

MUTUO A TASSO FISSO - MUTUO ASSICURATO

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.

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

I TIPI DI CREDITO IMMOBILIARE E I LORO RISCHI

Finanziamento a tasso fisso

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

Lo svantaggio è non poter sfruttare eventuali riduzioni dei tassi di mercato.

Il tasso fisso è consigliabile a chi vuole essere certo, sin dal momento della firma del contratto, della misura del tasso, degli importi delle singole rate, e dell'ammontare complessivo del debito da restituire, indipendentemente dalla variazione delle condizioni di mercato.

Rischi specifici legati alla tipologia di contratto

Tra i principali rischi, vanno tenuti presenti:

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

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

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

Finanziamenti denominati in valuta estera

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

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

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

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

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

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

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

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

Per saperne di più:

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

GUIDA PRATICA - LA CENTRALE DEI RISCHI IN PAROLE SEMPLICI

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

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

CARATTERISTICHE SPECIFICHE

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

L'età del cliente consumatore non deve essere inferiore a 18 anni al momento della stipula e non superiore a 78 anni alla scadenza (in caso di cointestazione il limite va riferito al cointestatario più giovane).

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

L'erogazione della somma può avvenire in unica soluzione.

CARATTERISTICHE SPECIFICHE DEL MUTUO ASSICURATO

Mutuo ipotecario a consumatori, a condizioni dedicate, destinato all'acquisto di un immobile residenziale finito (prima e seconda abitazione).
Per beneficiare delle condizioni dedicate al Mutuo Assicurato, il Cliente deve altresì sottoscrivere entro la data di stipula del finanziamento e sino ad estinzione del contratto di credito – a proprie spese, una copertura assicurativa 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), c.d. di protezione.
La Banca mette a disposizione, nell'ambito della propria offerta di prodotti, le seguenti polizze assicurative di ARCA Vita Spa e Arca Assicurazioni S.p.A., dedicate a chi sottoscrive un mutuo e desidera tutelare sé stesso ed i propri cari, nei momenti di difficoltà:

SalvaMutuo CPI - Lavoratori autonomi (cod. 675)

Il prodotto è dedicato ai lavoratori autonomi che hanno sottoscritto un mutuo e offre le seguenti garanzie: -

- Premorienza: in caso di decesso dell'assicurato prima della scadenza contrattuale, pagamento di un capitale pari al debito residuo del mutuo stipulato. -
- Invalidità totale permanente da infortunio o malattia: pagamento di un capitale pari al debito residuo del mutuo stipulato. -
- Inabilità temporanea totale da infortunio o malattia: rimborso della rata del mutuo fino a € 2.000 mensili, massimo 18rate per sinistro e 36 rate nel corso della durata della copertura.

CAPITALE ASSICURABILE: Minimo € 25.000 – Massimo € 300.000, in linea con quello del mutuo

ETÀ DELL'ASSICURATO: Tra i 18 e i 68 anni (età massima alla scadenza 70 anni)

DURATA DEL CONTRATTO: Da 24 a 360 mesi, incluso l'eventuale periodo di preammortamento di massimo 6 mesi. La durata del contratto deve essere in linea con quella del mutuo.

PAGAMENTO DEL PREMIO: Contratto a premio unico anticipato

SalvaMutuo CPI - Lavoratori dipendenti (cod. 673)

Il prodotto è dedicato ai lavoratori dipendenti di enti privati e prevede le seguenti garanzie: -

- Premorienza: in caso di decesso dell'assicurato prima della scadenza contrattuale, pagamento di un capitale pari al debito residuo del mutuo stipulato. -
- Invalidità totale permanente da infortunio o malattia: pagamento di un capitale pari al debito residuo del mutuo stipulato. -
- Rischio impiego: rimborso della rata del mutuo fino a € 2.000 mensili, massimo 18 rate per sinistro e 36 rate nel corso della durata della copertura.

CAPITALE ASSICURABILE: Minimo € 25.000 – Massimo € 300.000, in linea con quello del mutuo

ETÀ DELL'ASSICURATO: Tra i 18 e i 68 anni (età massima alla scadenza 70 anni)

DURATA DEL CONTRATTO: Da 24 a 360 mesi, incluso l'eventuale periodo di preammortamento di massimo 6 mesi. La durata del contratto deve essere in linea con quella del mutuo. La garanzia Rischio impiego ha durata iniziale massima pari a 10 anni; per le modalità di rinnovo consultare le Condizioni di Assicurazione.

PAGAMENTO DEL PREMIO: Contratto a premio unico anticipato

Salva Mutuo Flex Formula Unica (cod. 195)

Il prodotto prevede la garanzia di premorienza: in caso di decesso dell'assicurato prima della scadenza contrattuale, verrà pagato un capitale pari al debito residuo del mutuo assicurato. Il prodotto può essere abbinato a finanziamenti con durata espressa in mesi, ossia in anni non interi, e con periodo di preammortamento fino a 36 mesi.

CAPITALE ASSICURABILE: Minimo € 25.000 – Massimo € 600.000, in linea con quello del mutuo sottoscritto.

ETÀ DELL'ASSICURATO: Tra i 18 e i 70 anni (età massima alla scadenza 78 anni).

DURATA DEL CONTRATTO: Da 24 mesi a 420 mesi incluso l'eventuale periodo di preammortamento. La durata del contratto deve essere in linea con quella del mutuo.

PAGAMENTO DEL PREMIO: Contratto a premio unico anticipato.

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

Il Cliente ha FACOLTA' DI SCEGLIERE LA POLIZZA sopra indicata RIVOLGENDOSI AD UNA COMPAGNIA DI SUA PREFERENZA, fermo restando le seguenti caratteristiche minime:

- L'assicurato/i deve/vono corrispondere al/i richiedente mutuo (mutuatario/i)
- Presenza della garanzia minima di premorienza, con capitale assicurato pari all'importo del mutuo in richiesta
- Scadenza contrattuale della polizza pari alla scadenza del mutuo in richiesta
- La polizza deve essere a premio unico anticipato.

TASSO DI INTERESSE NOMINALE ANNUO: Durata finanziamento comprensiva del preammortamento da 5 a 30 anni.

In caso di recesso dalla polizza protezione il tasso di interesse nominale annuo applicato sarà quello riportato nella tabella sottostante alla voce "Tan Mutuo Senza CPI/PPi":

DURATA	TAN MUTUO ASSICURATO	TAN MUTUO SENZA POLIZZA PPICPI
fino a 20 anni	4,60 %	5,20 %
21-25 anni	4,60 %	5,20 %
26-30 anni	4,60 %	5,20 %

CARATTERISTICHE SPECIFICHE DEL MUTUO ASSICURATO GREEN

Mutuo ipotecario a consumatori a condizioni dedicate, destinato all'acquisto di un immobile residenziale finito (prima e seconda abitazione) in classe energetica A, B o C mediante la presentazione del Certificato di Prestazione Energetica (APE) che attesti le classi energetiche sopra indicate. La consegna dell'A.P.E. dovrà avvenire unitamente al resto della documentazione prevista per l'avvio dell'istruttoria. Qualora l'immobile in acquisto sia una nuova costruzione, ultimato, ma privo di relativa attestazione, per l'avvio dell'istruttoria dovrà essere consegnata dichiarazione di futura classe energetica rilasciata dal costruttore. In questi specifici casi la consegna dell'A.P.E. dovrà avvenire entro i termini di definizione data di stipula.

Per nuove richieste di MUTUO ASSICURATO GREEN, non ancora istruite e/o deliberate, inserite dal 26/02/2026 è prevista l'applicazione di un tasso fisso inderogabile del 2,60% per mutui fino a 10 anni, 2,70% per mutui fino a 15 anni, 3,00% per mutui fino a 20 anni, 3,10% per mutui fino a 25 anni e 3,15% per mutui con durata superiore a 25 anni.

CARATTERISTICHE SPECIFICHE DEI MUTUI PROMO CASA

La seguente promozione si colloca all'interno dell'azione "Promo Casa Edizione Marzo 2026" che prevede un pricing promozionale correlato ad un plafond pari a 350 milioni complessivi, stanziato dal Gruppo Bper e in un arco temporale definito per i seguenti prodotti:

- MUTUO GREEN
- MUTUO ASSICURATO
- MUTUO TASSO FISSO

La promozione si intenderà valida, in deroga ai termini di validità indicati nel PROSPETTO INFORMATIVO EUROPEO STANDARDIZZATO consegnato alla proposta del mutuo, fino al raggiungimento del suddetto plafond **esclusivamente per nuove richieste inserite, non ancora istruite e/o deliberate, dal 02/03/2026 e non oltre il 31/03/2026**. Per tali richieste, deliberate positivamente, **la data ultima di stipula è fissata al 30/05/2026. Eventuali modifiche sull'impostazione della pratica originaria non saranno possibili, in tal caso si potrà procedere ad inserire una nuova richiesta, salvo chiusura e/o esaurimento Plafond.**

La promozione riservata al MUTUO CASA – "MUTUO PROMO ASSICURATO MARZO 2026" è la seguente:

Esclusivamente per finalità acquisto immobile residenziale

Forma tecnica: Mutuo Ipotecario Fondiario

Tipologia: Residenziale per consumatori

Tasso: 2,85 % fisso inderogabile

Durata: da 20 a 30 anni fissa inderogabile

CARATTERISTICHE SPECIFICHE ALLA RICERCA DELL'IMMOBILE: MU-TUO

Mu-tuo si rivolge a clienti consumatori che non hanno ancora individuato l'immobile residenziale di interesse ma desiderano conoscere, in anticipo, l'importo massimo erogabile dalla Banca per l'acquisto della casa.

La Banca, valutata la situazione patrimoniale, finanziaria e reddituale del cliente nonché il suo grado di solvibilità, rilascia gratuitamente al cliente una delibera fiduciaria indicante l'importo massimo erogabile a titolo di mutuo. Ottenuta la delibera, il cliente può quindi orientarsi alla ricerca dell'immobile secondo il proprio target finanziario.

L'importo deliberato tiene conto della rata massima sostenibile dal cliente e della durata di mutuo richiesto.

La delibera Mu-Tuo ha validità 6 mesi, entro i quali il cliente deve procedere alla stipula dell'atto notarile di mutuo, a condizione che le informazioni acquisite dalla Banca rimangano invariate e che l'istruttoria tecnico-legale sull'immobile finalizzata alla sua valutazione abbia esito positivo.

Mu-Tuo è disponibile solo per la finalità di acquisto prima e seconda casa, anche di immobili prefabbricati in bioedilizia, e consente di finanziare fino all'80% del valore dell'immobile (inteso come il minore tra il prezzo di acquisto dell'immobile ed il valore dello stesso risultante dalla perizia dell'immobile).

Non sono ammessi terzi datori di ipoteca: Mu-Tuo e immobile dovranno risultare con la medesima intestazione (intestazione mu-tuo = mutuatari = intestazione immobile di futura acquisizione oggetto di ipoteca).

Mu-Tuo non è disponibile per richieste di mutuo finalizzate all'acquisto di immobili tramite partecipazione ad asta giudiziaria, acquisto con accesso al Fondo garanzia Prima Casa (Consap), e per tutte le finalità diverse dal solo acquisto.

Prodotti abbinabili:

il cliente, una volta individuato l'immobile potrà valutare il prodotto di Mutuo più adatto alle sue esigenze tra quelli abbinabili al Voucher Mu-Tuo ed offerti dalla Banca.

La documentazione che il cliente deve presentare è riportata nel capitolo "Informazioni e documenti per la verifica del merito di credito", nella sezione dedicata a Mu-Tuo.

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

PRINCIPALI CONDIZIONI ECONOMICHE

QUANTO PUO' COSTARE IL FINANZIAMENTO

PER FINANZIAMENTI DI NUOVA EROGAZIONE

Importo totale del credito: 167.185,00 Euro Costo totale del credito: 146.986,34 Euro Importo totale dovuto dal cliente: 314.171,34 Euro Tasso Annuo Effettivo Globale (TAEG): 4,8600 %	Esempio calcolato senza tener conto dell'adesione ad una delle polizze abbinabili al finanziamento.
Importo totale del credito: 167.185,00 Euro Costo totale del credito: 147.904,34 Euro Importo totale dovuto dal cliente: 315.089,34 Euro Tasso Annuo Effettivo Globale (TAEG): 4,9100 %	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: 167.185,00 Euro Costo totale del credito: 159.428,12 Euro Importo totale dovuto dal cliente: 326.613,12 Euro Tasso Annuo Effettivo Globale (TAEG): 5,5800 %	Esempio calcolato anche tenendo conto dell'adesione ad una delle polizze 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	4,600 %
ISTRUTTORIA	2.040,00 Euro
IMPOSTA SOSTITUTIVA	425,00 Euro
SPESE DI PERIZIA	350,00 Euro
INCASSO RATA	1,00 Euro
RECUPERO SPESE PER INVIO COMUNICAZIONI PERIODICHE CARTACEE	0,90 Euro
GESTIONE PRATICA	0,00 Euro annuali
POLIZZA INCENDIO, FULMINE SCOPPIO	918,00 Euro Premio stimato prendendo a riferimento la componente incendio e scoppio della polizza assicurativa collocata dal Finanziatore.
POLIZZA PROTEZIONE	11.523,78 Euro Premio stimato prendendo a riferimento la polizza assicurativa collocata dal Finanziatore.

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

IMPORTO MASSIMO FINANZIABILE

L'importo massimo finanziabile viene determinato secondo lo schema riepilogativo di seguito esposto:

Finalita' acquisto

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

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

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

DURATA

MINIMA	60 mesi
MASSIMA	360 mesi
COMPRESIVA DI UN EVENTUALE PERIODO DI PREAMMORTAMENTO NON SUPERIORE A	3 mesi

Limiti di eta':

La somma risultante dalla durata del mutuo e dall'eta' del mutuatario non deve essere superiore a 78 anni; per i mutui cointestati, il limite massimo di 78 anni viene calcolato sull'eta' del richiedente piu' giovane.

Il finanziamento è stipulato sotto forma di "atto pubblico" ed è garantito da ipoteca su un bene immobile.

Eventualmente, può essere assistito da altre garanzie reali e/o personali, rilasciate da parte dei soggetti finanziati o di terzi, e/o da cessioni di crediti. E' a carico del cliente (parte mutuataria) la spesa di perizia per la valutazione del bene immobile. Il costo è riportato nella sezione "Spese per la stipula del contratto". Le spese sono percepite anche in caso di mancata concessione o di erogazione del mutuo.

L'immobile oggetto di ipoteca deve essere ubicato nel territorio italiano.

GARANZIE ACCETTATE

TASSI DISPONIBILI

TASSO D'INTERESSE NOMINALE ANNUO	4,600 %
TASSO DI INTERESSE DI PREAMMORTAMENTO	4,600 %

PRINCIPALI CONDIZIONI ECONOMICHE

SPESE

SPESE PER LA STIPULA DEL CONTRATTO

ISTRUTTORIA 1,200 % dell'importo del finanziamento minimo 998,00 Euro

PERIZIA SU IMMOBILE DI TIPO RESIDENZIALE, FINITO O IN TRASFORMAZIONE (SAL) Perizia unica sul finito: 350,00 Euro
Perizia di inizio SAL: 350,00 Euro
Perizia per SAL successivo e finale: 220,00 Euro.

Perizia su immobile ad uso unicamente residenziale di categoria catastale dalla A/1 alla A/7 compresa, composto da massimo due unità abitative adiacenti o contestuali, con relative pertinenze esclusive Le spese sono percepite anche in caso di mancata concessione o di erogazione del mutuo.

PERIZIA SUL FINITO O PER INIZIO SAL, SU IMMOBILE O COMPLESSO DI IMMOBILI A DESTINAZIONE D'USO NON RESIDENZIALE O MISTA (salvo adeguamento al costo vivo della prestazione fatturato dal provider, se più elevato - in questo caso l'importo verrà preventivamente comunicato a filiale /cliente per l'accettazione)

Perizia su immobile a destinazione non residenziale o complesso di immobili a destinazione non residenziale o mista, o immobile residenziale non ricompreso nel punto precedente Le spese sono percepite anche in caso di mancata concessione o di erogazione del mutuo.

IMPORTO MUTUO FINO A 100.000,00 EURO	280,00 Euro
IMPORTO MUTUO FINO A 150.000,00 EURO	450,00 Euro
IMPORTO MUTUO FINO A 250.000,00 EURO	600,00 Euro
IMPORTO MUTUO FINO A 500.000,00 EURO	800,00 Euro
IMPORTO MUTUO FINO A 1.000.000,00 EURO	1.000,00 Euro
IMPORTO MUTUO FINO A 2.000.000,00 EURO	1.600,00 Euro
IMPORTO MUTUO FINO A 2.500.000,00 EURO	2.000,00 Euro
IMPORTO MUTUO FINO A 5.000.000,00 EURO	2.500,00 Euro
IMPORTO MUTUO FINO A 10.000.000,00 EURO	5.000,00 Euro
IMPORTO MUTUO OLTRE 10.000.000,00 EURO	8.000,00 Euro

AGGIORNAMENTO PERIZIA NON SCADUTA
(entro un anno dall'evasione della perizia da aggiornare)

AGGIORNAMENTO PER SOPRAGGIUNTA VARIAZIONE O RIVALUTAZIONE DEL BENE IN GARANZIA, VARIAZIONE O INTEGRAZIONE CATASTALE 220,00 Euro

RIESAME PERIZIA A PAGAMENTO

RIESAME PERIZIA RIENTRANTE NEI SEGUENTI CASI: INTEGRAZIONE (AGGIUNTA DI BENI NON VISIONATI E NON COMPRESI IN PERIZIA ORIGINARIA), 150,00 Euro

SDOPPIAMENTO PERIZIA, CAMBIO INTESTAZIONE, VERIFICA RIMOZIONE DIFFORMITA', VERIFICA FINE LAVORI, ALTRE MOTIVAZIONI CHE RICHIEDANO UN SOPRALLUOGO, CAMBIO FORMAT (TRASFORMAZIONE DI PERIZIA EVASA SUL FINITO IN PERIZIA A SAL - E VICEVERSA).

INFORMAZIONI GENERALI SUL CREDITO IMMOBILIARE OFFERTO A CONSUMATORI - AGGIORNAMENTO 02/03/2026

COSTO CANCELLAZIONE PRATICA

RECUPERO SPESE IN CASO DI PRATICA CANCELLATA PRIMA DELL'EVASIONE, MA CON SOPRALLUOGO EFFETTUATO 100,00 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

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

SPESE PER OGNI SINGOLA EROGAZIONE A SAL 220,00 Euro

REDAZIONE NUOVA D.V.U.I PER FRAZIONAMENTO O RESTRIZIONE IPOTECA DI COMPLESSI IMMOBILIARI (a cui vanno aggiunti eventuali costi di redazione perizia)

FINO A 15 UNITA' 300,00 Euro

DA 16 A 30 UNITA' 450,00 Euro

DA 31 A 45 UNITA' 600,00 Euro

OLTRE 45 UNITA' 800,00 Euro

AGGIORNAMENTO D.V.U.I. 220,00 Euro

RESTRIZIONE O PERMUTA IPOTECA (a cui vanno aggiunti eventuali costi di redazione perizia) 150,00 Euro

NON FRUIBILE PER COMPLESSI IMMOBILIARI/INDUSTRIALI O COMMERCIALI

PRESTAZIONI AGGIUNTIVE RIFERITE A PERIZIE IN CORSO

PRESTAZIONI AGGIUNTIVE RIFERITE A PERIZIA IN CORSO, COME: VERIFICA FINE LAVORI, VERIFICA RIMOZIONE DIFFORMITA', SOPRALLUOGHI AGGIUNTIVI OLTRE IL PRIMO PER QUALSIASI MOTIVO (ES: PRIMA VISITA INCOMPLETA, MANCATO APPUNTAMENTO, PRIMO SOPRALLUOGO SCADUTO, ECC) 150,00 Euro

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

INFORMAZIONI GENERALI SUL CREDITO IMMOBILIARE OFFERTO A CONSUMATORI - AGGIORNAMENTO 02/03/2026

CERTIFICAZIONE COMPETENZE	0,00 Euro
VARIAZIONI CONTRATTUALI DI QUALSIASI NATURA	0,00 Euro
COMPENSO ONNICOMPRESIVO PER ESTINZIONE ANTICIPATA, TOTALE O PARZIALE	Non applicabile

PIANO DI AMMORTAMENTO

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

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

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

CALCOLO ESEMPLIFICATIVO DELL'IMPORTO DELLA RATA

Tasso di interesse applicato	Durata del finanziamento (anni)	Importo della rata mensile per 100.000,00 Euro di capitale	Se il tasso di interesse aumenta del 2% dopo 2 anni (*)	Se il tasso di interesse diminuisce del 2% dopo 2 anni (*)
4,6000	5	1.868,85	-	-
4,6000	10	1.041,21	-	-
4,6000	15	770,11	-	-
4,6000	20	638,06	-	-
4,6000	25	561,52	-	-
4,6000	30	512,64	-	-

(*) 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 "INCENDIO ABITAZIONE CIVILE"

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

POLIZZE MULTIRISCHI

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

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

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

Il Cliente può scegliere 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.
TASSE IPOTECARIE	Conformemente a quanto previsto dalle disposizioni legislative tempo per tempo vigenti.
TASSE IPOTECARIE	Conformemente a quanto previsto dalle disposizioni legislative tempo per tempo vigenti.



Banco di Sardegna

Gruppo BPER Banca

INFORMAZIONI GENERALI SUL CREDITO IMMOBILIARE OFFERTO A CONSUMATORI - AGGIORNAMENTO 02/03/2026

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.

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.:

SalvaMutuo CPI - Lavoratori autonomi (cod. 675)

Il prodotto è dedicato ai lavoratori autonomi che hanno sottoscritto un mutuo e offre le seguenti garanzie: -

- Premorienza: in caso di decesso dell'assicurato prima della scadenza contrattuale, pagamento di un capitale pari al debito residuo del mutuo stipulato. -
- Invalidità totale permanente da infortunio o malattia: pagamento di un capitale pari al debito residuo del mutuo stipulato. -
- Inabilità temporanea totale da infortunio o malattia: rimborso della rata del mutuo fino a € 2.000 mensili, massimo 18rate per sinistro e 36 rate nel corso della durata della copertura.

CAPITALE ASSICURABILE: Minimo € 25.000 – Massimo € 300.000, in linea con quello del mutuo

ETÀ DELL'ASSICURATO: Tra i 18 e i 68 anni (età massima alla scadenza 70 anni)

DURATA DEL CONTRATTO: Da 24 a 360 mesi, incluso l'eventuale periodo di preammortamento di massimo 6 mesi. La durata del contratto deve essere in linea con quella del mutuo.

PAGAMENTO DEL PREMIO: Contratto a premio unico anticipato

SalvaMutuo CPI - Lavoratori dipendenti (cod. 673)

Il prodotto è dedicato ai lavoratori dipendenti di enti privati e prevede le seguenti garanzie: -

- Premorienza: in caso di decesso dell'assicurato prima della scadenza contrattuale, pagamento di un capitale pari al debito residuo del mutuo stipulato. -
- Invalidità totale permanente da infortunio o malattia: pagamento di un capitale pari al debito residuo del mutuo stipulato. -
- Rischio impiego: rimborso della rata del mutuo fino a € 2.000 mensili, massimo 18 rate per sinistro e 36 rate nel corso della durata della copertura.

CAPITALE ASSICURABILE: Minimo € 25.000 – Massimo € 300.000, in linea con quello del mutuo

ETÀ DELL'ASSICURATO: Tra i 18 e i 68 anni (età massima alla scadenza 70 anni)

DURATA DEL CONTRATTO: Da 24 a 360 mesi, incluso l'eventuale periodo di preammortamento di massimo 6 mesi. La durata del contratto deve essere in linea con quella del mutuo. La garanzia Rischio impiego ha durata iniziale massima pari a 10 anni; per le modalità di rinnovo consultare le Condizioni di Assicurazione.

PAGAMENTO DEL PREMIO: Contratto a premio unico anticipato

Salva Mutuo Flex Formula Unica (cod. 195)

Il prodotto prevede la garanzia di premorienza: in caso di decesso dell'assicurato prima della scadenza contrattuale, verrà pagato un capitale pari al debito residuo del mutuo assicurato. Il prodotto può essere abbinato a finanziamenti con durata espressa in mesi, ossia in anni non interi, e con periodo di preammortamento fino a 36 mesi.

CAPITALE ASSICURABILE: Minimo € 25.000 – Massimo € 600.000, in linea con quello del mutuo sottoscritto.

ETÀ DELL'ASSICURATO: Tra i 18 e i 70 anni (età massima alla scadenza 78 anni).

DURATA DEL CONTRATTO: Da 24 mesi a 420 mesi incluso l'eventuale periodo di preammortamento. La durata del contratto deve essere in linea con quella del mutuo.

PAGAMENTO DEL PREMIO: Contratto a premio unico anticipato.

Il cliente può recedere dai contratti relativi ai servizi accessori acquistati insieme al mutuo senza dover recedere dal mutuo stesso. In caso di recesso dalla polizza protezione il tasso di interesse nominale annuo applicato subirà una variazione in base a quanto riportato nella sezione relativa alle caratteristiche specifiche del MUTUO ASSICURATO.

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

Le polizze assicurative accessorie al finanziamento sono indispensabili per ottenere il finanziamento alle condizioni proposte, il Cliente può scegliere di sottoscrivere una polizza scelta sul mercato.

INFORMAZIONI E DOCUMENTI PER LA VERIFICA DEL MERITO DI CREDITO

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

DOCUMENTI REDDITUALI

Lavoratori Dipendenti - mutuatari e garanti Ultime due buste paga Ultima dichiarazione dei redditi Certificazioni Uniche ultimo anno (se non presentata Dichiarazione dei Redditi) Copia contratto di lavoro per contratti non a tempo indeterminato (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)	Datore di lavoro CAF/Commercialista Datore di lavoro Datore di lavoro
Lavoratori autonomi (Liberi Professionisti, Titolari D.I.) - mutuatari e garanti Ultime due Dichiarazioni dei redditi complete di ricevuta di presentazione telematica e copia F24 quietanzati Dichiarazione IVA (solo per i soggetti non esenti da presentazione)	CAF/Commercialista Commercialista/AE
Soci di società / Imprenditori - mutuatari e garanti Ultime due Dichiarazioni dei redditi persona fisica con relativa ricevuta di presentazione e copia F24 quietanzati Ultime due Dichiarazioni dei redditi Società di Persone (se in contabilità semplificata) con relativa ricevuta di presentazione telematica e copia F24 quietanzati - non richiesto per garanti Ultimi due bilanci definitivi (se in contabilità ordinaria) - non richiesto per garanti Situazione contabile intermedia dell'anno in corso - non richiesto per garanti Fascicolo Aziendale (ed eventuale Dichiarazione Iva annuale) per Imprenditori Agricoli - non richiesto per garanti	CAF/Commercialista CAF/Commercialista Commercialista Commercialista CAA/Commercialista
Pensionati - mutuatari e garanti Ultima Dichiarazioni dei redditi (se presentate) Certificazioni Uniche ultimo anno (se non presentata Dichiarazione dei redditi) Modello OBIS/M (in caso di indennità pensionistica esente da tassazione e non presentata Dichiarazione dei redditi o CU in quanto soggetto esente)	CAF/Commercialista CAF/Commercialista Commercialista

ALTRO

Tutti i mutuatari:

Stato di famiglia (in caso di impossibilità a produrre il documento del Comune, dichiarazione del cliente su modulo Banca "Dichiarazione di stato di famiglia". Solo nel caso di coniugi, è possibile compilare un unico modulo firmato da entrambi)
 Autocertificazione spese non discrezionali su modulo Banca
 Estratto di matrimonio o estratto di unione civile o certificato di stato libero (in caso di impossibilità a produrre il/i documento/i del Comune, dichiarazione del cliente su modulo/i Banca "Dichiarazione regime patrimoniale". Solo nel caso di coniugi, è possibile compilare un unico modulo firmato da entrambi)
 Estratto di sentenza di separazione o divorzio con evidenza degli accordi economici (se richiedente separato/divorziato)
 Contratti di affitto/ricevute di registrazione dei contratti di affitto (richiesto solo se non presente tale reddito su Dichiarazione dei Redditi, o non presentata dichiarazione in quanto soggetto esente)
 Piani ammortamento debiti vs altre banche e società di leasing su modulo Banca

Cittadini italiani residenti all'estero – Cittadini extracomunitari (mutuatari e garanti):

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

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

Estratto di matrimonio o estratto di unione civile o certificato di stato libero (in caso di impossibilità a produrre il/i documento/i del Comune, dichiarazione del cliente su modulo/i Banca "Dichiarazione regime patrimoniale". Solo nel caso di coniugi, è possibile compilare un unico modulo firmato da entrambi)

DOCUMENTAZIONE TECNICA

INFORMAZIONI GENERALI SUL CREDITO IMMOBILIARE OFFERTO A CONSUMATORI - AGGIORNAMENTO 02/03/2026

Visura catastale relativa al bene immobile oggetto di ipoteca

Copia atto costitutivo del Fondo, se immobile oggetto di ipoteca conferito a Fondo Patrimoniale

Richiesta perizia sottoscritta dal cliente su modulo Banca

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

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

Attestato di Prestazione Energetica (APE), qualora disponibile (per mutui Green sempre obbligatorio)

Mutui con finalità ristrutturazione, costruzione o unificazione (sia esclusiva che in parte):

l'elenco della documentazione necessaria, da consegnare direttamente al perito, verrà fornito all'avvio di richiesta perizia
documentazione attestante efficientamento energetico/ APE, qualora disponibile

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

contratto originario del mutuo da sostituire e documento che attesti il debito residuo dello stesso (es. conteggi di estinzione o quietanza pagamento ultima rata con evidenza del debito residuo)

ALTRO - CASI PARTICOLARI

Surroghe attive

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

Contratto di Mutuo con Capitolato e Documento di Sintesi

Nota di iscrizione Ipotecaria del Mutuo

Eventuali atti modificativi intervenuti successivamente alla stipula del mutuo da surrogare (es. variazioni catastali o dei titolari della proprietà, ecc.)

Atto di ricognizione di debito e quietanza con relativo annotamento (solo nel caso di surroga attiva di mutuo a SAL)

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

Atto notarile di surroga

Annotazione di surroga all'iscrizione di ipoteca originaria

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

Atto di accollo

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

Documentazione bancaria comprovante avvenuto accollo

Copia lettera liberatoria accollato (solo in caso di accollo liberatorio)

Mutui Green – Solo finalità Acquisto immobile residenziale

Oltre al resto della documentazione prevista, è necessario:

Per finalità acquisto di immobili residenziali in classe energetica A - B - C: Attestato di Prestazione Energetica (APE). Se immobile nuovo, finito ma per il quale non è ancora disponibile l'APE deve essere presentata dichiarazione di futura classe energetica rilasciata dal costruttore che attesti che l'immobile rientrerà nella classi energetiche A - B - C.

Mutui assistiti da Fondo di Garanzia per la prima casa

Oltre al resto della documentazione prevista, sono necessari:

Documento Identità di ciascun mutuatario o passaporto corredato di permesso di soggiorno per i cittadini extra EU

Domanda di accesso al Fondo di Garanzia per la prima casa sottoscritto dal/i mutuatario/i su modulo Banca

In aggiunta, per la sola garanzia 80%:

ISEE ordinario o corrente in corso di validità con presenza di attestazione INPS non superiore a 40.000-50.000 euro per tutti i mutuatari, a seconda della categoria di richiedente prioritario di appartenenza

Preventivo predisposto dal Notaio prescelto comprensivo di spese notarili e imposte (sia per l'atto di compravendita che per il mutuo)

Acquisto di immobili in asta di tribunale

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

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

Verbale di aggiudicazione, in caso di asta già aggiudicata

Conteggio del saldo effettivo da pagare al Tribunale, in caso di asta già aggiudicata se già disponibile

Preventivo/ computo metrico immobile asta, nei casi di proposta a SAL

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

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

INFORMAZIONI E DOCUMENTI PER LA VERIFICA DEL MERITO DI CREDITO - MU-TUO

La documentazione richiesta pre-delibera è la seguente:

DOCUMENTI REDDITUALI

<p>Lavoratori Dipendenti - mutuatari e garanti Ultime due buste paga Ultima Dichiarazione dei redditi Certificazioni Uniche ultimo anno (se non presentata Dichiarazione dei redditi) Copia contratto di lavoro per contratti non a tempo indeterminato (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)</p>	<p>Datore di lavoro CAF/Commercialista Datore di lavoro Datore di lavoro</p>
<p>Lavoratori autonomi (Liberi Professionisti, Titolari D.I.) - mutuatari e garanti Ultime due Dichiarazioni dei redditi complete di ricevuta di presentazione telematica e copia F24 quietanzati Dichiarazione IVA (solo per i soggetti non esenti da presentazione)</p>	<p>CAF/Commercialista Commercialista/AE</p>
<p>Soci di società / Imprenditori - mutuatari e garanti Ultime due Dichiarazioni dei redditi persona fisica con relativa ricevuta di presentazione e copia F24 quietanzati Ultime due Dichiarazioni dei redditi Società di Persone (se in contabilità semplificata) complete di ricevuta di presentazione telematica e copia F24 quietanzati - non richiesto per garanti Ultimi due bilanci definitivi (se in contabilità ordinaria) - non richiesto per garanti Situazione contabile intermedia dell'anno in corso - non richiesta per garanti Fascicolo Aziendale (ed eventuale Dichiarazione Iva annuale) per Imprenditori Agricoli - non richiesto per garanti</p>	<p>CAF/Commercialista CAF/Commercialista Commercialista Commercialista CAA/Commercialista</p>
<p>Pensionati - mutuatari e garanti Ultima Dichiarazione dei redditi (se presentate) Certificazioni Uniche ultimo anno (se non presentata Dichiarazione dei redditi) Modello OBIS/M (in caso di indennità pensionistica esente da tassazione e non presentata Dichiarazione dei redditi o CU in quanto soggetto esente)</p>	<p>CAF/Commercialista CAF/Commercialista Commercialista</p>

ALTRO

Tutti i mutuatari:

Stato di famiglia (in caso di impossibilità a produrre il documento del Comune, dichiarazione del cliente su modulo Banca "Dichiarazione di stato di famiglia". Solo nel caso di coniugi, è possibile compilare un unico modulo firmato da entrambi)
 Autocertificazione spese non discrezionali su modulo Banca
 Estratto di matrimonio o estratto di unione civile o certificato di stato libero (in caso di impossibilità a produrre il/i documento/i del Comune, dichiarazione del cliente su modulo/i Banca "Dichiarazione regime patrimoniale". Solo nel caso di coniugi, è possibile compilare un unico modulo firmato da entrambi)
 Estratto di sentenza di separazione o divorzio con evidenza degli accordi economici (se richiedente separato/divorziato)
 Contratti di affitto/ricevute di registrazione dei contratti di affitto (richiesto solo se non presente tale reddito su Dichiarazione dei Redditi, o non presentata dichiarazione in quanto soggetto esente)
 Piani ammortamento debiti vs altre banche e società di leasing su modulo Banca

Cittadini italiani residenti all'estero – Cittadini extracomunitari (mutuatari e garanti):

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

DOCUMENTAZIONE TECNICA

Richiesta perizia sottoscritta dal cliente su modulo Banca

A seguito delibera Mu-Tuo, viene richiesta la seguente ulteriore documentazione:

DOCUMENTAZIONE TECNICA

Visura catastale relativa al bene immobile oggetto di ipoteca
 Copia atto costitutivo del Fondo, se immobile oggetto di ipoteca conferito a Fondo Patrimoniale
 Documentazione comprovante l'importo di compravendita (proposta di acquisto accettata, o compromesso o in loro assenza dichiarazione importo di acquisto immobile su modulo Banca "Dichiarazione importo di acquisto immobile")
 Attestato di Prestazione Energetica (APE), qualora disponibile (per mutui Green sempre obbligatorio)

ESTINZIONE ANTICIPATA, PORTABILITA' E RECLAMI

Estinzione anticipata

Il cliente può estinguere anticipatamente in tutto o in parte il finanziamento senza alcun preavviso e senza dover pagare alcuna penale, compenso od onere aggiuntivo. L'estinzione totale comporta la chiusura del rapporto contrattuale con la restituzione del capitale ancora dovuto – tutto insieme – prima della scadenza del mutuo.

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

Portabilità del finanziamento

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

Tempi massimi di chiusura del rapporto

30 giorni.

Reclami

I reclami vanno inviati all'Ufficio Reclami della banca istituito presso la Direzione Generale, Ufficio Reclami **Via IV novembre n. 27 – 07100 SASSARI**, che risponde entro 60 giorni dal ricevimento.

Se il cliente non è soddisfatto o non ha ricevuto risposta entro il predetto termine, prima di ricorrere al giudice può rivolgersi a:

Arbitro Bancario Finanziario (ABF). Per sapere come rivolgersi all'Arbitro si può consultare il sito www.arbitrobancariofinanziario.it, 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.

INFORMAZIONI GENERALI SUL CREDITO IMMOBILIARE OFFERTO A CONSUMATORI - AGGIORNAMENTO 02/03/2026

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	<p>Ai fini fiscali, l'acquisto della "Prima casa" deve, innanzitutto, riguardare una casa di abitazione ad eccezione di quelle di categoria catastale A1, A8 e A9. Inoltre, devono sussistere determinate condizioni:</p> <p>a) l'immobile deve essere ubicato nel Comune in cui l'acquirente ha la residenza o in cui intende stabilirla entro 18 mesi dalla stipula, o nel Comune dove l'acquirente svolge la propria attività principale. Per il personale delle Forze Armate e delle Forze di Polizia non è richiesta la condizione della residenza nel Comune di ubicazione dell'immobile acquistato con le agevolazioni prima casa. Per i cittadini italiani residenti all'estero (iscritti all'AIRE) deve trattarsi di prima casa posseduta sul territorio italiano.</p> <p>b) L'acquirente non deve essere titolare, esclusivo o in comunione col coniuge, di diritti di proprietà, usufrutto, uso e abitazione di altra casa di abitazione nel territorio del Comune dove si trova l'immobile da acquistare.</p> <p>c) l'acquirente non deve essere titolare, neppure per quote o in comunione legale, su tutto il territorio nazionale, di diritti di proprietà, uso, usufrutto, abitazione o nuda proprietà, su altra casa di abitazione, acquistata, anche dal coniuge, usufruendo delle agevolazioni per l'acquisto della prima casa.</p> <p>Le condizioni di cui alle lettere b) e c) e l'impegno a stabilire la residenza, entro 18 mesi, da parte dell'acquirente che non risiede nel Comune dove è situato l'immobile che si acquista, devono essere attestate con apposita dichiarazione da inserire nell'atto di acquisto.</p>
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.



INFORMAZIONI GENERALI SUL CREDITO IMMOBILIARE OFFERTO A CONSUMATORI - AGGIORNAMENTO 02/03/2026

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 usurario. Per verificare se un tasso di interesse è usurario, quindi vietato, bisogna confrontarlo con il "tasso soglia" della categoria di operazioni corrispondente, in vigore nel trimestre in cui il contratto di finanziamento è stato stipulato. Il "tasso soglia" è calcolato aumentando il TEGM di un quarto e aggiungendo un margine di ulteriori quattro punti percentuali (la differenza tra il tasso così ottenuto ed il TEGM non può comunque essere superiore a otto punti percentuali).
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.