somma tra quota capitale e quota interessi diminuisce al crescere del numero delle rate pagate.
Sollecito di pagamento	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.
Spese di perizia	Spese sostenute per l'accertamento del valore dell'immobile offerto in garanzia.
Spread	Maggiorazione applicata agli indici di riferimento.
Tasso Annuo Effettivo Globale (TAEG)	Indica il costo totale del 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.
Tasso di interesse di preammortamento	Il tasso degli interessi dovuti sulla somma finanziata per il periodo che va dalla data di stipula del finanziamento alla data di inizio ammortamento.
Tasso di interesse nominale annuo	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.
Tasso di mora	Maggiorazione del tasso di interesse applicata in caso di ritardo nel pagamento delle rate.

Tasso Effettivo Globale Medio (TEGM)	Tasso di interesse pubblicato ogni tre mesi dal Ministero dell'Economia e delle Finanze come previsto dalla legge sull'usura. E' utilizzato per il calcolo del cosiddetto "tasso soglia", ossia il limite oltre il quale il tasso d'interesse diviene usuraio. 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).
Tasso fisso	Tasso di interesse che non varia per tutta la durata del finanziamento.
Tasso variabile	Tasso di interesse che varia in relazione all'andamento di uno o più indici di riferimento specificatamente indicati nel contratto di finanziamento.
Tasso minimo	Tasso al di sotto del quale il finanziamento a tasso variabile non potrà scendere, indipendentemente dall'andamento dell'indice di riferimento applicato.
Tasso massimo	Tasso al di sopra del quale gli interessi di un finanziamento a tasso variabile non possono essere calcolati, indipendentemente dall'andamento dell'indice di riferimento applicato al finanziamento.
Valore dell'immobile	Minore tra il valore di perizia e il valore di compravendita.

INFORMAZIONI GENERALI SUL CREDITO IMMOBILIARE OFFERTO A CONSUMATORI - AGGIORNAMENTO 02/04/2020

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
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 dell'indice di riferimento ma con un limite minimo e massimo fissati nel contratto.
Il rischio dell'aumento imprevedibile dell'importo delle rate è ridotto dalla previsione contrattuale del tetto massimo del tasso applicabile all'operazione, così come le eventuali riduzioni del tasso di mercato comporteranno una riduzione dell'importo delle rate nei limiti del tasso minimo fissato contrattualmente.

Rischi specifici legati alla tipologia di contratto

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

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

Per saperne di più:
La **Guida pratica "Comperare una casa. Il mutuo ipotecario in parole semplici"**, che aiuta a orientarsi nella scelta, è disponibile sul sito www.bancaditalia.it e sul sito della banca 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.

Cosa fare per attivarlo	*Rivolgersi a qualsiasi filiale della Banca*
A chi rivolgersi per ulteriori informazioni	*Presso tutte le filiali della Banca*

PRINCIPALI CONDIZIONI ECONOMICHE

QUANTO PUO' COSTARE IL FINANZIAMENTO

PER FINANZIAMENTI DI NUOVA EROGAZIONE

Importo totale del credito: 168.470,84 Euro **Costo totale del credito:** 89.926,62 Euro **Importo totale dovuto dal cliente:** 258.397,46 Euro **Tasso Annuo Effettivo Globale (TAEG):** 3,7600 %	Esempio calcolato senza tener conto dell'adesione ad una delle polizze abbinabili al finanziamento.
Importo totale del credito: 168.470,84 Euro **Costo totale del credito:** 96.751,62 Euro **Importo totale dovuto dal cliente:** 265.222,46 Euro **Tasso Annuo Effettivo Globale (TAEG):** 4,1700 %	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.
Importo totale del credito: 168.470,84 Euro **Costo totale del credito:** 105.462,12 Euro **Importo totale dovuto dal cliente:** 273.932,96 Euro **Tasso Annuo Effettivo Globale (TAEG):** 4,7300 %	Esempio calcolato anche tenendo conto dell'adesione ad una delle polizze facoltative accessorie al finanziamento collocate dal Finanziatore, presente nella sezione "Altro" del presente documento.

PER SURROGAZIONE

Importo totale del credito: 170.000,00 Euro **Costo totale del credito:** 88.397,46 Euro **Importo totale dovuto dal cliente:** 258.397,46 Euro **Tasso Annuo Effettivo Globale (TAEG):** 3,6700 %	Esempio calcolato senza tener conto dell'adesione ad una delle polizze abbinabili al finanziamento.
Importo totale del credito: 170.000,00 Euro **Costo totale del credito:** 95.222,46 Euro **Importo totale dovuto dal cliente:** 265.222,46 Euro **Tasso Annuo Effettivo Globale (TAEG):** 4,0700 %	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.
Importo totale del credito: 170.000,00 Euro **Costo totale del credito:** 103.932,96 Euro **Importo totale dovuto dal cliente:** 273.932,96 Euro **Tasso Annuo Effettivo Globale (TAEG):** 4,6300 %	Esempio calcolato anche tenendo conto dell'adesione ad una delle polizze facoltative accessorie al finanziamento collocate dal Finanziatore, presente nella sezione "Altro" del presente documento.

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

IMPORTO FINANZIAMENTO	170.000,00 Euro
DURATA	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 annuali
POLIZZA INCENDIO, FULMINE SCOPPIO	6.825,00 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 dell'indice di riferimento.

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 per acquisto, costruzione, ristrutturazione l'importo del finanziamento non potra' essere inferiore ad Euro 40.000. In caso di finalita' portabilita' tramite surroga, l'importo massimo finanziabile e' pari al debito residuo del finanziamento da estinguere, per come risultante dalla dichiarazione rilasciata dalla Banca creditrice originaria, e comunque non superiore all'80% del valore commerciale dell'immobile risultante da perizia (e comunque non inferiore ad Euro 50.000,00)
DURATA	
MINIMA	60 mesi
MASSIMA	300 mesi
COMPRENSIVA DI UN EVENTUALE PERIODO DI PREAMMORTAMENTO NON SUPERIORE A	36 mesi

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

TASSI DISPONIBILI

TASSO D'INTERESSE NOMINALE ANNUO	3,600 % Pari al valore dell'indice di riferimento maggiorato dello spread e comunque non inferiore al tasso minimo. Il tasso di interesse calcolato sulla base dell'indice di riferimento vigente alla data di pubblicazione ed e' suscettibile di variazione in funzione del valore al momento della stipula. In base alle oscillazioni dell'indice di riferimento, il tasso applicato potra' aumentare rispetto a quello di stipula e comportare un aumento dell'importo della rata. Il rischio dell'aumento imprevedibile e consistente dell'importo delle rate e' ridotto dalla fissazione di un tasso massimo applicabile all'operazione.
INDICE DI RIFERIMENTO	EURIBOR 6ML/360 RILEV. IL 4ULTIMO GG DI DEL MESE L'indice di riferimento è amministrato da E.M.M.I. (European Money Markets Institute)
VALORE INDICE DI RIFERIMENTO	- 0,274 %
SPREAD AMMORTAMENTO	+ 3,600 p.p.
TASSO MINIMO AMMORTAMENTO	3,600 %
TASSO MASSIMO AMMORTAMENTO	6,500 %
TASSO DI INTERESSE DI PREAMMORTAMENTO	4,600 % Pari al valore dell'indice di riferimento maggiorato dello spread e comunque non inferiore al tasso minimo. Il tasso di interesse calcolato sulla base dell'indice di riferimento vigente alla data di pubblicazione ed e' suscettibile di variazione in funzione del valore al momento della stipula. In base alle oscillazioni dell'indice di riferimento, il tasso applicato potra' aumentare rispetto a quello di stipula e comportare un aumento dell'importo della rata. Il rischio dell'aumento imprevedibile e consistente dell'importo delle rate e' ridotto dalla fissazione di un tasso massimo applicabile all'operazione.
INDICE DI RIFERIMENTO PREAMMORTAMENTO	EURIBOR 6ML/360 RILEV. IL 4ULTIMO GG DI DEL MESE L'indice di riferimento è amministrato da E.M.M.I. (European Money Markets Institute)
VALORE INDICE DI RIFERIMENTO PREAMMORTAMENTO	- 0,274 %
SPREAD PREAMMORTAMENTO	+ 4,600 p.p.

TASSO MINIMO PREAMMORTAMENTO	4,600 %
TASSO MASSIMO PREAMMORTAMENTO	6,500 %

PRINCIPALI CONDIZIONI ECONOMICHE

SPESE

SPESE PER LA STIPULA DEL CONTRATTO

ISTRUTTORIA	0,500 % dell'importo del finanziamento minimo 700,00 Euro Per surrogazione: 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) Per surrogazione: Esente ai sensi dell'art. 120-quater DLGS n. 385/1993 Le spese sono percepite anche in caso di mancata concessione o erogazione del mutuo.
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:	Per surrogazione: Esente ai sensi dell'art. 120-quater DLGS n. 385/1993 Le spese sono percepite anche in caso di mancata concessione o erogazione del mutuo.
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. Per surrogazione: 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. Per surrogazione: 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 Per surrogazione: Esente ai sensi dell'art. 120-quater DLGS n. 385/1993
AGGIORNAMENTO PERIZIA DOPO DATA STESURA	200,00 Euro Per surrogazione: 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

OLTRE 10 UNITA' IMMOBILIARI	380,00 Euro
COMMISSIONE PER INTERMEDIARI DEL CREDITO A CARICO DEL CLIENTE	Da regolarsi col mediatore creditizio incaricato, nella misura massima del 3,000 %

SPESE PER LA GESTIONE DEL RAPPORTO

GESTIONE PRATICA	0,00 Euro annuali
INCASSO RATA	1,00 Euro
INVIO COMUNICAZIONI	
RECUPERO SPESE PER INVIO COMUNICAZIONI PERIODICHE CARTACEE	0,90 Euro
RECUPERO SPESE PER INVIO COMUNICAZIONI PERIODICHE ONLINE	0,00 Euro
RECUPERO SPESE PER INVIO QUIETANZA (IN FORMA CARTACEA)	0,75 Euro
INVIO SOLLECITO DI PAGAMENTO (IN FORMA CARTACEA)	5,00 Euro
VARIAZIONE-RESTRIZIONE IPOTECA O SOSTITUZIONE (SPESA AMMINISTRATIVA)	0,100 % Sul valore liberato/ipotecato con un minimo di 200,00 Euro
VARIAZIONE/RESTRIZIONE IPOTECA O SOSTITUZIONE (SPESA PERIZIA)	
SINGOLA	250,00 Euro
MULTIPLA	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 ONNICOMPRENSIVO 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.

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 infiammabile (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 wwwarcassicura.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 wwwarcassicura.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

TASSO DI MORA	Maggiorazione di 2,000 punti sul tasso nominale annuo vigente il giorno della scadenza della rata insoluta.
ADEMPIMENTI NOTARILI	Da regolarsi con il professionista incaricato. Per surrogazione: Esente ai sensi dell'art. 120-quater DLGS n. 385/1993.
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 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.
IMPOSTA SOSTITUTIVA	Per acquisto, costruzione o ristrutturazione, opzione per il regime fiscale sostitutivo ed attualmente pari a: - **0,25%** dell'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; - **2,00%** 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)

TEMPI DI EROGAZIONE

DURATA DELL'ISTRUTTORIA	**30 giorni**, 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.
DISPONIBILITA' DELL'IMPORTO	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 wwwarcassicura.it e presso le Dipendenze della Banca.
Le polizze assicurative accessorie al finanziamento sono facoltative e non indispensabili per ottenere il finanziamento alle condizioni proposte, pertanto il Cliente può scegliere di non sottoscrivere alcuna polizza assicurativa o di sottoscrivere una polizza scelta liberamente sul mercato.

INFORMAZIONI E DOCUMENTI PER LA VERIFICA DEL MERITO DI CREDITO

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

Documenti anagrafici per ciascuno dei RICHIEDENTI ed eventuali GARANTI	**Fonte**
Carta d'identita' 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 e' 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 validita'	Anagrafe
Documenti reddituali per ciascuno dei RICHIEDENTI ed eventuali GARANTI	**Fonte**
Se lavoratore DIPENDENTE: 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
Se lavoratore AUTONOMO: 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
Se IMPRENDITORI e/o SOCI DI SOCIETA': Modello UNICO persona fisica Modello UNICO Societa' 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
Se PENSIONATO: Ultimo cedolino pensione (modello OBIS) Modello CUD Modello 730	 INPS INPS CAF o Commercialista
Altra Documentazione	**Fonte**
Se non gia' clienti: Estratto Conto ultimi tre mesi Se in affitto: 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

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 oggettto 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 consulatazione 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, 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) 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

Accollo	Contratto tra un debitore e una terza persona che si impegna a pagare il debito al creditore. Nel caso del mutuo, chi acquista un immobile gravato da ipoteca si impegna a pagare all'intermediario, cioè "si accolla", il debito residuo (art. 1273 cod. civ.).
Agente in attività finanziaria	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).
Ammortamento	Processo di restituzione graduale del finanziamento mediante il pagamento periodico delle rate.
Banca Attiva	Banca con cui il mutuatario, che intenda avvalersi della facoltà di surroga, stipula un nuovo rapporto.
Banca Passiva	Banca con cui il mutuatario ha in essere il mutuo che intende estinguere attraverso l'istituto della surrogazione.
Compenso onnicomprensivo per estinzione anticipata, totale o parziale	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.
Consumatore	Persona fisica che agisce per scopi estranei all'attività imprenditoriale, commerciale, artigianale o professionale eventualmente svolta.
Imposta Sostitutiva	Imposta pari allo 0,25% (prima casa) o al 2% (seconda casa) della somma erogata in caso di acquisto, costruzione, ristrutturazione dell'immobile.
Indice di riferimento	Parametro di mercato o di politica monetaria preso a riferimento per determinare il tasso di interesse.
Ipoteca	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.).
Istruttoria	Pratiche e formalità necessarie all'erogazione del mutuo.
Loan to Value (LTV)	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%.
Mediatore Creditizio	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).
Mutuo Fondiario	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.
Mutuo Ipotecario	La somma mutuata è garantita da un'ipoteca su di un bene immobile.
Perizia	Relazione di un tecnico che attesta il valore dell'immobile da ipotecare.
Piano di ammortamento	Piano di rimborso del mutuo con l'indicazione della composizione delle singole rate (quota capitale e quota interessi), calcolato al tasso definito nel contratto.
Piano di ammortamento "francese"	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.

Piano di ammortamento "italiano"	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.
Preammortamento	Periodo iniziale del mutuo nel quale le rate pagate sono costituite dalla sola quota interessi.
Prima casa	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.
Punti percentuali	Il punto percentuale (p.p.) è l'unità di misura utilizzata in relazione a indici e tassi.
Quota capitale	Quota della rata costituita dall'importo del finanziamento restituito.
Quota interessi	Quota della rata costituita dagli interessi maturati.
Rata	Pagamento che la parte mutuataria effettua periodicamente per la restituzione del mutuo, secondo cadenze stabilite contrattualmente. La rata di ammortamento è composta da: una quota capitale (cioè una quota dell'importo prestato) e una quota interessi (quota interessi dovuta alla Banca per il mutuo).
Rata costante	La somma di quota capitale e quota interessi rimane uguale per tutta la durata del mutuo.
Rata decrescente	La somma tra quota capitale e quota interessi diminuisce al crescere del numero delle rate pagate.
Sollecito di pagamento	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.
Spese di perizia	Spese sostenute per l'accertamento del valore dell'immobile offerto in garanzia.
Spread	Maggiorazione applicata agli indici di riferimento.
Tasso Annuo Effettivo Globale (TAEG)	Indica il costo totale del 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.
Tasso di interesse di preammortamento	Il tasso degli interessi dovuti sulla somma finanziata per il periodo che va dalla data di stipula del finanziamento alla data di inizio ammortamento.
Tasso di interesse nominale annuo	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.
Tasso di mora	Maggiorazione del tasso di interesse applicata in caso di ritardo nel pagamento delle rate.

Tasso Effettivo Globale Medio (TEGM)	Tasso di interesse pubblicato ogni tre mesi dal Ministero dell'Economia e delle Finanze come previsto dalla legge sull'usura. E' utilizzato per il calcolo del cosiddetto "tasso soglia", ossia il limite oltre il quale il tasso d'interesse diviene usuraio. 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).
Tasso fisso	Tasso di interesse che non varia per tutta la durata del finanziamento.
Tasso variabile	Tasso di interesse che varia in relazione all'andamento di uno o più indici di riferimento specificatamente indicati nel contratto di finanziamento.
Tasso minimo	Tasso al di sotto del quale il finanziamento a tasso variabile non potrà scendere, indipendentemente dall'andamento dell'indice di riferimento applicato.
Tasso massimo	Tasso al di sopra del quale gli interessi di un finanziamento a tasso variabile non possono essere calcolati, indipendentemente dall'andamento dell'indice di riferimento applicato al finanziamento.
Valore dell'immobile	Minore tra il valore di perizia e il valore di compravendita.

Banco di Sardegna
BPER: Gruppo

FOGLIO INFORMATIVO (D.LGS. 385/93 ART. 116) - AGGIORNAMENTO 02/04/2020

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

INFORMAZIONI SUL FINANZIATORE

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

CHE COS'E' IL MUTUO

Il mutuo un finanziamento a medio-lungo termine. In genere la sua durata va da un minimo di 10 anni a un massimo di 30 anni.
Di solito viene richiesto per acquistare, ristrutturare, costruire un immobile. E' erogabile in unica soluzione o a stati di avanzamento lavori.
Il mutuo pu essere garantito da ipoteca su un immobile e in questo caso si chiama ipotecario.
Il cliente rimborsa il mutuo con il pagamento periodico di rate, comprensive di capitale e interessi, secondo un tasso che pu essere fisso o variabile. Le rate sono semestrali.

I TIPI DI FINANZIAMENTO E I LORO RISCHI

Finanziamento a tasso variabile
Rispetto al tasso iniziale, il tasso di interesse può variare, con cadenze prestabilite, secondo l'andamento dell'indice di riferimento fissato nel contratto.
Il rischio principale è l'aumento imprevedibile e consistente dell'importo delle rate, determinato dalla variazione in aumento dell'indice di riferimento rilevata periodicamente.
Il tasso variabile è consigliabile a chi vuole un tasso sempre in linea con l'andamento del mercato e può sostenere eventuali aumenti dell'importo delle rate.

CARATTERISTICHE SPECIFICHE

A chi è rivolto

La Regione Autonoma della Sardegna concede contributi in conto interessi su finanziamenti bancari, in misura variabile sulla base del reddito dei richiedenti e della ubicazione dell'immobile, per la costruzione, l'acquisto e il recupero della prima casa di abitazione.
Il nucleo principale delle norme che regolano le agevolazioni in oggetto è contenuto nell'Avviso 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).

Agevolazione

Lagevolazione consiste (art. 3 dellAvviso pubblico) nella riduzione del tasso bancario di interesse, per 26 semestralit per i mutui trentennali e venticinquennali, per 20 semestralit per i mutui ventennali e quindicennali o per 14 semestralit per i mutui decennali:
a) nella misura del 50% per i percettori di reddito annuo fino a 27.638,34;
b) nella misura del 30% per i percettori di reddito annuo superiore a 27.638,34 e fino a 46.063.90;
c) nella misura del 50% per i percettori di reddito annuo superiore a 46.063.90 e per interventi di recupero e di acquisto con recupero di abitazioni situate sia nei centri storici o nei centri matrice. Negli interventi di acquisto con recupero, la quota di mutuo destinata all'acquisto ammessa entro il limite del 50% per cento di quella destinata al recupero;
d) nella misura del 70% per i percettori di reddito annuo fino a 46.063.90, per i mutui contratti dalle famiglie di nuova formazione giovani coppie, ovvero a favore di interventi di recupero e di acquisto con recupero di abitazioni situate nei centri storici o nei centri matrice. A tal fine costituiscono giovane coppia coloro i quali abbiano contratto matrimonio o costituito unione civile non oltre i tre anni antecedenti la domanda di agevolazione presentata alla Regione, ovvero intendano contrarre matrimonio o costituire unione civile entro un anno dalla data di presentazione della domanda stessa. In alternativa, il contributo regionale pu essere riconosciuto per una quota del 10%, non eccedente 10.000, dellimporto del mutuo originariamente richiesto quale contributo a fondo perduto, oltre alla riduzione del tasso bancario di interesse nella misura del 50% sulla residua quota dello stesso importo di mutuo.

Altri aspetti importanti

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)

Cosa fare per attivarlo	*Rivolgersi a qualsiasi filiale della Banca*
A chi rivolgersi per ulteriori informazioni	*Presso tutte le filiali della Banca*

PRINCIPALI CONDIZIONI ECONOMICHE

QUANTO PUO' COSTARE IL FINANZIAMENTO

Tasso Annuo Effettivo Globale (TAEG): 2,4600%	Esempio calcolato senza tener conto dell'adesione ad una delle polizze abbinabili al finanziamento.
Tasso Annuo Effettivo Globale (TAEG): 2,9300%	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.
Tasso Annuo Effettivo Globale (TAEG): 3,6600%	Esempio calcolato anche tenendo conto dell'adesione ad una delle polizze facoltative accessorie al finanziamento collocate dal Finanziatore, presente nella sezione "Servizi accessori" del presente documento.

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

IMPORTO FINANZIAMENTO	100.000,00 Euro
DURATA	360 mesi
PERIODICITA' DELLA RATA	SEMESTRALE
TIPO PIANO DI AMMORTAMENTO	RATA COSTANTE FRANCESE
TASSO D'INTERESSE EFFETTIVO ANNUO	2,400 %
ISTRUTTORIA	200,00 Euro
IMPOSTA SOSTITUTIVA	250,00 Euro
SPESE DI PERIZIA	254,16 Euro
INCASSO RATA	1,00 Euro
RECUPERO SPESE PER INVIO COMUNICAZIONI PERIODICHE CARTACEE	0,90 Euro
GESTIONE PRATICA	0,00 Euro
POLIZZA INCENDIO, FULMINE SCOPPIO	5.850,00 Euro Premio stimato prendendo a riferimento la polizza assicurativa collocata dal Finanziatore.
POLIZZA FACOLTATIVA	8.189,40 Euro Premio stimato prendendo a riferimento la polizza assicurativa collocata dal Finanziatore.

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

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

Nel TAEG non è compresa la decurtazione del contributo pubblico in conto interessi.
La parte finanziata resta obbligata al pagamento delle intere semestralità di ammortamento in ogni ipotesi di mancanza o difetto, totale o parziale, del contributo regionale.
Il prodotto è riservato esclusivamente all'abitazione principale.

IMPORTO MASSIMO FINANZIABILE	120.000 Euro (tale importo massimo non puo' comunque essere superiore all'80% del valore, ovvero del costo di acquisto - realizzazione dell'immobile)
DURATA	
MINIMA	120 mesi

MASSIMA	360 mesi
COMPRENSIVA DI UN EVENTUALE PERIODO DI PREAMMORTAMENTO NON SUPERIORE A	6 mesi
LIMITATAMENTE AI MUTUI PER COSTRUZIONE E-O RECUPERO	Il periodo di preammortamento assistito dal contributo per non piu' di due anni solari. Nel caso di concessione del contributo a fondo perduto, i lavori devono essere ultimati entro due anni dal loro inizio, salvo deroghe disposte dalla Regione. **Limiti di età**: La somma risultante dalla durata del mutuo e dall'età del mutuatario non deve essere superiore a 75 anni; per i mutui cointestati, il limite massimo di 75 anni viene calcolato sull'età del richiedente più anziano.

TASSI DISPONIBILI

TASSO D'INTERESSE EFFETTIVO ANNUO	2,400 % Pari al valore dell'indice di riferimento maggiorato dello spread e comunque non inferiore al tasso minimo. Il tasso di interesse e' calcolato sulla base dell'indice di riferimento vigente alla data di pubblicazione ed e' suscettibile di variazione in funzione del valore al momento della stipula.
INDICE DI RIFERIMENTO	TASSO BANCA CENTRALE EUROPEA
VALORE INDICE DI RIFERIMENTO	+ 0,000 %
SPREAD AMMORTAMENTO	+ 2,400 p.p.
TASSO MINIMO AMMORTAMENTO	0,000 %
TASSO DI INTERESSE DI PREAMMORTAMENTO IN CONTO MUTUO	1,480 % TASSO DI RIFERIMENTO L.R. 32/85: dato dal valore del Rendistato, rilevato e pubblicato dalla Banca d'Italia il secondo mese antecedente la stipula del contratto, arrotondato ai 5 centesimi superiori e maggiorato della commissione annua onnicomprensiva determinata dal Ministero del Tesoro per le operazioni di credito fondiario. Tale tasso verra' ricalcolato mese per mese vigente sino alla data di erogazione a saldo.
INDICE DI RIFERIMENTO PREAMMORTAMENTO IN C-MUTUO	TX RIFERIMENTO L.R 32.85
VALORE INDICE DI RIFERIMENTO IN CONTO MUTUO	+ 1,480 %
SPREAD PREAMMORTAMENTO IN CONTO MUTUO	+ 0,000 p.p.
TASSO DI INTERESSE DI PREAMMORTAMENTO	1,480 % TASSO DI RIFERIMENTO L.R. 32/85: dato dal valore del Rendistato maggiorato della commissione annua onnicomprensiva. Tale tasso rimane invariato, dalla data di erogazione a saldo, per il restante periodo di preammortamento.
INDICE DI RIFERIMENTO PREAMMORTAMENTO	TX RIFERIMENTO L.R 32.85
VALORE INDICE DI RIFERIMENTO PREAMMORTAMENTO	+ 1,480 %
SPREAD PREAMMORTAMENTO	+ 0,000 p.p.
TASSO MINIMO PREAMMORTAMENTO	0,000 %
MODALITA' DI DETERMINAZIONE DEL TASSO DI MORA	SCARTO SU TASSO SCADENZA RATA
MAGGIORAZIONE MORA	+ 2,000 p.p.

PRINCIPALI CONDIZIONI ECONOMICHE

SPESE

SPESE PER LA STIPULA DEL CONTRATTO

ISTRUTTORIA	0,200 % dell'importo del finanziamento minimo 0,00 Euro
PERIZIA 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) Le spese sono percepite anche in caso di mancata concessione o erogazione del mutuo.
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:	Le spese sono percepite anche in caso di mancata concessione o erogazione del mutuo.
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.
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.
VERIFICA/VISTO PERIZIA REDATTA DA TECNICO ESTERNO E/O DI PARTE	200,00 Euro
AGGIORNAMENTO PERIZIA DOPO DATA STESURA	200,00 Euro
PERIZIA TECNICA EFFETTUATA DALLA BANCA SOPRALLUOGO PER EROGAZIONI A STATO AVANZAMENTO LAVORI	
FINO A 10 UNITA' IMMOBILIARI	200,00 Euro
OLTRE 10 UNITA' IMMOBILIARI	380,00 Euro
COMMISSIONE PER INTERMEDIARI DEL CREDITO A CARICO DEL CLIENTE	Da regolarsi col mediatore creditizio incaricato, nella misura massima del 3,000 %

CONSEGNA DI COPIA COMPLETA DEL TESTO CONTRATTUALE IDONEO PER LA STIPULA, SU RICHIESTA DEL CLIENTE (PREVENTIVA RISPETTO ALL'ACCORDO SULLA DATA DI STIPULA)	30,00 Euro e comunque in misura non superiore a quanto previsto per le spese istruttoria.
CONSEGNA DI COPIA COMPLETA DEL TESTO CONTRATTUALE IDONEO PER LA STIPULA, SU RICHIESTA DEL CLIENTE (SUCCESSIVA ALL' ACCORDO SULLA DATA DI STIPULA)	0,00 Euro
CONSEGNA DELLO SCHEMA DI CONTRATTO PRIVO DELLE CONDIZIONI ECONOMICHE; DI UN PREVENTIVO CONTENENTE LE CONDIZIONI ECONOMICHE BASATE SULLE INFORMAZIONI FORNITE DAL CLIENTE	0,00 Euro

SPESE PER LA GESTIONE DEL RAPPORTO

GESTIONE PRATICA	0,00 Euro annuali
INCASSO RATA	1,00 Euro
INVIO COMUNICAZIONI	
RECUPERO SPESE PER INVIO COMUNICAZIONI PERIODICHE CARTACEE	0,90 Euro
RECUPERO SPESE PER INVIO COMUNICAZIONI PERIODICHE ONLINE	0,00 Euro
RECUPERO SPESE PER INVIO QUIETANZA (IN FORMA CARTACEA)	0,75 Euro
INVIO SOLLECITO DI PAGAMENTO (IN FORMA CARTACEA)	5,00 Euro
VARIAZIONE-RESTRIZIONE IPOTECA O SOSTITUZIONE (SPESA AMMINISTRATIVA)	0,100 % Sul valore liberato/ipotecato con un minimo di 200,00 Euro
VARIAZIONE/RESTRIZIONE IPOTECA O SOSTITUZIONE (SPESA PERIZIA)	
SINGOLA	250,00 Euro
MULTIPLA	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
RINUNCIA FINANZIAMENTO IN FASE DI ISTRUTTORIA INIZIALE	50,00 Euro
RINUNCIA FINANZIAMENTO IN FASE DI ISTRUTTORIA AVANZATA (A MINUTA CONTRATTUALE PREDISPOSTA)	50,00 Euro

COMPENSO ONNICOMPRENSIVO PER ESTINZIONE ANTICIPATA, TOTALE O PARZIALE	Non applicabile

PIANO DI AMMORTAMENTO

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

ALTRE CARATTERISTICHE DEL FINANZIAMENTO

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

CALCOLO ESEMPLIFICATIVO DELL'IMPORTO DELLA RATA

Tasso di interesse applicato	Durata del finanziamento (anni)	Importo della rata mensile per 100.000,00 Euro di capitale	Se il tasso di interesse aumenta del 2% dopo 2 anni (*)	Se il tasso di interesse diminuisce del 2% dopo 2 anni (*)
2,4000	10	936,98	1.009,69	866,45
2,4000	15	660,87	743,25	583,11
2,4000	20	523,79	613,18	441,47
2,4000	25	442,30	537,57	356,50
2,4000	30	388,60	489,12	299,88

(*) 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.

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 infiammabile (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 wwwarcassicura.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 wwwarcassicura.it e presso le Dipendenze della Banca.

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

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

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

POLIZZA "SALVA MUTUO FORMULA ANNUA"

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

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 100.000:
durata 15 anni: Euro 128.80,
durata 20 anni: Euro 163,24,
durata 25 anni: Euro 210,10,
durata 30 anni: Euro 272,98.

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 100.000:
durata 20 anni: Euro 3.061,30,
durata 25 anni: Euro 4.703,95,
durata 30 anni: Euro 6.976,72.

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 100.000:
durata 20 anni: Euro 1.595,26,
durata 25 anni: Euro 1.689,85,
durata 30 anni: Euro 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 wwwarcassicura.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

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 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.
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**, 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.
DISPONIBILITA' DELL'IMPORTO	Contestualmente alla stipula, salvo che la messa a disposizione dell'importo di mutuo sia condizionata al verificarsi di eventi particolari. Nel caso di mutui finalizzati alla realizzazione di un programma di iniziativa immobiliare, la disponibilità dell'importo avviene a stato avanzamento lavori.

ESTINZIONE ANTICIPATA, PORTABILITA' E RECLAMI

Estinzione anticipata
La parte mutuataria non deve corrispondere alcuna commissione, ai sensi dell'art. 120 ter del D.Lgs. 385/1993, in quanto il finanziamento in oggetto e' sempre finalizzato all'acquisto, costruzione o ristrutturazione di unita' immobiliari adibite a prima casa di abitazione.
In caso di estinzione anticipata per vendita dell'immobile, prima che siano passati 5 anni dall'erogazione a saldo, la parte mutuataria e' tenuta a chiedere preventivamente l'autorizzazione alla RAS affinche' quest'ultima possa valutare l'eventuale richiesta di restituzione del contributo gia' erogato maggiorato degli interessi legali.

Portabilita' del finanziamento
La portabilita' del mutuo, permette alla parte mutuataria di sostituire la Banca che ha erogato inizialmente il mutuo con una nuova Banca, che ad esempio, propone condizioni migliori, mantenendo le garanzie ipotecarie del vecchio contratto. Per fare questo, non e' necessaria la cancellazione della vecchia garanzia e l'attivazione di una nuova, con riduzione delle formalita' e soprattutto dei costi notarili. La Banca che subentra provvede al versamento della somma necessaria per l'estinzione anticipata, sostituendosi alla precedente.
La parte mutuataria non deve sostenere, neanche indirettamente, alcun costo (come ad esempio commissioni, spese, o penali).
La parte mutuataria, nella valutazione della convenienza della portabilita', deve considerare la perdita del contributo residuo.

Tempi massimi di chiusura del rapporto
30 giorni.

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

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

Accollo	Contratto tra un debitore e una terza persona che si impegna a pagare il debito al creditore. Nel caso del mutuo, chi acquista un immobile gravato da ipoteca si impegna a pagare all'intermediario, cioè "si accolla", il debito residuo (art. 1273 cod. civ.).
Agente in attività finanziaria	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).
Ammortamento	Processo di restituzione graduale del finanziamento mediante il pagamento periodico delle rate.
Banca Attiva	Banca con cui il mutuatario, che intenda avvalersi della facoltà di surroga, stipula un nuovo rapporto.
Banca Passiva	Banca con cui il mutuatario ha in essere il mutuo che intende estinguere attraverso l'istituto della surrogazione.
Compenso onnicomprensivo per estinzione anticipata, totale o parziale	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.
Consumatore	Persona fisica che agisce per scopi estranei all'attività imprenditoriale, commerciale, artigianale o professionale eventualmente svolta.
Imposta Sostitutiva	Imposta pari allo 0,25% (prima casa) o al 2% (seconda casa) della somma erogata in caso di acquisto, costruzione, ristrutturazione dell'immobile.
Indice di riferimento	Parametro di mercato o di politica monetaria preso a riferimento per determinare il tasso di interesse.
Ipoteca	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.).
Istruttoria	Pratiche e formalità necessarie all'erogazione del mutuo.
Loan to Value (LTV)	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%.
Mediatore Creditizio	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).
Mutuo Fondiario	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.
Mutuo Ipotecario	La somma mutuata è garantita da un'ipoteca su di un bene immobile.
Perizia	Relazione di un tecnico che attesta il valore dell'immobile da ipotecare.
Piano di ammortamento	Piano di rimborso del mutuo con l'indicazione della composizione delle singole rate (quota capitale e quota interessi), calcolato al tasso definito nel contratto.
Piano di ammortamento "francese"	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.

Piano di ammortamento "italiano"	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.
Preammortamento	Periodo iniziale del mutuo nel quale le rate pagate sono costituite dalla sola quota interessi.
Prima casa	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.
Punti percentuali	Il punto percentuale (p.p.) è l'unità di misura utilizzata in relazione a indici e tassi.
Quota capitale	Quota della rata costituita dall'importo del finanziamento restituito.
Quota interessi	Quota della rata costituita dagli interessi maturati.
Rata	Pagamento che la parte mutuataria effettua periodicamente per la restituzione del mutuo, secondo cadenze stabilite contrattualmente. La rata di ammortamento è composta da: una quota capitale (cioè una quota dell'importo prestato) e una quota interessi (quota interessi dovuta alla Banca per il mutuo).
Rata costante	La somma di quota capitale e quota interessi rimane uguale per tutta la durata del mutuo.
Rata decrescente	La somma tra quota capitale e quota interessi diminuisce al crescere del numero delle rate pagate.
Sollecito di pagamento	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.
Spese di perizia	Spese sostenute per l'accertamento del valore dell'immobile offerto in garanzia.
Spread	Maggiorazione applicata agli indici di riferimento.
Tasso Annuo Effettivo Globale (TAEG)	Indica il costo totale del 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.
Tasso di interesse di preammortamento	Il tasso degli interessi dovuti sulla somma finanziata per il periodo che va dalla data di stipula del finanziamento alla data di inizio ammortamento.
Tasso di interesse nominale annuo	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.
Tasso di mora	Maggiorazione del tasso di interesse applicata in caso di ritardo nel pagamento delle rate.

Tasso Effettivo Globale Medio (TEGM)	Tasso di interesse pubblicato ogni tre mesi dal Ministero dell'Economia e delle Finanze come previsto dalla legge sull'usura. E' utilizzato per il calcolo del cosiddetto "tasso soglia", ossia il limite oltre il quale il tasso d'interesse diviene usuraio. 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).
Tasso fisso	Tasso di interesse che non varia per tutta la durata del finanziamento.
Tasso variabile	Tasso di interesse che varia in relazione all'andamento di uno o più indici di riferimento specificatamente indicati nel contratto di finanziamento.
Tasso minimo	Tasso al di sotto del quale il finanziamento a tasso variabile non potrà scendere, indipendentemente dall'andamento dell'indice di riferimento applicato.
Tasso massimo	Tasso al di sopra del quale gli interessi di un finanziamento a tasso variabile non possono essere calcolati, indipendentemente dall'andamento dell'indice di riferimento applicato al finanziamento.
Valore dell'immobile	Minore tra il valore di perizia e il valore di compravendita.

Prodotto offerto tramite rete agenziale e mediatori creditizi

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

Indirizzo

Telefono

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

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

Data _____

Firma per avvenuta ricezione

_____

Banco di Sardegna
BPER: Gruppo

FOGLIO INFORMATIVO (D.LGS. 385/93 ART. 116) - AGGIORNAMENTO 02/04/2020

MUTUO AGEVOLATO L.R. 32/85 A TASSO FISSO

INFORMAZIONI SUL FINANZIATORE

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

CHE COS'E' IL MUTUO

Il mutuo un finanziamento a medio-lungo termine. In genere la sua durata va da un minimo di 10 anni a un massimo di 30 anni.
Di solito viene richiesto per acquistare, ristrutturare, costruire un immobile. E' erogabile in unica soluzione o a stati di avanzamento lavori.
Il mutuo pu essere garantito da ipoteca su un immobile e in questo caso si chiama ipotecario.
Il cliente rimborsa il mutuo con il pagamento periodico di rate, comprensive di capitale e interessi, secondo un tasso che pu essere fisso o variabile. Le rate sono semestrali.

I TIPI DI FINANZIAMENTO E I LORO RISCHI

Finanziamento a tasso fisso

Il tasso di interesse e l'importo delle singole rate rimangono fissi per tutta la durata del contratto.
Lo svantaggio è non poter sfruttare eventuali riduzioni dei tassi di mercato.
Il tasso fisso è consigliabile a chi vuole essere certo, sin dal momento della firma del contratto, della misura del tasso, degli importi delle singole rate, e dell' ammontare complessivo del debito da restituire, indipendentemente dalla variazione delle condizioni di mercato.

CARATTERISTICHE SPECIFICHE

A chi è rivolto

La Regione Autonoma della Sardegna concede contributi in conto interessi su finanziamenti bancari, in misura variabile sulla base del reddito dei richiedenti e della ubicazione dell'immobile, per la costruzione, l'acquisto e il recupero della prima casa di abitazione.
Il nucleo principale delle norme che regolano le agevolazioni in oggetto è contenuto nell'Avviso 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).

Agevolazione

Lagevolazione consiste (art. 3 dellAvviso pubblico) nella riduzione del tasso bancario di interesse, per 26 semestralit per i mutui trentennali e venticinquennali, per 20 semestralit per i mutui ventennali e quindicennali o per 14 semestralit per i mutui decennali:
a) nella misura del 50% per i percettori di reddito annuo fino a 27.638,34;
b) nella misura del 30% per i percettori di reddito annuo superiore a 27.638,34 e fino a 46.063.90;
c) nella misura del 50% per i percettori di reddito annuo superiore a 46.063.90 e per interventi di recupero e di acquisto con recupero di abitazioni situate sia nei centri storici o nei centri matrice. Negli interventi di acquisto con recupero, la quota di mutuo destinata all'acquisto ammessa entro il limite del 50% per cento di quella destinata al recupero;
d) nella misura del 70% per i percettori di reddito annuo fino a 46.063.90, per i mutui contratti dalle famiglie di nuova formazione giovani coppie, ovvero a favore di interventi di recupero e di acquisto con recupero di abitazioni situate nei centri storici o nei centri matrice. A tal fine costituiscono giovane coppia coloro i quali abbiano contratto matrimonio o costituito unione civile non oltre i tre anni antecedenti la domanda di agevolazione presentata alla Regione, ovvero intendano contrarre matrimonio o costituire unione civile entro un anno dalla data di presentazione della domanda stessa. In alternativa, il contributo regionale pu essere riconosciuto per una quota del 10%, non eccedente 10.000, dellimporto del mutuo originariamente richiesto quale contributo a fondo perduto, oltre alla riduzione del tasso bancario di interesse nella misura del 50% sulla residua quota dello stesso importo di mutuo.

Altri aspetti importanti

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)

Cosa fare per attivarlo	*Rivolgersi a qualsiasi filiale della Banca*
A chi rivolgersi per ulteriori informazioni	*Presso tutte le filiali della Banca*

PRINCIPALI CONDIZIONI ECONOMICHE

QUANTO PUO' COSTARE IL FINANZIAMENTO

Tasso Annuo Effettivo Globale (TAEG): 1,5400%	Esempio calcolato senza tener conto dell'adesione ad una delle polizze abbinabili al finanziamento.
Tasso Annuo Effettivo Globale (TAEG): 1,9800%	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.
Tasso Annuo Effettivo Globale (TAEG): 2,6700%	Esempio calcolato anche tenendo conto dell'adesione ad una delle polizze facoltative accessorie al finanziamento collocate dal Finanziatore, presente nella sezione "Servizi accessori" del presente documento.

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

IMPORTO FINANZIAMENTO	100.000,00 Euro
DURATA	360 mesi
PERIODICITA' DELLA RATA	SEMESTRALE
TIPO PIANO DI AMMORTAMENTO	RATA COSTANTE FRANCESE
TASSO D'INTERESSE EFFETTIVO ANNUO	1,480 %
ISTRUTTORIA	200,00 Euro
IMPOSTA SOSTITUTIVA	250,00 Euro
SPESE DI PERIZIA	254,16 Euro
INCASSO RATA	1,00 Euro
RECUPERO SPESE PER INVIO COMUNICAZIONI PERIODICHE CARTACEE	0,90 Euro
GESTIONE PRATICA	0,00 Euro
POLIZZA INCENDIO, FULMINE SCOPPIO	5.850,00 Euro Premio stimato prendendo a riferimento la polizza assicurativa collocata dal Finanziatore.
POLIZZA FACOLTATIVA	8.189,40 Euro Premio stimato prendendo a riferimento la polizza assicurativa collocata dal Finanziatore.

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

Nel TAEG non è compresa la decurtazione del contributo pubblico in conto interessi.
La parte finanziata resta obbligata al pagamento delle intere semestralità di ammortamento in ogni ipotesi di mancanza o difetto, totale o parziale, del contributo regionale.

IMPORTO MASSIMO FINANZIABILE	120.000 Euro (tale importo massimo non puo' comunque essere superiore all'80% del valore, ovvero del costo di acquisto - realizzazione dell'immobile)
DURATA	
MINIMA	120 mesi
MASSIMA	360 mesi

COMPRENSIVA DI UN EVENTUALE PERIODO DI PREAMMORTAMENTO NON SUPERIORE A	6 mesi
LIMITATAMENTE AI MUTUI PER COSTRUZIONE E-O RECUPERO	Il periodo di preammortamento assistito dal contributo per non pi di due anni solari. Nel caso di concessione del contributo a fondo perduto, i lavori devono essere ultimati entro due anni dal loro inizio, salvo deroghe disposte dalla Regione. **Limiti di età**: La somma risultante dalla durata del mutuo e dall'età del mutuatario non deve essere superiore a 75 anni; per i mutui cointestati, il limite massimo di 75 anni viene calcolato sull'età del richiedente più anziano.

TASSI DISPONIBILI

TASSO D'INTERESSE EFFETTIVO ANNUO	1,480 % Pari al Tasso di riferimento dato dal valore del Rendistato maggiorato della commissione annua onnicomprensiva. Tale tasso, espresso in contratto come valore assoluto rimane invariato per tutta la durata del mutuo. Il tasso applicato al singolo contratto potra' essere diverso in relazione all'andamento del Tasso di riferimento al momento della stipula.
SPREAD AMMORTAMENTO	+ 0,000 p.p.
INDICE DI RIFERIMENTO	Somma del Rendistato, rilevato e pubblicato dalla Banca d'Italia il secondo mese antecedente la stipula del contratto, arrotondato ai 5 centesimi superiori e della commissione annua onnicomprensiva determinata dal Ministero del Tesoro per le operazioni di credito fondiario.
VALORE INDICE DI RIFERIMENTO	+ 1,480 %
TASSO DI INTERESSE DI PREAMMORTAMENTO IN CONTO MUTUO	1,480 % TASSO DI RIFERIMENTO L.R. 32/85: dato dal valore del Rendistato, rilevato e pubblicato dalla Banca d'Italia il secondo mese antecedente la stipula del contratto, arrotondato ai 5 centesimi superiori e maggiorato della commissione annua onnicomprensiva determinata dal Ministero del Tesoro per le operazioni di credito fondiario. Tale tasso verra' ricalcolato mese per mese vigente sino alla data di erogazione a saldo.
INDICE DI RIFERIMENTO PREAMMORTAMENTO IN C-MUTUO	TX RIFERIMENTO L.R 32.85
VALORE INDICE DI RIFERIMENTO IN CONTO MUTUO	+ 1,480 %
SPREAD PREAMMORTAMENTO IN CONTO MUTUO	+ 0,000 p.p.
TASSO DI INTERESSE DI PREAMMORTAMENTO	1,480 % TASSO DI RIFERIMENTO L.R. 32/85: dato dal valore del Rendistato maggiorato della commissione annua onnicomprensiva. Tale tasso rimane invariato, dalla data di erogazione a saldo, per il restante periodo di preammortamento.
SPREAD PREAMMORTAMENTO	+ 0,000 p.p.
INDICE DI RIFERIMENTO PREAMMORTAMENTO	Somma del Rendistato, rilevato e pubblicato dalla Banca d'Italia il secondo mese antecedente la stipula del contratto, arrotondato ai 5 centesimi superiori e della commissione annua onnicomprensiva determinata dal Ministero del Tesoro per le operazioni di credito fondiario.
VALORE INDICE DI RIFERIMENTO PREAMMORTAMENTO	+ 1,480 %
MODALITA' DI DETERMINAZIONE DEL TASSO DI MORA	SCARTO SU TASSO SCADENZA RATA
MAGGIORAZIONE MORA	+ 2,000 p.p.

PRINCIPALI CONDIZIONI ECONOMICHE

SPESE

SPESE PER LA STIPULA DEL CONTRATTO

ISTRUTTORIA	0,200 % dell'importo del finanziamento minimo 0,00 Euro
PERIZIA 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) Le spese sono percepite anche in caso di mancata concessione o erogazione del mutuo.
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:	Le spese sono percepite anche in caso di mancata concessione o erogazione del mutuo.
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.
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.
VERIFICA/VISTO PERIZIA REDATTA DA TECNICO ESTERNO E/O DI PARTE	200,00 Euro
AGGIORNAMENTO PERIZIA DOPO DATA STESURA	200,00 Euro
PERIZIA TECNICA EFFETTUATA DALLA BANCA SOPRALLUOGO PER EROGAZIONI A STATO AVANZAMENTO LAVORI	
FINO A 10 UNITA' IMMOBILIARI	200,00 Euro
OLTRE 10 UNITA' IMMOBILIARI	380,00 Euro
COMMISSIONE PER INTERMEDIARI DEL CREDITO A CARICO DEL CLIENTE	Da regolarsi col mediatore creditizio incaricato, nella misura massima del 3,000 %

CONSEGNA DI COPIA COMPLETA DEL TESTO CONTRATTUALE IDONEO PER LA STIPULA, SU RICHIESTA DEL CLIENTE (PREVENTIVA RISPETTO ALL'ACCORDO SULLA DATA DI STIPULA)	30,00 Euro e comunque in misura non superiore a quanto previsto per le spese istruttoria.
CONSEGNA DI COPIA COMPLETA DEL TESTO CONTRATTUALE IDONEO PER LA STIPULA, SU RICHIESTA DEL CLIENTE (SUCCESSIVA ALL' ACCORDO SULLA DATA DI STIPULA)	0,00 Euro
CONSEGNA DELLO SCHEMA DI CONTRATTO PRIVO DELLE CONDIZIONI ECONOMICHE; DI UN PREVENTIVO CONTENENTE LE CONDIZIONI ECONOMICHE BASATE SULLE INFORMAZIONI FORNITE DAL CLIENTE	0,00 Euro

SPESE PER LA GESTIONE DEL RAPPORTO

GESTIONE PRATICA	0,00 Euro annuali
INCASSO RATA	1,00 Euro
INVIO COMUNICAZIONI	
RECUPERO SPESE PER INVIO COMUNICAZIONI PERIODICHE CARTACEE	0,90 Euro
RECUPERO SPESE PER INVIO COMUNICAZIONI PERIODICHE ONLINE	0,00 Euro
RECUPERO SPESE PER INVIO QUIETANZA (IN FORMA CARTACEA)	0,75 Euro
INVIO SOLLECITO DI PAGAMENTO (IN FORMA CARTACEA)	5,00 Euro
VARIAZIONE-RESTRIZIONE IPOTECA O SOSTITUZIONE (SPESA AMMINISTRATIVA)	0,100 % Sul valore liberato/ipotecato con un minimo di 200,00 Euro
VARIAZIONE/RESTRIZIONE IPOTECA O SOSTITUZIONE (SPESA PERIZIA)	
SINGOLA	250,00 Euro
MULTIPLA	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
RINUNCIA FINANZIAMENTO IN FASE DI ISTRUTTORIA INIZIALE	50,00 Euro
RINUNCIA FINANZIAMENTO IN FASE DI ISTRUTTORIA AVANZATA (A MINUTA CONTRATTUALE PREDISPOSTA)	50,00 Euro

COMPENSO ONNICOMPRENSIVO PER ESTINZIONE ANTICIPATA, TOTALE O PARZIALE	Non applicabile

PIANO DI AMMORTAMENTO

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

ALTRE CARATTERISTICHE DEL FINANZIAMENTO

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

CALCOLO ESEMPLIFICATIVO DELL'IMPORTO DELLA RATA

Tasso di interesse applicato	Durata del finanziamento (anni)	Importo della rata mensile per 100.000,00 Euro di capitale	Se il tasso di interesse aumenta del 2% dopo 2 anni (*)	Se il tasso di interesse diminuisce del 2% dopo 2 anni (*)
1,4800	10	896,60	-	-
1,4800	15	619,40	-	-
1,4800	20	481,17	-	-
1,4800	25	398,53	-	-
1,4800	30	343,69	-	-

(*) 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.

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 infiammabile (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 wwwarcassicura.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 wwwarcassicura.it e presso le Dipendenze della Banca.

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

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

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

POLIZZA "SALVA MUTUO FORMULA ANNUA"

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

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 100.000:
durata 15 anni: Euro 128.80,
durata 20 anni: Euro 163,24,
durata 25 anni: Euro 210,10,
durata 30 anni: Euro 272,98.

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 100.000:
durata 20 anni: Euro 3.061,30,
durata 25 anni: Euro 4.703,95,
durata 30 anni: Euro 6.976,72.

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 100.000:
durata 20 anni: Euro 1.595,26,
durata 25 anni: Euro 1.689,85,
durata 30 anni: Euro 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 wwwarcassicura.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

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 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.
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**, 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.
DISPONIBILITA' DELL'IMPORTO	Contestualmente alla stipula, salvo che la messa a disposizione dell'importo di mutuo sia condizionata al verificarsi di eventi particolari. Nel caso di mutui finalizzati alla realizzazione di un programma di iniziativa immobiliare, la disponibilità dell'importo avviene a stato avanzamento lavori.

ESTINZIONE ANTICIPATA, PORTABILITA' E RECLAMI

Estinzione anticipata
La parte mutuataria non deve corrispondere alcuna commissione, ai sensi dell'art. 120 ter del D.Lgs. 385/1993, in quanto il finanziamento in oggetto e' sempre finalizzato all'acquisto, costruzione o ristrutturazione di unita' immobiliari adibite a prima casa di abitazione.
In caso di estinzione anticipata per vendita dell'immobile, prima che siano passati 5 anni dall'erogazione a saldo, la parte mutuataria e' tenuta a chiedere preventivamente l'autorizzazione alla RAS affinche' quest'ultima possa valutare l'eventuale richiesta di restituzione del contributo gia' erogato maggiorato degli interessi legali.

Portabilita' del finanziamento
La portabilita' del mutuo, permette alla parte mutuataria di sostituire la Banca che ha erogato inizialmente il mutuo con una nuova Banca, che ad esempio, propone condizioni migliori, mantenendo le garanzie ipotecarie del vecchio contratto. Per fare questo, non e' necessaria la cancellazione della vecchia garanzia e l'attivazione di una nuova, con riduzione delle formalita' e soprattutto dei costi notarili. La Banca che subentra provvede al versamento della somma necessaria per l'estinzione anticipata, sostituendosi alla precedente.
La parte mutuataria non deve sostenere, neanche indirettamente, alcun costo (come ad esempio commissioni, spese, o penali).
La parte mutuataria, nella valutazione della convenienza della portabilita', deve considerare la perdita del contributo residuo.

Tempi massimi di chiusura del rapporto
30 giorni.

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

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

Accollo	Contratto tra un debitore e una terza persona che si impegna a pagare il debito al creditore. Nel caso del mutuo, chi acquista un immobile gravato da ipoteca si impegna a pagare all'intermediario, cioè "si accolla", il debito residuo (art. 1273 cod. civ.).
Agente in attività finanziaria	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).
Ammortamento	Processo di restituzione graduale del finanziamento mediante il pagamento periodico delle rate.
Banca Attiva	Banca con cui il mutuatario, che intenda avvalersi della facoltà di surroga, stipula un nuovo rapporto.
Banca Passiva	Banca con cui il mutuatario ha in essere il mutuo che intende estinguere attraverso l'istituto della surrogazione.
Compenso onnicomprensivo per estinzione anticipata, totale o parziale	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.
Consumatore	Persona fisica che agisce per scopi estranei all'attività imprenditoriale, commerciale, artigianale o professionale eventualmente svolta.
Imposta Sostitutiva	Imposta pari allo 0,25% (prima casa) o al 2% (seconda casa) della somma erogata in caso di acquisto, costruzione, ristrutturazione dell'immobile.
Indice di riferimento	Parametro di mercato o di politica monetaria preso a riferimento per determinare il tasso di interesse.
Ipoteca	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.).
Istruttoria	Pratiche e formalità necessarie all'erogazione del mutuo.
Loan to Value (LTV)	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%.
Mediatore Creditizio	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).
Mutuo Fondiario	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.
Mutuo Ipotecario	La somma mutuata è garantita da un'ipoteca su di un bene immobile.
Perizia	Relazione di un tecnico che attesta il valore dell'immobile da ipotecare.
Piano di ammortamento	Piano di rimborso del mutuo con l'indicazione della composizione delle singole rate (quota capitale e quota interessi), calcolato al tasso definito nel contratto.
Piano di ammortamento "francese"	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.

Piano di ammortamento "italiano"	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.
Preammortamento	Periodo iniziale del mutuo nel quale le rate pagate sono costituite dalla sola quota interessi.
Prima casa	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.
Punti percentuali	Il punto percentuale (p.p.) è l'unità di misura utilizzata in relazione a indici e tassi.
Quota capitale	Quota della rata costituita dall'importo del finanziamento restituito.
Quota interessi	Quota della rata costituita dagli interessi maturati.
Rata	Pagamento che la parte mutuataria effettua periodicamente per la restituzione del mutuo, secondo cadenze stabilite contrattualmente. La rata di ammortamento è composta da: una quota capitale (cioè una quota dell'importo prestato) e una quota interessi (quota interessi dovuta alla Banca per il mutuo).
Rata costante	La somma di quota capitale e quota interessi rimane uguale per tutta la durata del mutuo.
Rata decrescente	La somma tra quota capitale e quota interessi diminuisce al crescere del numero delle rate pagate.
Sollecito di pagamento	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.
Spese di perizia	Spese sostenute per l'accertamento del valore dell'immobile offerto in garanzia.
Spread	Maggiorazione applicata agli indici di riferimento.
Tasso Annuo Effettivo Globale (TAEG)	Indica il costo totale del 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.
Tasso di interesse di preammortamento	Il tasso degli interessi dovuti sulla somma finanziata per il periodo che va dalla data di stipula del finanziamento alla data di inizio ammortamento.
Tasso di interesse nominale annuo	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.
Tasso di mora	Maggiorazione del tasso di interesse applicata in caso di ritardo nel pagamento delle rate.

Tasso Effettivo Globale Medio (TEGM)	Tasso di interesse pubblicato ogni tre mesi dal Ministero dell'Economia e delle Finanze come previsto dalla legge sull'usura. E' utilizzato per il calcolo del cosiddetto "tasso soglia", ossia il limite oltre il quale il tasso d'interesse diviene usuraio. 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).
Tasso fisso	Tasso di interesse che non varia per tutta la durata del finanziamento.
Tasso variabile	Tasso di interesse che varia in relazione all'andamento di uno o più indici di riferimento specificatamente indicati nel contratto di finanziamento.
Tasso minimo	Tasso al di sotto del quale il finanziamento a tasso variabile non potrà scendere, indipendentemente dall'andamento dell'indice di riferimento applicato.
Tasso massimo	Tasso al di sopra del quale gli interessi di un finanziamento a tasso variabile non possono essere calcolati, indipendentemente dall'andamento dell'indice di riferimento applicato al finanziamento.
Valore dell'immobile	Minore tra il valore di perizia e il valore di compravendita.

Prodotto offerto tramite rete agenziale e mediatori creditizi

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

Indirizzo

Telefono

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

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

Data _____

Firma per avvenuta ricezione

_____

Banco di Sardegna
BPER: Gruppo

FOGLIO INFORMATIVO (D.LGS. 385/93 ART. 116) - AGGIORNAMENTO 02/04/2020

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

INFORMAZIONI SUL FINANZIATORE

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

CHE COS'E' IL MUTUO

Il mutuo un finanziamento a medio-lungo termine. In genere la sua durata va da un minimo di 10 anni a un massimo di 30 anni.
Di solito viene richiesto per acquistare, ristrutturare, costruire un immobile. E' erogabile in unica soluzione o a stati di avanzamento lavori.
Il mutuo pu essere garantito da ipoteca su un immobile e in questo caso si chiama ipotecario.
Il cliente rimborsa il mutuo con il pagamento periodico di rate, comprensive di capitale e interessi, secondo un tasso che pu essere fisso o variabile. Le rate sono semestrali.

I TIPI DI FINANZIAMENTO E I LORO RISCHI

Finanziamento a tasso variabile
Rispetto al tasso iniziale, il tasso di interesse può variare, con cadenze prestabilite, secondo l'andamento dell'indice di riferimento fissato nel contratto.
Il rischio principale è l'aumento imprevedibile e consistente dell'importo delle rate, determinato dalla variazione in aumento dell'indice di riferimento rilevata periodicamente.
Il tasso variabile è consigliabile a chi vuole un tasso sempre in linea con l'andamento del mercato e può sostenere eventuali aumenti dell'importo delle rate.

CARATTERISTICHE SPECIFICHE

A chi è rivolto

La Regione Autonoma della Sardegna concede contributi in conto interessi su finanziamenti bancari, in misura variabile sulla base del reddito dei richiedenti e della ubicazione dell'immobile, per la costruzione, l'acquisto e il recupero della prima casa di abitazione.
Il nucleo principale delle norme che regolano le agevolazioni in oggetto è contenuto nell'Avviso 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).

Agevolazione

Lagevolazione consiste (art. 3 dellAvviso pubblico) nella riduzione del tasso bancario di interesse, per 26 semestralit per i mutui trentennali e venticinquennali, per 20 semestralit per i mutui ventennali e quindicennali o per 14 semestralit per i mutui decennali:
a) nella misura del 50% per i percettori di reddito annuo fino a 27.638,34;
b) nella misura del 30% per i percettori di reddito annuo superiore a 27.638,34 e fino a 46.063.90;
c) nella misura del 50% per i percettori di reddito annuo superiore a 46.063.90 e per interventi di recupero e di acquisto con recupero di abitazioni situate sia nei centri storici o nei centri matrice. Negli interventi di acquisto con recupero, la quota di mutuo destinata all'acquisto ammessa entro il limite del 50% per cento di quella destinata al recupero;
d) nella misura del 70% per i percettori di reddito annuo fino a 46.063.90, per i mutui contratti dalle famiglie di nuova formazione giovani coppie, ovvero a favore di interventi di recupero e di acquisto con recupero di abitazioni situate nei centri storici o nei centri matrice. A tal fine costituiscono giovane coppia coloro i quali abbiano contratto matrimonio o costituito unione civile non oltre i tre anni antecedenti la domanda di agevolazione presentata alla Regione, ovvero intendano contrarre matrimonio o costituire unione civile entro un anno dalla data di presentazione della domanda stessa. In alternativa, il contributo regionale pu essere riconosciuto per una quota del 10%, non eccedente 10.000, dellimporto del mutuo originariamente richiesto quale contributo a fondo perduto, oltre alla riduzione del tasso bancario di interesse nella misura del 50% sulla residua quota dello stesso importo di mutuo.

Altri aspetti importanti

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)

Cosa fare per attivarlo	*Rivolgersi a qualsiasi filiale della Banca*
A chi rivolgersi per ulteriori informazioni	*Presso tutte le filiali della Banca*

PRINCIPALI CONDIZIONI ECONOMICHE

QUANTO PUO' COSTARE IL FINANZIAMENTO

Tasso Annuo Effettivo Globale (TAEG): 1,5800%	Esempio calcolato senza tener conto dell'adesione ad una delle polizze abbinabili al finanziamento.
Tasso Annuo Effettivo Globale (TAEG): 2,0300%	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.
Tasso Annuo Effettivo Globale (TAEG): 2,7200%	Esempio calcolato anche tenendo conto dell'adesione ad una delle polizze facoltative accessorie al finanziamento collocate dal Finanziatore, presente nella sezione "Servizi accessori" del presente documento.

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

IMPORTO FINANZIAMENTO	100.000,00 Euro
DURATA	360 mesi
PERIODICITA' DELLA RATA	SEMESTRALE
TIPO PIANO DI AMMORTAMENTO	RATA COSTANTE FRANCESE
TASSO D'INTERESSE EFFETTIVO ANNUO	1,526 %
ISTRUTTORIA	200,00 Euro
IMPOSTA SOSTITUTIVA	250,00 Euro
SPESE DI PERIZIA	254,16 Euro
INCASSO RATA	1,00 Euro
RECUPERO SPESE PER INVIO COMUNICAZIONI PERIODICHE CARTACEE	0,90 Euro
GESTIONE PRATICA	0,00 Euro
POLIZZA INCENDIO, FULMINE SCOPPIO	5.850,00 Euro Premio stimato prendendo a riferimento la polizza assicurativa collocata dal Finanziatore.
POLIZZA FACOLTATIVA	8.189,40 Euro Premio stimato prendendo a riferimento la polizza assicurativa collocata dal Finanziatore.

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

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

Nel TAEG non è compresa la decurtazione del contributo pubblico in conto interessi.
La parte finanziata resta obbligata al pagamento delle intere semestralità di ammortamento in ogni ipotesi di mancanza o difetto, totale o parziale, del contributo regionale.

IMPORTO MASSIMO FINANZIABILE	120.000 Euro (tale importo massimo non puo' comunque essere superiore all'80% del valore, ovvero del costo di acquisto - realizzazione dell'immobile)
DURATA	
MINIMA	120 mesi

MASSIMA	360 mesi
COMPRENSIVA DI UN EVENTUALE PERIODO DI PREAMMORTAMENTO NON SUPERIORE A	6 mesi
LIMITATAMENTE AI MUTUI PER COSTRUZIONE E-O RECUPERO	Il periodo di preammortamento assistito dal contributo per non piu' di due anni solari. Nel caso di concessione del contributo a fondo perduto, i lavori devono essere ultimati entro due anni dal loro inizio, salvo deroghe disposte dalla Regione. **Limiti di età**: La somma risultante dalla durata del mutuo e dall'età del mutuatario non deve essere superiore a 75 anni; per i mutui cointestati, il limite massimo di 75 anni viene calcolato sull'età del richiedente più anziano.

TASSI DISPONIBILI

TASSO D'INTERESSE EFFETTIVO ANNUO	1,526 % Pari al valore dell'indice di riferimento maggiorato dello spread e comunque non inferiore al tasso minimo. Il tasso di interesse e' calcolato sulla base dell'indice di riferimento vigente alla data di pubblicazione ed e' suscettibile di variazione in funzione del valore al momento della stipula.
INDICE DI RIFERIMENTO	EURIBOR 6ML/360 RILEV. IL 4ULTIMO GG DI DEL MESE
VALORE INDICE DI RIFERIMENTO	- 0,274 %
SPREAD AMMORTAMENTO	+ 1,800 p.p.
TASSO MINIMO AMMORTAMENTO	0,000 %
TASSO DI INTERESSE DI PREAMMORTAMENTO IN CONTO MUTUO	1,480 % TASSO DI RIFERIMENTO L.R. 32/85: dato dal valore del Rendistato, rilevato e pubblicato dalla Banca d'Italia il secondo mese antecedente la stipula del contratto, arrotondato ai 5 centesimi superiori e maggiorato della commissione annua onnicomprensiva determinata dal Ministero del Tesoro per le operazioni di credito fondiario. Tale tasso verra' ricalcolato mese per mese vigente sino alla data di erogazione a saldo.
INDICE DI RIFERIMENTO PREAMMORTAMENTO IN C-MUTUO	TX RIFERIMENTO L.R 32.85
VALORE INDICE DI RIFERIMENTO IN CONTO MUTUO	+ 1,480 %
SPREAD PREAMMORTAMENTO IN CONTO MUTUO	+ 0,000 p.p.
TASSO DI INTERESSE DI PREAMMORTAMENTO	1,480 % TASSO DI RIFERIMENTO L.R. 32/85: dato dal valore del Rendistato maggiorato della commissione annua onnicomprensiva. Tale tasso rimane invariato, dalla data di erogazione a saldo, per il restante periodo di preammortamento.
INDICE DI RIFERIMENTO PREAMMORTAMENTO	TX RIFERIMENTO L.R 32.85
VALORE INDICE DI RIFERIMENTO PREAMMORTAMENTO	+ 1,480 %
SPREAD PREAMMORTAMENTO	+ 0,000 p.p.
TASSO MINIMO PREAMMORTAMENTO	0,000 %
MODALITA' DI DETERMINAZIONE DEL TASSO DI MORA	SCARTO SU TASSO SCADENZA RATA
MAGGIORAZIONE MORA	+ 2,000 p.p.

PRINCIPALI CONDIZIONI ECONOMICHE

SPESE

SPESE PER LA STIPULA DEL CONTRATTO

ISTRUTTORIA	0,200 % dell'importo del finanziamento minimo 0,00 Euro
PERIZIA 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) Le spese sono percepite anche in caso di mancata concessione o erogazione del mutuo.
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:	Le spese sono percepite anche in caso di mancata concessione o erogazione del mutuo.
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.
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.
VERIFICA/VISTO PERIZIA REDATTA DA TECNICO ESTERNO E/O DI PARTE	200,00 Euro
AGGIORNAMENTO PERIZIA DOPO DATA STESURA	200,00 Euro
PERIZIA TECNICA EFFETTUATA DALLA BANCA SOPRALLUOGO PER EROGAZIONI A STATO AVANZAMENTO LAVORI	
FINO A 10 UNITA' IMMOBILIARI	200,00 Euro
OLTRE 10 UNITA' IMMOBILIARI	380,00 Euro
COMMISSIONE PER INTERMEDIARI DEL CREDITO A CARICO DEL CLIENTE	Da regolarsi col mediatore creditizio incaricato, nella misura massima del 3,000 %

CONSEGNA DI COPIA COMPLETA DEL TESTO CONTRATTUALE IDONEO PER LA STIPULA, SU RICHIESTA DEL CLIENTE (PREVENTIVA RISPETTO ALL'ACCORDO SULLA DATA DI STIPULA)	30,00 Euro e comunque in misura non superiore a quanto previsto per le spese istruttoria.
CONSEGNA DI COPIA COMPLETA DEL TESTO CONTRATTUALE IDONEO PER LA STIPULA, SU RICHIESTA DEL CLIENTE (SUCCESSIVA ALL' ACCORDO SULLA DATA DI STIPULA)	0,00 Euro
CONSEGNA DELLO SCHEMA DI CONTRATTO PRIVO DELLE CONDIZIONI ECONOMICHE; DI UN PREVENTIVO CONTENENTE LE CONDIZIONI ECONOMICHE BASATE SULLE INFORMAZIONI FORNITE DAL CLIENTE	0,00 Euro

SPESE PER LA GESTIONE DEL RAPPORTO

GESTIONE PRATICA	0,00 Euro annuali
INCASSO RATA	1,00 Euro
INVIO COMUNICAZIONI	
RECUPERO SPESE PER INVIO COMUNICAZIONI PERIODICHE CARTACEE	0,90 Euro
RECUPERO SPESE PER INVIO COMUNICAZIONI PERIODICHE ONLINE	0,00 Euro
RECUPERO SPESE PER INVIO QUIETANZA (IN FORMA CARTACEA)	0,75 Euro
INVIO SOLLECITO DI PAGAMENTO (IN FORMA CARTACEA)	5,00 Euro
VARIAZIONE-RESTRIZIONE IPOTECA O SOSTITUZIONE (SPESA AMMINISTRATIVA)	0,100 % Sul valore liberato/ipotecato con un minimo di 200,00 Euro
VARIAZIONE/RESTRIZIONE IPOTECA O SOSTITUZIONE (SPESA PERIZIA)	
SINGOLA	250,00 Euro
MULTIPLA	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
RINUNCIA FINANZIAMENTO IN FASE DI ISTRUTTORIA INIZIALE	50,00 Euro
RINUNCIA FINANZIAMENTO IN FASE DI ISTRUTTORIA AVANZATA (A MINUTA CONTRATTUALE PREDISPOSTA)	50,00 Euro

COMPENSO ONNICOMPRENSIVO PER ESTINZIONE ANTICIPATA, TOTALE O PARZIALE	Non applicabile

PIANO DI AMMORTAMENTO

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

ALTRE CARATTERISTICHE DEL FINANZIAMENTO

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

CALCOLO ESEMPLIFICATIVO DELL'IMPORTO DELLA RATA

Tasso di interesse applicato	Durata del finanziamento (anni)	Importo della rata mensile per 100.000,00 Euro di capitale	Se il tasso di interesse aumenta del 2% dopo 2 anni (*)	Se il tasso di interesse diminuisce del 2% dopo 2 anni (*)
1,5260	10	898,60	969,80	845,76
1,5260	15	621,44	701,22	563,73
1,5260	20	483,26	568,99	422,72
1,5260	25	400,66	491,27	338,11
1,5260	30	345,86	440,77	281,71

(*) 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.

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 infiammabile (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 wwwarcassicura.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 wwwarcassicura.it e presso le Dipendenze della Banca.

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

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

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

POLIZZA "SALVA MUTUO FORMULA ANNUA"

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

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 100.000:
durata 15 anni: Euro 128.80,
durata 20 anni: Euro 163,24,
durata 25 anni: Euro 210,10,
durata 30 anni: Euro 272,98.

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 100.000:
durata 20 anni: Euro 3.061,30,
durata 25 anni: Euro 4.703,95,
durata 30 anni: Euro 6.976,72.

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 100.000:
durata 20 anni: Euro 1.595,26,
durata 25 anni: Euro 1.689,85,
durata 30 anni: Euro 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 wwwarcassicura.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

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 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.
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**, 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.
DISPONIBILITA' DELL'IMPORTO	Contestualmente alla stipula, salvo che la messa a disposizione dell'importo di mutuo sia condizionata al verificarsi di eventi particolari. Nel caso di mutui finalizzati alla realizzazione di un programma di iniziativa immobiliare, la disponibilità dell'importo avviene a stato avanzamento lavori.

ESTINZIONE ANTICIPATA, PORTABILITA' E RECLAMI

Estinzione anticipata
La parte mutuataria non deve corrispondere alcuna commissione, ai sensi dell'art. 120 ter del D.Lgs. 385/1993, in quanto il finanziamento in oggetto e' sempre finalizzato all'acquisto, costruzione o ristrutturazione di unita' immobiliari adibite a prima casa di abitazione.
In caso di estinzione anticipata per vendita dell'immobile, prima che siano passati 5 anni dall'erogazione a saldo, la parte mutuataria e' tenuta a chiedere preventivamente l'autorizzazione alla RAS affinche' quest'ultima possa valutare l'eventuale richiesta di restituzione del contributo gia' erogato maggiorato degli interessi legali.

Portabilita' del finanziamento
La portabilita' del mutuo, permette alla parte mutuataria di sostituire la Banca che ha erogato inizialmente il mutuo con una nuova Banca, che ad esempio, propone condizioni migliori, mantenendo le garanzie ipotecarie del vecchio contratto. Per fare questo, non e' necessaria la cancellazione della vecchia garanzia e l'attivazione di una nuova, con riduzione delle formalita' e soprattutto dei costi notarili. La Banca che subentra provvede al versamento della somma necessaria per l'estinzione anticipata, sostituendosi alla precedente.
La parte mutuataria non deve sostenere, neanche indirettamente, alcun costo (come ad esempio commissioni, spese, o penali).
La parte mutuataria, nella valutazione della convenienza della portabilita', deve considerare la perdita del contributo residuo.

Tempi massimi di chiusura del rapporto
30 giorni.

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

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

Accollo	Contratto tra un debitore e una terza persona che si impegna a pagare il debito al creditore. Nel caso del mutuo, chi acquista un immobile gravato da ipoteca si impegna a pagare all'intermediario, cioè "si accolla", il debito residuo (art. 1273 cod. civ.).
Agente in attività finanziaria	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).
Ammortamento	Processo di restituzione graduale del finanziamento mediante il pagamento periodico delle rate.
Banca Attiva	Banca con cui il mutuatario, che intenda avvalersi della facoltà di surroga, stipula un nuovo rapporto.
Banca Passiva	Banca con cui il mutuatario ha in essere il mutuo che intende estinguere attraverso l'istituto della surrogazione.
Compenso onnicomprensivo per estinzione anticipata, totale o parziale	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.
Consumatore	Persona fisica che agisce per scopi estranei all'attività imprenditoriale, commerciale, artigianale o professionale eventualmente svolta.
Imposta Sostitutiva	Imposta pari allo 0,25% (prima casa) o al 2% (seconda casa) della somma erogata in caso di acquisto, costruzione, ristrutturazione dell'immobile.
Indice di riferimento	Parametro di mercato o di politica monetaria preso a riferimento per determinare il tasso di interesse.
Ipoteca	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.).
Istruttoria	Pratiche e formalità necessarie all'erogazione del mutuo.
Loan to Value (LTV)	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%.
Mediatore Creditizio	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).
Mutuo Fondiario	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.
Mutuo Ipotecario	La somma mutuata è garantita da un'ipoteca su di un bene immobile.
Perizia	Relazione di un tecnico che attesta il valore dell'immobile da ipotecare.
Piano di ammortamento	Piano di rimborso del mutuo con l'indicazione della composizione delle singole rate (quota capitale e quota interessi), calcolato al tasso definito nel contratto.
Piano di ammortamento "francese"	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.

Piano di ammortamento "italiano"	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.
Preammortamento	Periodo iniziale del mutuo nel quale le rate pagate sono costituite dalla sola quota interessi.
Prima casa	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.
Punti percentuali	Il punto percentuale (p.p.) è l'unità di misura utilizzata in relazione a indici e tassi.
Quota capitale	Quota della rata costituita dall'importo del finanziamento restituito.
Quota interessi	Quota della rata costituita dagli interessi maturati.
Rata	Pagamento che la parte mutuataria effettua periodicamente per la restituzione del mutuo, secondo cadenze stabilite contrattualmente. La rata di ammortamento è composta da: una quota capitale (cioè una quota dell'importo prestato) e una quota interessi (quota interessi dovuta alla Banca per il mutuo).
Rata costante	La somma di quota capitale e quota interessi rimane uguale per tutta la durata del mutuo.
Rata decrescente	La somma tra quota capitale e quota interessi diminuisce al crescere del numero delle rate pagate.
Sollecito di pagamento	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.
Spese di perizia	Spese sostenute per l'accertamento del valore dell'immobile offerto in garanzia.
Spread	Maggiorazione applicata agli indici di riferimento.
Tasso Annuo Effettivo Globale (TAEG)	Indica il costo totale del 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.
Tasso di interesse di preammortamento	Il tasso degli interessi dovuti sulla somma finanziata per il periodo che va dalla data di stipula del finanziamento alla data di inizio ammortamento.
Tasso di interesse nominale annuo	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.
Tasso di mora	Maggiorazione del tasso di interesse applicata in caso di ritardo nel pagamento delle rate.

Tasso Effettivo Globale Medio (TEGM)	Tasso di interesse pubblicato ogni tre mesi dal Ministero dell'Economia e delle Finanze come previsto dalla legge sull'usura. E' utilizzato per il calcolo del cosiddetto "tasso soglia", ossia il limite oltre il quale il tasso d'interesse diviene usuraio. 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).
Tasso fisso	Tasso di interesse che non varia per tutta la durata del finanziamento.
Tasso variabile	Tasso di interesse che varia in relazione all'andamento di uno o più indici di riferimento specificatamente indicati nel contratto di finanziamento.
Tasso minimo	Tasso al di sotto del quale il finanziamento a tasso variabile non potrà scendere, indipendentemente dall'andamento dell'indice di riferimento applicato.
Tasso massimo	Tasso al di sopra del quale gli interessi di un finanziamento a tasso variabile non possono essere calcolati, indipendentemente dall'andamento dell'indice di riferimento applicato al finanziamento.
Valore dell'immobile	Minore tra il valore di perizia e il valore di compravendita.

Prodotto offerto tramite rete agenziale e mediatori creditizi

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

Indirizzo

Telefono

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

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

Data _____

Firma per avvenuta ricezione

_____

INFORMAZIONI GENERALI SUL CREDITO IMMOBILIARE OFFERTO A CONSUMATORI - AGGIORNAMENTO 02/04/2020

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

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

Per saperne di più:
La **Guida pratica "Comperare una casa. Il mutuo ipotecario in parole semplici"**, che aiuta a orientarsi nella scelta, è disponibile sul sito www.bancaditalia.it e sul sito della banca 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.

Cosa fare per attivarlo	*Rivolgersi a qualsiasi filiale della Banca*
A chi rivolgersi per ulteriori informazioni	*Presso tutte le filiali della Banca*

PRINCIPALI CONDIZIONI ECONOMICHE

QUANTO PUO' COSTARE IL FINANZIAMENTO

PER FINANZIAMENTI DI NUOVA EROGAZIONE

Importo totale del credito: 168.470,84 Euro **Costo totale del credito:** 64.255,51 Euro **Importo totale dovuto dal cliente:** 232.726,35 Euro **Tasso Annuo Effettivo Globale (TAEG):** 3,4700 %	Esempio calcolato senza tener conto dell'adesione ad una delle polizze abbinabili al finanziamento.
Importo totale del credito: 168.470,84 Euro **Costo totale del credito:** 69.715,51 Euro **Importo totale dovuto dal cliente:** 238.186,35 Euro **Tasso Annuo Effettivo Globale (TAEG):** 3,8500 %	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.
Importo totale del credito: 168.470,84 Euro **Costo totale del credito:** 75.090,71 Euro **Importo totale dovuto dal cliente:** 243.561,55 Euro **Tasso Annuo Effettivo Globale (TAEG):** 4,2500 %	Esempio calcolato anche tenendo conto dell'adesione ad una delle polizze facoltative accessorie al finanziamento collocate dal Finanziatore, presente nella sezione "Altro" del presente documento.

PER SURROGAZIONE

Importo totale del credito: 170.000,00 Euro **Costo totale del credito:** 62.726,35 Euro **Importo totale dovuto dal cliente:** 232.726,35 Euro **Tasso Annuo Effettivo Globale (TAEG):** 3,3600 %	Esempio calcolato senza tener conto dell'adesione ad una delle polizze abbinabili al finanziamento.
Importo totale del credito: 170.000,00 Euro **Costo totale del credito:** 68.186,35 Euro **Importo totale dovuto dal cliente:** 238.186,35 Euro **Tasso Annuo Effettivo Globale (TAEG):** 3,7400 %	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.
Importo totale del credito: 170.000,00 Euro **Costo totale del credito:** 73.561,55 Euro **Importo totale dovuto dal cliente:** 243.561,55 Euro **Tasso Annuo Effettivo Globale (TAEG):** 4,1400 %	Esempio calcolato anche tenendo conto dell'adesione ad una delle polizze facoltative accessorie al finanziamento collocate dal Finanziatore, presente nella sezione "Altro" del presente documento.

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

IMPORTO FINANZIAMENTO	170.000,00 Euro
DURATA	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 annuali
POLIZZA INCENDIO, FULMINE SCOPPIO	5.460,00 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 dell'indice di riferimento.

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 per acquisto, costruzione, ristrutturazione l'importo del finanziamento non potra' essere inferiore ad Euro 40.000. In caso di finalita' portabilita' tramite surroga, l'importo massimo finanziabile e' pari al debito residuo del finanziamento da estinguere, per come risultante dalla dichiarazione rilasciata dalla Banca creditrice originaria, e comunque non superiore all'80% del valore commerciale dell'immobile risultante da perizia (e comunque non inferiore ad Euro 50.000,00)
DURATA	
MINIMA	60 mesi
MASSIMA	240 mesi
COMPRENSIVA DI UN EVENTUALE PERIODO DI PREAMMORTAMENTO NON SUPERIORE A	1 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 dell'indice di riferimento maggiorato dello spread e comunque non inferiore al tasso minimo. Il tasso di interesse calcolato sulla base dell'indice di riferimento vigente alla data di pubblicazione ed e' suscettibile di variazione in funzione del valore al momento della stipula. In base alle oscillazioni dell'indice di riferimento, il tasso applicato potra' aumentare rispetto a quello di stipula e comportare un allungamento della durata del finanziamento.
INDICE DI RIFERIMENTO	EURIBOR 6ML/360 RILEV. IL 4ULTIMO GG DI DEL MESE L'indice di riferimento è amministrato da E.M.M.I. (European Money Markets Institute)
VALORE INDICE DI RIFERIMENTO	- 0,274 %
SPREAD AMMORTAMENTO	+ 3,300 p.p.
TASSO MINIMO AMMORTAMENTO	3,300 %
TASSO DI INTERESSE DI PREAMMORTAMENTO	3,300 % Pari al valore dell'indice di riferimento maggiorato dello spread e comunque non inferiore al tasso minimo. Il tasso di interesse calcolato sulla base dell'indice di riferimento vigente alla data di pubblicazione ed e' suscettibile di variazione in funzione del valore al momento della stipula. In base alle oscillazioni dell'indice di riferimento, il tasso applicato potra' aumentare rispetto a quello di stipula e comportare un allungamento della durata del finanziamento.
INDICE DI RIFERIMENTO PREAMMORTAMENTO	EURIBOR 6ML/360 RILEV. IL 4ULTIMO GG DI DEL MESE L'indice di riferimento è amministrato da E.M.M.I. (European Money Markets Institute)
VALORE INDICE DI RIFERIMENTO PREAMMORTAMENTO	- 0,274 %
SPREAD PREAMMORTAMENTO	+ 3,300 p.p.
TASSO MINIMO PREAMMORTAMENTO	3,300 %

PRINCIPALI CONDIZIONI ECONOMICHE

SPESE

SPESE PER LA STIPULA DEL CONTRATTO

ISTRUTTORIA	0,500 % dell'importo del finanziamento minimo 700,00 Euro Per surrogazione: 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) Per surrogazione: Esente ai sensi dell'art. 120-quater DLGS n. 385/1993 Le spese sono percepite anche in caso di mancata concessione o erogazione del mutuo.
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:	Per surrogazione: Esente ai sensi dell'art. 120-quater DLGS n. 385/1993 Le spese sono percepite anche in caso di mancata concessione o erogazione del mutuo.
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. Per surrogazione: 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. Per surrogazione: 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 Per surrogazione: Esente ai sensi dell'art. 120-quater DLGS n. 385/1993
AGGIORNAMENTO PERIZIA DOPO DATA STESURA	200,00 Euro Per surrogazione: 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

OLTRE 10 UNITA' IMMOBILIARI	380,00 Euro
COMMISSIONE PER INTERMEDIARI DEL CREDITO A CARICO DEL CLIENTE	Da regolarsi col mediatore creditizio incaricato, nella misura massima del 3,000 %

SPESE PER LA GESTIONE DEL RAPPORTO

GESTIONE PRATICA	0,00 Euro annuali
INCASSO RATA	1,00 Euro
INVIO COMUNICAZIONI	
RECUPERO SPESE PER INVIO COMUNICAZIONI PERIODICHE CARTACEE	0,90 Euro
RECUPERO SPESE PER INVIO COMUNICAZIONI PERIODICHE ONLINE	0,00 Euro
RECUPERO SPESE PER INVIO QUIETANZA (IN FORMA CARTACEA)	0,75 Euro
INVIO SOLLECITO DI PAGAMENTO (IN FORMA CARTACEA)	5,00 Euro
VARIAZIONE-RESTRIZIONE IPOTECA O SOSTITUZIONE (SPESA AMMINISTRATIVA)	0,100 % Sul valore liberato/ipotecato con un minimo di 200,00 Euro
VARIAZIONE/RESTRIZIONE IPOTECA O SOSTITUZIONE (SPESA PERIZIA)	
SINGOLA	250,00 Euro
MULTIPLA	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 ONNICOMPRENSIVO 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 (*)
3,3000	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 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.

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 infiammabile (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 wwwarcassicura.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 wwwarcassicura.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

TASSO DI MORA	Maggiorazione di 2,000 punti sul tasso nominale annuo vigente il giorno della scadenza della rata insoluta.
ADEMPIMENTI NOTARILI	Da regolarsi con il professionista incaricato. Per surrogazione: Esente ai sensi dell'art. 120-quater DLGS n. 385/1993.
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 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.
IMPOSTA SOSTITUTIVA	Per acquisto, costruzione o ristrutturazione, opzione per il regime fiscale sostitutivo ed attualmente pari a: - **0,25%** dell'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; - **2,00%** 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)

TEMPI DI EROGAZIONE

DURATA DELL'ISTRUTTORIA	**30 giorni**, 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.
DISPONIBILITA' DELL'IMPORTO	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 wwwarcassicura.it e presso le Dipendenze della Banca.
Le polizze assicurative accessorie al finanziamento sono facoltative e non indispensabili per ottenere il finanziamento alle condizioni proposte, pertanto il Cliente può scegliere di non sottoscrivere alcuna polizza assicurativa o di sottoscrivere una polizza scelta liberamente sul mercato.

INFORMAZIONI E DOCUMENTI PER LA VERIFICA DEL MERITO DI CREDITO

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

Documenti anagrafici per ciascuno dei RICHIEDENTI ed eventuali GARANTI	**Fonte**
Carta d'identita' 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 e' 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 validita'	Anagrafe
Documenti reddituali per ciascuno dei RICHIEDENTI ed eventuali GARANTI	**Fonte**
Se lavoratore DIPENDENTE: 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
Se lavoratore AUTONOMO: 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
Se IMPRENDITORI e/o SOCI DI SOCIETA': Modello UNICO persona fisica Modello UNICO Societa' 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
Se PENSIONATO: Ultimo cedolino pensione (modello OBIS) Modello CUD Modello 730	 INPS INPS CAF o Commercialista
Altra Documentazione	**Fonte**
Se non gia' clienti: Estratto Conto ultimi tre mesi Se in affitto: 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

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 oggettto 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 consulatazione 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, 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) 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

Accollo	Contratto tra un debitore e una terza persona che si impegna a pagare il debito al creditore. Nel caso del mutuo, chi acquista un immobile gravato da ipoteca si impegna a pagare all'intermediario, cioè "si accolla", il debito residuo (art. 1273 cod. civ.).
Agente in attività finanziaria	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).
Ammortamento	Processo di restituzione graduale del finanziamento mediante il pagamento periodico delle rate.
Banca Attiva	Banca con cui il mutuatario, che intenda avvalersi della facoltà di surroga, stipula un nuovo rapporto.
Banca Passiva	Banca con cui il mutuatario ha in essere il mutuo che intende estinguere attraverso l'istituto della surrogazione.
Compenso onnicomprensivo per estinzione anticipata, totale o parziale	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.
Consumatore	Persona fisica che agisce per scopi estranei all'attività imprenditoriale, commerciale, artigianale o professionale eventualmente svolta.
Imposta Sostitutiva	Imposta pari allo 0,25% (prima casa) o al 2% (seconda casa) della somma erogata in caso di acquisto, costruzione, ristrutturazione dell'immobile.
Indice di riferimento	Parametro di mercato o di politica monetaria preso a riferimento per determinare il tasso di interesse.
Ipoteca	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.).
Istruttoria	Pratiche e formalità necessarie all'erogazione del mutuo.
Loan to Value (LTV)	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%.
Mediatore Creditizio	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).
Mutuo Fondiario	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.
Mutuo Ipotecario	La somma mutuata è garantita da un'ipoteca su di un bene immobile.
Perizia	Relazione di un tecnico che attesta il valore dell'immobile da ipotecare.
Piano di ammortamento	Piano di rimborso del mutuo con l'indicazione della composizione delle singole rate (quota capitale e quota interessi), calcolato al tasso definito nel contratto.
Piano di ammortamento "francese"	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.

Piano di ammortamento "italiano"	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.
Preammortamento	Periodo iniziale del mutuo nel quale le rate pagate sono costituite dalla sola quota interessi.
Prima casa	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.
Punti percentuali	Il punto percentuale (p.p.) è l'unità di misura utilizzata in relazione a indici e tassi.
Quota capitale	Quota della rata costituita dall'importo del finanziamento restituito.
Quota interessi	Quota della rata costituita dagli interessi maturati.
Rata	Pagamento che la parte mutuataria effettua periodicamente per la restituzione del mutuo, secondo cadenze stabilite contrattualmente. La rata di ammortamento è composta da: una quota capitale (cioè una quota dell'importo prestato) e una quota interessi (quota interessi dovuta alla Banca per il mutuo).
Rata costante	La somma di quota capitale e quota interessi rimane uguale per tutta la durata del mutuo.
Rata decrescente	La somma tra quota capitale e quota interessi diminuisce al crescere del numero delle rate pagate.
Sollecito di pagamento	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.
Spese di perizia	Spese sostenute per l'accertamento del valore dell'immobile offerto in garanzia.
Spread	Maggiorazione applicata agli indici di riferimento.
Tasso Annuo Effettivo Globale (TAEG)	Indica il costo totale del 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.
Tasso di interesse di preammortamento	Il tasso degli interessi dovuti sulla somma finanziata per il periodo che va dalla data di stipula del finanziamento alla data di inizio ammortamento.
Tasso di interesse nominale annuo	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.
Tasso di mora	Maggiorazione del tasso di interesse applicata in caso di ritardo nel pagamento delle rate.

Tasso Effettivo Globale Medio (TEGM)	Tasso di interesse pubblicato ogni tre mesi dal Ministero dell'Economia e delle Finanze come previsto dalla legge sull'usura. E' utilizzato per il calcolo del cosiddetto "tasso soglia", ossia il limite oltre il quale il tasso d'interesse diviene usuraio. 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).
Tasso fisso	Tasso di interesse che non varia per tutta la durata del finanziamento.
Tasso variabile	Tasso di interesse che varia in relazione all'andamento di uno o più indici di riferimento specificatamente indicati nel contratto di finanziamento.
Tasso minimo	Tasso al di sotto del quale il finanziamento a tasso variabile non potrà scendere, indipendentemente dall'andamento dell'indice di riferimento applicato.
Tasso massimo	Tasso al di sopra del quale gli interessi di un finanziamento a tasso variabile non possono essere calcolati, indipendentemente dall'andamento dell'indice di riferimento applicato al finanziamento.
Valore dell'immobile	Minore tra il valore di perizia e il valore di compravendita.

MUTUO A TASSO FISSO

INFORMAZIONI SUL FINANZIATORE

Banco di Sardegna S.p.A.
Società per Azioni con sede legale in Cagliari, viale Bonaria, 33
Sede Amministrativa, Domicilio Fiscale e Direzione Generale in Sassari, Piazzetta Banco di Sardegna, 1
Telefono 079/226000 (centralino) – Fax 079/226015
Sito internet www.bancosardegna.it
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 dell'indice di riferimento applicato:
    - il tasso applicato potrà aumentare rispetto a quello di stipula e comportare un aumento dell'importo della rata;
    - nel caso sia pattuito un tasso minimo (floor), il tasso non scenderà al di sotto della soglia pattuita;
    - nel caso sia pattuito un tasso massimo (cap) il tasso non salirà al di sopra della soglia pattuita;

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

Per saperne di più:
La **Guida pratica "Comperare una casa. Il mutuo ipotecario in parole semplici"**, che aiuta a orientarsi nella scelta, è disponibile sul sito www.bancaditalia.it e sul sito della banca 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.

Cosa fare per attivarlo	*Rivolgersi a qualsiasi filiale della Banca*
A chi rivolgersi per ulteriori informazioni	*Presso tutte le filiali della Banca*

PRINCIPALI CONDIZIONI ECONOMICHE

QUANTO PUO' COSTARE IL FINANZIAMENTO

PER FINANZIAMENTI DI NUOVA EROGAZIONE

Importo totale del credito: 168.470,84 Euro **Costo totale del credito:** 138.401,90 Euro **Importo totale dovuto dal cliente:** 306.872,74 Euro **Tasso Annuo Effettivo Globale (TAEG):** 4,5800 %	Esempio calcolato senza tener conto dell'adesione ad una delle polizze abbinabili al finanziamento.
Importo totale del credito: 168.470,84 Euro **Costo totale del credito:** 146.591,90 Euro **Importo totale dovuto dal cliente:** 315.062,74 Euro **Tasso Annuo Effettivo Globale (TAEG):** 5,0300 %	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.
Importo totale del credito: 168.470,84 Euro **Costo totale del credito:** 160.251,50 Euro **Importo totale dovuto dal cliente:** 328.722,34 Euro **Tasso Annuo Effettivo Globale (TAEG):** 5,8700 %	Esempio calcolato anche tenendo conto dell'adesione ad una delle polizze facoltative accessorie al finanziamento collocate dal Finanziatore, presente nella sezione "Altro" del presente documento.

PER SURROGAZIONE

Importo totale del credito: 170.000,00 Euro **Costo totale del credito:** 136.872,74 Euro **Importo totale dovuto dal cliente:** 306.872,74 Euro **Tasso Annuo Effettivo Globale (TAEG):** 4,5000 %	Esempio calcolato senza tener conto dell'adesione ad una delle polizze abbinabili al finanziamento.
Importo totale del credito: 170.000,00 Euro **Costo totale del credito:** 145.062,74 Euro **Importo totale dovuto dal cliente:** 315.062,74 Euro **Tasso Annuo Effettivo Globale (TAEG):** 4,9400 %	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.
Importo totale del credito: 170.000,00 Euro **Costo totale del credito:** 158.722,34 Euro **Importo totale dovuto dal cliente:** 328.722,34 Euro **Tasso Annuo Effettivo Globale (TAEG):** 5,7700 %	Esempio calcolato anche tenendo conto dell'adesione ad una delle polizze facoltative accessorie al finanziamento collocate dal Finanziatore, presente nella sezione "Altro" del presente documento.

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

IMPORTO FINANZIAMENTO	170.000,00 Euro
DURATA	360 mesi
PERIODICITA' DELLA RATA	MENSILE
TIPO PIANO DI AMMORTAMENTO	RATA COSTANTE FRANCESE
TASSO D'INTERESSE NOMINALE ANNUO	4,400 %
ISTRUTTORIA	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	8.190,00 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 per acquisto, costruzione, ristrutturazione l'importo del finanziamento non potra' essere inferiore ad Euro 40.000. In caso di finalita' portabilita' tramite surroga, l'importo massimo finanziabile e' pari al debito residuo del finanziamento da estinguere, per come risultante dalla dichiarazione rilasciata dalla Banca creditrice originaria, e comunque non superiore all'80% del valore commerciale dell'immobile risultante da perizia (e comunque non inferiore ad Euro 50.000,00)
DURATA	
MINIMA	60 mesi
MASSIMA	360 mesi
COMPRENSIVA DI UN EVENTUALE PERIODO DI PREAMMORTAMENTO NON SUPERIORE A	36 mesi

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

TASSI DISPONIBILI

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

PRINCIPALI CONDIZIONI ECONOMICHE

SPESE

SPESE PER LA STIPULA DEL CONTRATTO

ISTRUTTORIA	0,500 % dell'importo del finanziamento minimo 700,00 Euro Per surrogazione: 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) Per surrogazione: Esente ai sensi dell'art. 120-quater DLGS n. 385/1993 Le spese sono percepite anche in caso di mancata concessione o erogazione del mutuo.
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:	Per surrogazione: Esente ai sensi dell'art. 120-quater DLGS n. 385/1993 Le spese sono percepite anche in caso di mancata concessione o erogazione del mutuo.
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. Per surrogazione: 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. Per surrogazione: 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 Per surrogazione: Esente ai sensi dell'art. 120-quater DLGS n. 385/1993
AGGIORNAMENTO PERIZIA DOPO DATA STESURA	200,00 Euro Per surrogazione: 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

OLTRE 10 UNITA' IMMOBILIARI	380,00 Euro
COMMISSIONE PER INTERMEDIARI DEL CREDITO A CARICO DEL CLIENTE	Da regolarsi col mediatore creditizio incaricato, nella misura massima del 3,000 %

SPESE PER LA GESTIONE DEL RAPPORTO

GESTIONE PRATICA	0,00 Euro annuali
INCASSO RATA	1,00 Euro
INVIO COMUNICAZIONI	
RECUPERO SPESE PER INVIO COMUNICAZIONI PERIODICHE CARTACEE	0,90 Euro
RECUPERO SPESE PER INVIO COMUNICAZIONI PERIODICHE ONLINE	0,00 Euro
RECUPERO SPESE PER INVIO QUIETANZA (IN FORMA CARTACEA)	0,75 Euro
INVIO SOLLECITO DI PAGAMENTO (IN FORMA CARTACEA)	5,00 Euro
VARIAZIONE-RESTRIZIONE IPOTECA O SOSTITUZIONE (SPESA AMMINISTRATIVA)	0,100 % Sul valore liberato/ipotecato con un minimo di 200,00 Euro
VARIAZIONE/RESTRIZIONE IPOTECA O SOSTITUZIONE (SPESA PERIZIA)	
SINGOLA	250,00 Euro
MULTIPLA	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 ONNICOMPRENSIVO 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.

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 infiammabile (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 wwwarcassicura.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 wwwarcassicura.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

TASSO DI MORA	Maggiorazione di 2,000 punti sul tasso nominale annuo vigente il giorno della scadenza della rata insoluta.
ADEMPIMENTI NOTARILI	Da regolarsi con il professionista incaricato. Per surrogazione: Esente ai sensi dell'art. 120-quater DLGS n. 385/1993.
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 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.
IMPOSTA SOSTITUTIVA	Per acquisto, costruzione o ristrutturazione, opzione per il regime fiscale sostitutivo ed attualmente pari a: - **0,25%** dell'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; - **2,00%** 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)

TEMPI DI EROGAZIONE

DURATA DELL'ISTRUTTORIA	**30 giorni**, 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.
DISPONIBILITA' DELL'IMPORTO	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 wwwarcassicura.it e presso le Dipendenze della Banca.
Le polizze assicurative accessorie al finanziamento sono facoltative e non indispensabili per ottenere il finanziamento alle condizioni proposte, pertanto il Cliente può scegliere di non sottoscrivere alcuna polizza assicurativa o di sottoscrivere una polizza scelta liberamente sul mercato.

INFORMAZIONI E DOCUMENTI PER LA VERIFICA DEL MERITO DI CREDITO

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

Documenti anagrafici per ciascuno dei RICHIEDENTI ed eventuali GARANTI	**Fonte**
Carta d'identita' 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 e' 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 validita'	Anagrafe
Documenti reddituali per ciascuno dei RICHIEDENTI ed eventuali GARANTI	**Fonte**
Se lavoratore DIPENDENTE: 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
Se lavoratore AUTONOMO: 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
Se IMPRENDITORI e/o SOCI DI SOCIETA': Modello UNICO persona fisica Modello UNICO Societa' 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
Se PENSIONATO: Ultimo cedolino pensione (modello OBIS) Modello CUD Modello 730	 INPS INPS CAF o Commercialista
Altra Documentazione	**Fonte**
Se non gia' clienti: Estratto Conto ultimi tre mesi Se in affitto: 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

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 oggettto 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 consulatazione 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, 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) 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

Accollo	Contratto tra un debitore e una terza persona che si impegna a pagare il debito al creditore. Nel caso del mutuo, chi acquista un immobile gravato da ipoteca si impegna a pagare all'intermediario, cioè "si accolla", il debito residuo (art. 1273 cod. civ.).
Agente in attività finanziaria	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).
Ammortamento	Processo di restituzione graduale del finanziamento mediante il pagamento periodico delle rate.
Banca Attiva	Banca con cui il mutuatario, che intenda avvalersi della facoltà di surroga, stipula un nuovo rapporto.
Banca Passiva	Banca con cui il mutuatario ha in essere il mutuo che intende estinguere attraverso l'istituto della surrogazione.
Compenso onnicomprensivo per estinzione anticipata, totale o parziale	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.
Consumatore	Persona fisica che agisce per scopi estranei all'attività imprenditoriale, commerciale, artigianale o professionale eventualmente svolta.
Imposta Sostitutiva	Imposta pari allo 0,25% (prima casa) o al 2% (seconda casa) della somma erogata in caso di acquisto, costruzione, ristrutturazione dell'immobile.
Indice di riferimento	Parametro di mercato o di politica monetaria preso a riferimento per determinare il tasso di interesse.
Ipoteca	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.).
Istruttoria	Pratiche e formalità necessarie all'erogazione del mutuo.
Loan to Value (LTV)	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%.
Mediatore Creditizio	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).
Mutuo Fondiario	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.
Mutuo Ipotecario	La somma mutuata è garantita da un'ipoteca su di un bene immobile.
Perizia	Relazione di un tecnico che attesta il valore dell'immobile da ipotecare.
Piano di ammortamento	Piano di rimborso del mutuo con l'indicazione della composizione delle singole rate (quota capitale e quota interessi), calcolato al tasso definito nel contratto.
Piano di ammortamento "francese"	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.

Piano di ammortamento "italiano"	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.
Preammortamento	Periodo iniziale del mutuo nel quale le rate pagate sono costituite dalla sola quota interessi.
Prima casa	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.
Punti percentuali	Il punto percentuale (p.p.) è l'unità di misura utilizzata in relazione a indici e tassi.
Quota capitale	Quota della rata costituita dall'importo del finanziamento restituito.
Quota interessi	Quota della rata costituita dagli interessi maturati.
Rata	Pagamento che la parte mutuataria effettua periodicamente per la restituzione del mutuo, secondo cadenze stabilite contrattualmente. La rata di ammortamento è composta da: una quota capitale (cioè una quota dell'importo prestato) e una quota interessi (quota interessi dovuta alla Banca per il mutuo).
Rata costante	La somma di quota capitale e quota interessi rimane uguale per tutta la durata del mutuo.
Rata decrescente	La somma tra quota capitale e quota interessi diminuisce al crescere del numero delle rate pagate.
Sollecito di pagamento	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.
Spese di perizia	Spese sostenute per l'accertamento del valore dell'immobile offerto in garanzia.
Spread	Maggiorazione applicata agli indici di riferimento.
Tasso Annuo Effettivo Globale (TAEG)	Indica il costo totale del 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.
Tasso di interesse di preammortamento	Il tasso degli interessi dovuti sulla somma finanziata per il periodo che va dalla data di stipula del finanziamento alla data di inizio ammortamento.
Tasso di interesse nominale annuo	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.
Tasso di mora	Maggiorazione del tasso di interesse applicata in caso di ritardo nel pagamento delle rate.

Tasso Effettivo Globale Medio (TEGM)	Tasso di interesse pubblicato ogni tre mesi dal Ministero dell'Economia e delle Finanze come previsto dalla legge sull'usura. E' utilizzato per il calcolo del cosiddetto "tasso soglia", ossia il limite oltre il quale il tasso d'interesse diviene usuraio. 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).
Tasso fisso	Tasso di interesse che non varia per tutta la durata del finanziamento.
Tasso variabile	Tasso di interesse che varia in relazione all'andamento di uno o più indici di riferimento specificatamente indicati nel contratto di finanziamento.
Tasso minimo	Tasso al di sotto del quale il finanziamento a tasso variabile non potrà scendere, indipendentemente dall'andamento dell'indice di riferimento applicato.
Tasso massimo	Tasso al di sopra del quale gli interessi di un finanziamento a tasso variabile non possono essere calcolati, indipendentemente dall'andamento dell'indice di riferimento applicato al finanziamento.
Valore dell'immobile	Minore tra il valore di perizia e il valore di compravendita.

INFORMAZIONI GENERALI SUL CREDITO IMMOBILIARE OFFERTO A CONSUMATORI - AGGIORNAMENTO 02/04/2020

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
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 dell'indice di riferimento fissato nel contratto.
Il rischio principale è l'aumento imprevedibile e consistente dell'importo delle rate, determinato dalla variazione in aumento dell'indice di riferimento rilevata periodicamente.
Il tasso variabile è consigliabile a chi vuole un tasso sempre in linea con l'andamento del mercato e può sostenere eventuali aumenti dell'importo delle rate.

Rischi specifici legati alla tipologia di contratto

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

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

Per saperne di più:
La **Guida pratica "Comperare una casa. Il mutuo ipotecario in parole semplici"**, che aiuta a orientarsi nella scelta, è disponibile sul sito www.bancaditalia.it e sul sito della banca 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.

Cosa fare per attivarlo	*Rivolgersi a qualsiasi filiale della Banca*
A chi rivolgersi per ulteriori informazioni	*Presso tutte le filiali della Banca*

PRINCIPALI CONDIZIONI ECONOMICHE

QUANTO PUO' COSTARE IL FINANZIAMENTO

PER FINANZIAMENTI DI NUOVA EROGAZIONE

Importo totale del credito: 168.470,84 Euro **Costo totale del credito:** 89.952,52 Euro **Importo totale dovuto dal cliente:** 258.423,36 Euro **Tasso Annuo Effettivo Globale (TAEG):** 3,1300 %	Esempio calcolato senza tener conto dell'adesione ad una delle polizze abbinabili al finanziamento.
Importo totale del credito: 168.470,84 Euro **Costo totale del credito:** 98.142,52 Euro **Importo totale dovuto dal cliente:** 266.613,36 Euro **Tasso Annuo Effettivo Globale (TAEG):** 3,5300 %	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.
Importo totale del credito: 168.470,84 Euro **Costo totale del credito:** 111.802,12 Euro **Importo totale dovuto dal cliente:** 280.272,96 Euro **Tasso Annuo Effettivo Globale (TAEG):** 4,2900 %	Esempio calcolato anche tenendo conto dell'adesione ad una delle polizze facoltative accessorie al finanziamento collocate dal Finanziatore, presente nella sezione "Altro" del presente documento.

PER SURROGAZIONE

Importo totale del credito: 170.000,00 Euro **Costo totale del credito:** 88.423,36 Euro **Importo totale dovuto dal cliente:** 258.423,36 Euro **Tasso Annuo Effettivo Globale (TAEG):** 3,0500 %	Esempio calcolato senza tener conto dell'adesione ad una delle polizze abbinabili al finanziamento.
Importo totale del credito: 170.000,00 Euro **Costo totale del credito:** 96.613,36 Euro **Importo totale dovuto dal cliente:** 266.613,36 Euro **Tasso Annuo Effettivo Globale (TAEG):** 3,4600 %	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.
Importo totale del credito: 170.000,00 Euro **Costo totale del credito:** 110.272,96 Euro **Importo totale dovuto dal cliente:** 280.272,96 Euro **Tasso Annuo Effettivo Globale (TAEG):** 4,2000 %	Esempio calcolato anche tenendo conto dell'adesione ad una delle polizze facoltative accessorie al finanziamento collocate dal Finanziatore, presente nella sezione "Altro" del presente documento.

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

IMPORTO FINANZIAMENTO	170.000,00 Euro
DURATA	360 mesi
PERIODICITA' DELLA RATA	MENSILE
TIPO PIANO DI AMMORTAMENTO	RATA COSTANTE FRANCESE
TASSO D'INTERESSE NOMINALE ANNUO	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 annuali
POLIZZA INCENDIO, FULMINE SCOPPIO	8.190,00 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 dell'indice di riferimento.

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 per acquisto, costruzione, ristrutturazione l'importo del finanziamento non potra' essere inferiore ad Euro 40.000. In caso di finalita' portabilita' tramite surroga, l'importo massimo finanziabile e' pari al debito residuo del finanziamento da estinguere, per come risultante dalla dichiarazione rilasciata dalla Banca creditrice originaria, e comunque non superiore all'80% del valore commerciale dell'immobile risultante da perizia (e comunque non inferiore ad Euro 50.000,00)
DURATA	
MINIMA	60 mesi
MASSIMA	360 mesi
COMPRENSIVA DI UN EVENTUALE PERIODO DI PREAMMORTAMENTO NON SUPERIORE A	36 mesi

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

TASSI DISPONIBILI

TASSO D'INTERESSE NOMINALE ANNUO	3,000 % Pari al valore dell'indice di riferimento maggiorato dello spread e comunque non inferiore al tasso minimo. Il tasso di interesse calcolato sulla base dell'indice di riferimento vigente alla data di pubblicazione ed e' suscettibile di variazione in funzione del valore al momento della stipula. In base alle oscillazioni dell'indice di riferimento, il tasso applicato potra' aumentare rispetto a quello di stipula e comportare un aumento dell'importo della rata.
INDICE DI RIFERIMENTO	EURIBOR 6ML/360 RILEV. IL 4ULTIMO GG DI DEL MESE L'indice di riferimento è amministrato da E.M.M.I. (European Money Markets Institute)
VALORE INDICE DI RIFERIMENTO	- 0,274 %
SPREAD AMMORTAMENTO	+ 3,000 p.p.
TASSO MINIMO AMMORTAMENTO	3,000 %
TASSO DI INTERESSE DI PREAMMORTAMENTO	4,000 % Pari al valore dell'indice di riferimento maggiorato dello spread e comunque non inferiore al tasso minimo. Il tasso di interesse di preammortamento calcolato sulla base dell'indice di riferimento vigente alla data di pubblicazione ed e' suscettibile di variazione in funzione del valore al momento della stipula. In base alle oscillazioni dell'indice di riferimento, il tasso applicato potra' aumentare rispetto a quello di stipula e comportare un aumento dell'importo della rata.
INDICE DI RIFERIMENTO PREAMMORTAMENTO	EURIBOR 6ML/360 RILEV. IL 4ULTIMO GG DI DEL MESE L'indice di riferimento è amministrato da E.M.M.I. (European Money Markets Institute)
VALORE INDICE DI RIFERIMENTO PREAMMORTAMENTO	- 0,274 %
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 Per surrogazione: 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) Per surrogazione: Esente ai sensi dell'art. 120-quater DLGS n. 385/1993 Le spese sono percepite anche in caso di mancata concessione o erogazione del mutuo.
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:	Per surrogazione: Esente ai sensi dell'art. 120-quater DLGS n. 385/1993 Le spese sono percepite anche in caso di mancata concessione o erogazione del mutuo.
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. Per surrogazione: 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. Per surrogazione: 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 Per surrogazione: Esente ai sensi dell'art. 120-quater DLGS n. 385/1993
AGGIORNAMENTO PERIZIA DOPO DATA STESURA	200,00 Euro Per surrogazione: 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

OLTRE 10 UNITA' IMMOBILIARI	380,00 Euro
COMMISSIONE PER INTERMEDIARI DEL CREDITO A CARICO DEL CLIENTE	Da regolarsi col mediatore creditizio incaricato, nella misura massima del 3,000 %

SPESE PER LA GESTIONE DEL RAPPORTO

GESTIONE PRATICA	0,00 Euro annuali
INCASSO RATA	1,00 Euro
INVIO COMUNICAZIONI	
RECUPERO SPESE PER INVIO COMUNICAZIONI PERIODICHE CARTACEE	0,90 Euro
RECUPERO SPESE PER INVIO COMUNICAZIONI PERIODICHE ONLINE	0,00 Euro
RECUPERO SPESE PER INVIO QUIETANZA (IN FORMA CARTACEA)	0,75 Euro
INVIO SOLLECITO DI PAGAMENTO (IN FORMA CARTACEA)	5,00 Euro
VARIAZIONE-RESTRIZIONE IPOTECA O SOSTITUZIONE (SPESA AMMINISTRATIVA)	0,100 % Sul valore liberato/ipotecato con un minimo di 200,00 Euro
VARIAZIONE/RESTRIZIONE IPOTECA O SOSTITUZIONE (SPESA PERIZIA)	
SINGOLA	250,00 Euro
MULTIPLA	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 ONNICOMPRENSIVO 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.

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 infiammabile (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 wwwarcassicura.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 wwwarcassicura.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

TASSO DI MORA	Maggiorazione di 2,000 punti sul tasso nominale annuo vigente il giorno della scadenza della rata insoluta.
ADEMPIMENTI NOTARILI	Da regolarsi con il professionista incaricato. Per surrogazione: Esente ai sensi dell'art. 120-quater DLGS n. 385/1993.
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 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.
IMPOSTA SOSTITUTIVA	Per acquisto, costruzione o ristrutturazione, opzione per il regime fiscale sostitutivo ed attualmente pari a: - **0,25%** dell'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; - **2,00%** 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)

TEMPI DI EROGAZIONE

DURATA DELL'ISTRUTTORIA	**30 giorni**, 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.
DISPONIBILITA' DELL'IMPORTO	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 wwwarcassicura.it e presso le Dipendenze della Banca.
Le polizze assicurative accessorie al finanziamento sono facoltative e non indispensabili per ottenere il finanziamento alle condizioni proposte, pertanto il Cliente può scegliere di non sottoscrivere alcuna polizza assicurativa o di sottoscrivere una polizza scelta liberamente sul mercato.

INFORMAZIONI E DOCUMENTI PER LA VERIFICA DEL MERITO DI CREDITO

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

Documenti anagrafici per ciascuno dei RICHIEDENTI ed eventuali GARANTI	**Fonte**
Carta d'identita' 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 e' 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 validita'	Anagrafe
Documenti reddituali per ciascuno dei RICHIEDENTI ed eventuali GARANTI	**Fonte**
Se lavoratore DIPENDENTE: 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
Se lavoratore AUTONOMO: 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
Se IMPRENDITORI e/o SOCI DI SOCIETA': Modello UNICO persona fisica Modello UNICO Societa' 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
Se PENSIONATO: Ultimo cedolino pensione (modello OBIS) Modello CUD Modello 730	 INPS INPS CAF o Commercialista
Altra Documentazione	**Fonte**
Se non gia' clienti: Estratto Conto ultimi tre mesi Se in affitto: 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

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 oggettto 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 consulatazione 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, 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) 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

Accollo	Contratto tra un debitore e una terza persona che si impegna a pagare il debito al creditore. Nel caso del mutuo, chi acquista un immobile gravato da ipoteca si impegna a pagare all'intermediario, cioè "si accolla", il debito residuo (art. 1273 cod. civ.).
Agente in attività finanziaria	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).
Ammortamento	Processo di restituzione graduale del finanziamento mediante il pagamento periodico delle rate.
Banca Attiva	Banca con cui il mutuatario, che intenda avvalersi della facoltà di surroga, stipula un nuovo rapporto.
Banca Passiva	Banca con cui il mutuatario ha in essere il mutuo che intende estinguere attraverso l'istituto della surrogazione.
Compenso onnicomprensivo per estinzione anticipata, totale o parziale	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.
Consumatore	Persona fisica che agisce per scopi estranei all'attività imprenditoriale, commerciale, artigianale o professionale eventualmente svolta.
Imposta Sostitutiva	Imposta pari allo 0,25% (prima casa) o al 2% (seconda casa) della somma erogata in caso di acquisto, costruzione, ristrutturazione dell'immobile.
Indice di riferimento	Parametro di mercato o di politica monetaria preso a riferimento per determinare il tasso di interesse.
Ipoteca	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.).
Istruttoria	Pratiche e formalità necessarie all'erogazione del mutuo.
Loan to Value (LTV)	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%.
Mediatore Creditizio	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).
Mutuo Fondiario	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.
Mutuo Ipotecario	La somma mutuata è garantita da un'ipoteca su di un bene immobile.
Perizia	Relazione di un tecnico che attesta il valore dell'immobile da ipotecare.
Piano di ammortamento	Piano di rimborso del mutuo con l'indicazione della composizione delle singole rate (quota capitale e quota interessi), calcolato al tasso definito nel contratto.
Piano di ammortamento "francese"	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.

Piano di ammortamento "italiano"	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.
Preammortamento	Periodo iniziale del mutuo nel quale le rate pagate sono costituite dalla sola quota interessi.
Prima casa	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.
Punti percentuali	Il punto percentuale (p.p.) è l'unità di misura utilizzata in relazione a indici e tassi.
Quota capitale	Quota della rata costituita dall'importo del finanziamento restituito.
Quota interessi	Quota della rata costituita dagli interessi maturati.
Rata	Pagamento che la parte mutuataria effettua periodicamente per la restituzione del mutuo, secondo cadenze stabilite contrattualmente. La rata di ammortamento è composta da: una quota capitale (cioè una quota dell'importo prestato) e una quota interessi (quota interessi dovuta alla Banca per il mutuo).
Rata costante	La somma di quota capitale e quota interessi rimane uguale per tutta la durata del mutuo.
Rata decrescente	La somma tra quota capitale e quota interessi diminuisce al crescere del numero delle rate pagate.
Sollecito di pagamento	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.
Spese di perizia	Spese sostenute per l'accertamento del valore dell'immobile offerto in garanzia.
Spread	Maggiorazione applicata agli indici di riferimento.
Tasso Annuo Effettivo Globale (TAEG)	Indica il costo totale del 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.
Tasso di interesse di preammortamento	Il tasso degli interessi dovuti sulla somma finanziata per il periodo che va dalla data di stipula del finanziamento alla data di inizio ammortamento.
Tasso di interesse nominale annuo	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.
Tasso di mora	Maggiorazione del tasso di interesse applicata in caso di ritardo nel pagamento delle rate.

Tasso Effettivo Globale Medio (TEGM)	Tasso di interesse pubblicato ogni tre mesi dal Ministero dell'Economia e delle Finanze come previsto dalla legge sull'usura. E' utilizzato per il calcolo del cosiddetto "tasso soglia", ossia il limite oltre il quale il tasso d'interesse diviene usuraio. 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).
Tasso fisso	Tasso di interesse che non varia per tutta la durata del finanziamento.
Tasso variabile	Tasso di interesse che varia in relazione all'andamento di uno o più indici di riferimento specificatamente indicati nel contratto di finanziamento.
Tasso minimo	Tasso al di sotto del quale il finanziamento a tasso variabile non potrà scendere, indipendentemente dall'andamento dell'indice di riferimento applicato.
Tasso massimo	Tasso al di sopra del quale gli interessi di un finanziamento a tasso variabile non possono essere calcolati, indipendentemente dall'andamento dell'indice di riferimento applicato al finanziamento.
Valore dell'immobile	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
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 dell'indice di riferimento fissato nel contratto.
Il rischio principale è l'aumento imprevedibile e consistente dell'importo delle rate, determinato dalla variazione in aumento dell'indice di riferimento rilevata periodicamente.
Il tasso variabile è consigliabile a chi vuole un tasso sempre in linea con l'andamento del mercato e può sostenere eventuali aumenti dell'importo delle rate.

Rischi specifici legati alla tipologia di contratto

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

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

Per saperne di più:
La **Guida pratica "Comperare una casa. Il mutuo ipotecario in parole semplici"**, che aiuta a orientarsi nella scelta, è disponibile sul sito www.bancaditalia.it e sul sito della banca 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.

Cosa fare per attivarlo	*Rivolgersi a qualsiasi filiale della Banca*
A chi rivolgersi per ulteriori informazioni	*Presso tutte le filiali della Banca*

PRINCIPALI CONDIZIONI ECONOMICHE

QUANTO PUO' COSTARE IL FINANZIAMENTO

PER FINANZIAMENTI DI NUOVA EROGAZIONE

Importo totale del credito: 168.470,84 Euro **Costo totale del credito:** 86.662,93 Euro **Importo totale dovuto dal cliente:** 255.133,77 Euro **Tasso Annuo Effettivo Globale (TAEG):** 3,0200 %	Esempio calcolato senza tener conto dell'adesione ad una delle polizze abbinabili al finanziamento.
Importo totale del credito: 168.470,84 Euro **Costo totale del credito:** 94.852,93 Euro **Importo totale dovuto dal cliente:** 263.323,77 Euro **Tasso Annuo Effettivo Globale (TAEG):** 3,4300 %	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.
Importo totale del credito: 168.470,84 Euro **Costo totale del credito:** 108.512,53 Euro **Importo totale dovuto dal cliente:** 276.983,37 Euro **Tasso Annuo Effettivo Globale (TAEG):** 4,1800 %	Esempio calcolato anche tenendo conto dell'adesione ad una delle polizze facoltative accessorie al finanziamento collocate dal Finanziatore, presente nella sezione "Altro" del presente documento.

PER SURROGAZIONE

Importo totale del credito: 170.000,00 Euro **Costo totale del credito:** 85.133,77 Euro **Importo totale dovuto dal cliente:** 255.133,77 Euro **Tasso Annuo Effettivo Globale (TAEG):** 2,9500 %	Esempio calcolato senza tener conto dell'adesione ad una delle polizze abbinabili al finanziamento.
Importo totale del credito: 170.000,00 Euro **Costo totale del credito:** 93.323,77 Euro **Importo totale dovuto dal cliente:** 263.323,77 Euro **Tasso Annuo Effettivo Globale (TAEG):** 3,3500 %	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.
Importo totale del credito: 170.000,00 Euro **Costo totale del credito:** 106.983,37 Euro **Importo totale dovuto dal cliente:** 276.983,37 Euro **Tasso Annuo Effettivo Globale (TAEG):** 4,0900 %	Esempio calcolato anche tenendo conto dell'adesione ad una delle polizze facoltative accessorie al finanziamento collocate dal Finanziatore, presente nella sezione "Altro" del presente documento.

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

IMPORTO FINANZIAMENTO	170.000,00 Euro
DURATA	360 mesi
PERIODICITA' DELLA RATA	MENSILE
TIPO PIANO DI AMMORTAMENTO	RATA COSTANTE FRANCESE
TASSO D'INTERESSE NOMINALE ANNUO	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	8.190,00 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 dell'indice di riferimento.

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 per acquisto, costruzione, ristrutturazione l'importo del finanziamento non potra' essere inferiore ad Euro 40.000. In caso di finalita' portabilita' tramite surroga, l'importo massimo finanziabile e' pari al debito residuo del finanziamento da estinguere, per come risultante dalla dichiarazione rilasciata dalla Banca creditrice originaria, e comunque non superiore all'80% del valore commerciale dell'immobile risultante da perizia (e comunque non inferiore ad Euro 50.000,00)
DURATA	
MINIMA	60 mesi
MASSIMA	360 mesi
COMPRENSIVA DI UN EVENTUALE PERIODO DI PREAMMORTAMENTO NON SUPERIORE A	36 mesi

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

TASSI DISPONIBILI

TASSO D'INTERESSE NOMINALE ANNUO	2,900 % Pari al valore dell'indice di riferimento maggiorato dello spread e comunque non inferiore al tasso minimo. Il tasso di interesse calcolato sulla base dell'indice di riferimento vigente alla data di pubblicazione ed e' suscettibile di variazione in funzione del valore al momento della stipula. In base alle oscillazioni dell'indice di riferimento, il tasso applicato potra' aumentare rispetto a quello di stipula e comportare un aumento dell'importo della rata.
INDICE DI RIFERIMENTO	TASSO BANCA CENTRALE EUROPEA L'indice di riferimento è amministrato dalla Banca Centrale Europea.
VALORE INDICE DI RIFERIMENTO	+ 0,000 %
SPREAD AMMORTAMENTO	+ 2,900 p.p.
TASSO MINIMO AMMORTAMENTO	2,900 %
TASSO DI INTERESSE DI PREAMMORTAMENTO	3,900 % Pari al valore dell'indice di riferimento maggiorato dello spread e comunque non inferiore al tasso minimo. Il tasso di interesse di preammortamento calcolato sulla base dell'indice di riferimento vigente alla data di pubblicazione ed e' suscettibile di variazione in funzione del valore al momento della stipula. In base alle oscillazioni dell'indice di riferimento, il tasso applicato potra' aumentare rispetto a quello di stipula e comportare un aumento dell'importo della rata.
INDICE DI RIFERIMENTO PREAMMORTAMENTO	TASSO BANCA CENTRALE EUROPEA L'indice di riferimento è amministrato dalla Banca Centrale Europea.
VALORE INDICE DI RIFERIMENTO 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 Per surrogazione: 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) Per surrogazione: Esente ai sensi dell'art. 120-quater DLGS n. 385/1993 Le spese sono percepite anche in caso di mancata concessione o erogazione del mutuo.
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:	Per surrogazione: Esente ai sensi dell'art. 120-quater DLGS n. 385/1993 Le spese sono percepite anche in caso di mancata concessione o erogazione del mutuo.
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. Per surrogazione: 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. Per surrogazione: 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 Per surrogazione: Esente ai sensi dell'art. 120-quater DLGS n. 385/1993
AGGIORNAMENTO PERIZIA DOPO DATA STESURA	200,00 Euro Per surrogazione: 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

OLTRE 10 UNITA' IMMOBILIARI	380,00 Euro
COMMISSIONE PER INTERMEDIARI DEL CREDITO A CARICO DEL CLIENTE	Da regolarsi col mediatore creditizio incaricato, nella misura massima del 3,000 %

SPESE PER LA GESTIONE DEL RAPPORTO

GESTIONE PRATICA	0,00 Euro annuali
INCASSO RATA	1,00 Euro
INVIO COMUNICAZIONI	
RECUPERO SPESE PER INVIO COMUNICAZIONI PERIODICHE CARTACEE	0,90 Euro
RECUPERO SPESE PER INVIO COMUNICAZIONI PERIODICHE ONLINE	0,00 Euro
RECUPERO SPESE PER INVIO QUIETANZA (IN FORMA CARTACEA)	0,75 Euro
INVIO SOLLECITO DI PAGAMENTO (IN FORMA CARTACEA)	5,00 Euro
VARIAZIONE-RESTRIZIONE IPOTECA O SOSTITUZIONE (SPESA AMMINISTRATIVA)	0,100 % Sul valore liberato/ipotecato con un minimo di 200,00 Euro
VARIAZIONE/RESTRIZIONE IPOTECA O SOSTITUZIONE (SPESA PERIZIA)	
SINGOLA	250,00 Euro
MULTIPLA	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 ONNICOMPRENSIVO 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.

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 infiammabile (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 wwwarcassicura.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 wwwarcassicura.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

TASSO DI MORA	Maggiorazione di 2,000 punti sul tasso nominale annuo vigente il giorno della scadenza della rata insoluta.
ADEMPIMENTI NOTARILI	Da regolarsi con il professionista incaricato. Per surrogazione: Esente ai sensi dell'art. 120-quater DLGS n. 385/1993.
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 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.
IMPOSTA SOSTITUTIVA	Per acquisto, costruzione o ristrutturazione, opzione per il regime fiscale sostitutivo ed attualmente pari a: - **0,25%** dell'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; - **2,00%** 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)

TEMPI DI EROGAZIONE

DURATA DELL'ISTRUTTORIA	**30 giorni**, 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.
DISPONIBILITA' DELL'IMPORTO	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 wwwarcassicura.it e presso le Dipendenze della Banca.
Le polizze assicurative accessorie al finanziamento sono facoltative e non indispensabili per ottenere il finanziamento alle condizioni proposte, pertanto il Cliente può scegliere di non sottoscrivere alcuna polizza assicurativa o di sottoscrivere una polizza scelta liberamente sul mercato.

INFORMAZIONI E DOCUMENTI PER LA VERIFICA DEL MERITO DI CREDITO

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

Documenti anagrafici per ciascuno dei RICHIEDENTI ed eventuali GARANTI	**Fonte**
Carta d'identita' 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 e' 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 validita'	Anagrafe
Documenti reddituali per ciascuno dei RICHIEDENTI ed eventuali GARANTI	**Fonte**
Se lavoratore DIPENDENTE: 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
Se lavoratore AUTONOMO: 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
Se IMPRENDITORI e/o SOCI DI SOCIETA': Modello UNICO persona fisica Modello UNICO Societa' 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
Se PENSIONATO: Ultimo cedolino pensione (modello OBIS) Modello CUD Modello 730	 INPS INPS CAF o Commercialista
Altra Documentazione	**Fonte**
Se non gia' clienti: Estratto Conto ultimi tre mesi Se in affitto: 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

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 oggettto 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 consulatazione 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, 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) 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

Accollo	Contratto tra un debitore e una terza persona che si impegna a pagare il debito al creditore. Nel caso del mutuo, chi acquista un immobile gravato da ipoteca si impegna a pagare all'intermediario, cioè "si accolla", il debito residuo (art. 1273 cod. civ.).
Agente in attività finanziaria	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).
Ammortamento	Processo di restituzione graduale del finanziamento mediante il pagamento periodico delle rate.
Banca Attiva	Banca con cui il mutuatario, che intenda avvalersi della facoltà di surroga, stipula un nuovo rapporto.
Banca Passiva	Banca con cui il mutuatario ha in essere il mutuo che intende estinguere attraverso l'istituto della surrogazione.
Compenso onnicomprensivo per estinzione anticipata, totale o parziale	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.
Consumatore	Persona fisica che agisce per scopi estranei all'attività imprenditoriale, commerciale, artigianale o professionale eventualmente svolta.
Imposta Sostitutiva	Imposta pari allo 0,25% (prima casa) o al 2% (seconda casa) della somma erogata in caso di acquisto, costruzione, ristrutturazione dell'immobile.
Indice di riferimento	Parametro di mercato o di politica monetaria preso a riferimento per determinare il tasso di interesse.
Ipoteca	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.).
Istruttoria	Pratiche e formalità necessarie all'erogazione del mutuo.
Loan to Value (LTV)	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%.
Mediatore Creditizio	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).
Mutuo Fondiario	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.
Mutuo Ipotecario	La somma mutuata è garantita da un'ipoteca su di un bene immobile.
Perizia	Relazione di un tecnico che attesta il valore dell'immobile da ipotecare.
Piano di ammortamento	Piano di rimborso del mutuo con l'indicazione della composizione delle singole rate (quota capitale e quota interessi), calcolato al tasso definito nel contratto.
Piano di ammortamento "francese"	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.

Piano di ammortamento "italiano"	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.
Preammortamento	Periodo iniziale del mutuo nel quale le rate pagate sono costituite dalla sola quota interessi.
Prima casa	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.
Punti percentuali	Il punto percentuale (p.p.) è l'unità di misura utilizzata in relazione a indici e tassi.
Quota capitale	Quota della rata costituita dall'importo del finanziamento restituito.
Quota interessi	Quota della rata costituita dagli interessi maturati.
Rata	Pagamento che la parte mutuataria effettua periodicamente per la restituzione del mutuo, secondo cadenze stabilite contrattualmente. La rata di ammortamento è composta da: una quota capitale (cioè una quota dell'importo prestato) e una quota interessi (quota interessi dovuta alla Banca per il mutuo).
Rata costante	La somma di quota capitale e quota interessi rimane uguale per tutta la durata del mutuo.
Rata decrescente	La somma tra quota capitale e quota interessi diminuisce al crescere del numero delle rate pagate.
Sollecito di pagamento	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.
Spese di perizia	Spese sostenute per l'accertamento del valore dell'immobile offerto in garanzia.
Spread	Maggiorazione applicata agli indici di riferimento.
Tasso Annuo Effettivo Globale (TAEG)	Indica il costo totale del 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.
Tasso di interesse di preammortamento	Il tasso degli interessi dovuti sulla somma finanziata per il periodo che va dalla data di stipula del finanziamento alla data di inizio ammortamento.
Tasso di interesse nominale annuo	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.
Tasso di mora	Maggiorazione del tasso di interesse applicata in caso di ritardo nel pagamento delle rate.

Tasso Effettivo Globale Medio (TEGM)	Tasso di interesse pubblicato ogni tre mesi dal Ministero dell'Economia e delle Finanze come previsto dalla legge sull'usura. E' utilizzato per il calcolo del cosiddetto "tasso soglia", ossia il limite oltre il quale il tasso d'interesse diviene usuraio. 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).
Tasso fisso	Tasso di interesse che non varia per tutta la durata del finanziamento.
Tasso variabile	Tasso di interesse che varia in relazione all'andamento di uno o più indici di riferimento specificatamente indicati nel contratto di finanziamento.
Tasso minimo	Tasso al di sotto del quale il finanziamento a tasso variabile non potrà scendere, indipendentemente dall'andamento dell'indice di riferimento applicato.
Tasso massimo	Tasso al di sopra del quale gli interessi di un finanziamento a tasso variabile non possono essere calcolati, indipendentemente dall'andamento dell'indice di riferimento applicato al finanziamento.
Valore dell'immobile	Minore tra il valore di perizia e il valore di compravendita.

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

Telefono: 800 901 900

Indirizzo e-mail: 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.