

## MUTUO A TASSO FISSO

### INFORMAZIONI SUL FINANZIATORE

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

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

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

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

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

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

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

Società appartenente al Gruppo Iva BPER Banca Partita Iva 03830780361

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

Aderente al Fondo Interbancario di Tutela dei Depositi

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

Aderente all'Arbitro Bancario Finanziario

La Banca è soggetta alla vigilanza della Banca d'Italia

### INTERMEDIARIO DEL CREDITO

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

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

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

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

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

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

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

### CHE COS'E' IL CREDITO IMMOBILIARE

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

Di solito viene richiesto per acquistare, ristrutturare o costruire un immobile. Può servire anche per sostituire o rifinanziare mutui già ottenuti per le stesse finalità.

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

Il cliente rimborsa il credito con il pagamento periodico di rate, comprensive di capitale e interessi, secondo un tasso che può essere fisso, variabile, misto o di due tipi. Le rate possono essere mensili, trimestrali, semestrali o annuali.

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

### Finanziamento a tasso fisso

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

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

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

### Rischi specifici legati alla tipologia di contratto

Tra i principali rischi, vanno tenuti presenti:

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

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

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

### Per saperne di più:

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

### CARATTERISTICHE SPECIFICHE

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

### Altri aspetti importanti

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

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

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

**PRINCIPALI CONDIZIONI ECONOMICHE**

**QUANTO PUO' COSTARE IL FINANZIAMENTO**

**PER FINANZIAMENTI DI NUOVA EROGAZIONE**

|   |  |
|---|--|
| <p><b>Importo totale del credito:</b> 167.765,00 Euro<br/> <b>Costo totale del credito:</b> 139.107,74 Euro<br/> <b>Importo totale dovuto dal cliente:</b> 306.872,74 Euro<br/> <b>Tasso Annuo Effettivo Globale (TAEG):</b> 4,6200 %</p> | <p>Esempio calcolato senza tener conto dell'adesione ad una delle polizze abbinabili al finanziamento.</p>   |
| <p><b>Importo totale del credito:</b> 167.765,00 Euro<br/> <b>Costo totale del credito:</b> 147.297,74 Euro<br/> <b>Importo totale dovuto dal cliente:</b> 315.062,74 Euro<br/> <b>Tasso Annuo Effettivo Globale (TAEG):</b> 5,0700 %</p> | <p>Esempio calcolato tenendo conto dell'adesione alla polizza assicurativa contro l'incendio, il fulmine e lo scoppio del gas sull'immobile oggetto di ipoteca, collocata dal Finanziatore.</p>            |
| <p><b>Importo totale del credito:</b> 167.765,00 Euro<br/> <b>Costo totale del credito:</b> 160.957,34 Euro<br/> <b>Importo totale dovuto dal cliente:</b> 328.722,34 Euro<br/> <b>Tasso Annuo Effettivo Globale (TAEG):</b> 5,9100 %</p> | <p>Esempio calcolato anche tenendo conto dell'adesione ad una delle polizze facoltative accessorie al finanziamento collocate dal Finanziatore, presente nella sezione "Altro" del presente documento.</p> |

**PER SURROGAZIONE**

|   |  |
|---|--|
| <p><b>Importo totale del credito:</b> 170.000,00 Euro<br/> <b>Costo totale del credito:</b> 136.872,74 Euro<br/> <b>Importo totale dovuto dal cliente:</b> 306.872,74 Euro<br/> <b>Tasso Annuo Effettivo Globale (TAEG):</b> 4,5000 %</p> | <p>Esempio calcolato senza tener conto dell'adesione ad una delle polizze abbinabili al finanziamento.</p>   |
| <p><b>Importo totale del credito:</b> 170.000,00 Euro<br/> <b>Costo totale del credito:</b> 145.062,74 Euro<br/> <b>Importo totale dovuto dal cliente:</b> 315.062,74 Euro<br/> <b>Tasso Annuo Effettivo Globale (TAEG):</b> 4,9400 %</p> | <p>Esempio calcolato tenendo conto dell'adesione alla polizza assicurativa contro l'incendio, il fulmine e lo scoppio del gas sull'immobile oggetto di ipoteca, collocata dal Finanziatore.</p>            |
| <p><b>Importo totale del credito:</b> 170.000,00 Euro<br/> <b>Costo totale del credito:</b> 158.722,34 Euro<br/> <b>Importo totale dovuto dal cliente:</b> 328.722,34 Euro<br/> <b>Tasso Annuo Effettivo Globale (TAEG):</b> 5,7700 %</p> | <p>Esempio calcolato anche tenendo conto dell'adesione ad una delle polizze facoltative accessorie al finanziamento collocate dal Finanziatore, presente nella sezione "Altro" del presente documento.</p> |

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

|  |   |
|--|---|
| IMPORTO FINANZIAMENTO                                      | 170.000,00 Euro   |
| DURATA   | 360 mesi  |
| PERIODICITA' DELLA RATA                                    | MENSILE   |
| TIPO PIANO DI AMMORTAMENTO                                 | RATA COSTANTE FRANCESE  |
| TASSO D'INTERESSE NOMINALE ANNUO                           | 4,400 %   |
| ISTRUTTORIA  | 1.530,00 Euro<br>Per surrogazione: Esente ai sensi dell'art.120-quater DLGS n. 385/1993                   |
| IMPOSTA SOSTITUTIVA  | 425,00 Euro<br>Per surrogazione: Esente ai sensi dell'art.120-quater DLGS n. 385/1993                     |
| SPESE DI PERIZIA   | 280,00 Euro<br>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.

#### IMPORTO MASSIMO FINANZIABILE

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

##### Finalita' acquisto

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

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

#### Finalita' ristrutturazione

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

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

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

#### Finalita' costruzione

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

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

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

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

#### DURATA

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

#### Limiti di età:

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

#### GARANZIE ACCETTATE

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

INFORMAZIONI GENERALI SUL CREDITO IMMOBILIARE OFFERTO A CONSUMATORI - AGGIORNAMENTO 21/10/2020

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

## PRINCIPALI CONDIZIONI ECONOMICHE

### SPESE

#### SPESE PER LA STIPULA DEL CONTRATTO

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

INFORMAZIONI GENERALI SUL CREDITO IMMOBILIARE OFFERTO A CONSUMATORI - AGGIORNAMENTO 21/10/2020

|  |  |
|--|--|
| FINO A 10 UNITA' IMMOBILIARI   | 370,00 Euro  |
| OLTRE 10 UNITA' IMMOBILIARI  | 380,00 Euro  |
| COMMISSIONE PER INTERMEDIARI DEL CREDITO A CARICO DEL CLIENTE          | Da regolarsi col mediatore creditizio incaricato, nella misura massima del 3,000 % |
| <b>SPESE PER LA GESTIONE DEL RAPPORTO</b>                              |  |
| GESTIONE PRATICA   | 0,00 Euro annuali  |
| INCASSO RATA   | 1,00 Euro  |
| INVIO COMUNICAZIONI  |  |
| RECUPERO SPESE PER INVIO COMUNICAZIONI PERIODICHE CARTACEE             | 0,90 Euro  |
| RECUPERO SPESE PER INVIO COMUNICAZIONI PERIODICHE ONLINE               | 0,00 Euro  |
| RECUPERO SPESE PER INVIO QUIETANZA (IN FORMA CARTACEA)                 | 0,75 Euro  |
| INVIO SOLLECITO DI PAGAMENTO (IN FORMA CARTACEA)                       | 5,00 Euro  |
| VARIAZIONE-RESTRIZIONE IPOTECA O SOSTITUZIONE (SPESA AMMINISTRATIVA)   | 0,100 % Sul valore liberato/ipotecato con un minimo di 200,00 Euro                 |
| VARIAZIONE/RESTRIZIONE IPOTECA O SOSTITUZIONE (SPESA PERIZIA)          |  |
| SINGOLA  | 250,00 Euro  |
| MULTIPLA   | 300,00 Euro  |
| PER OGNI UNITA' ABITATIVA OLTRE LA DECIMA                              | 800,00 Euro  |
| CANCELLAZIONE IPOTECA CON ATTO NOTARILE AI SENSI DELL'ART 2882 COD.CIV | 200,00 Euro  |
| CANCELLAZIONE IPOTECA AI SENSI DELL'ART 40 BIS DLGS 385-93             | 0,00 Euro  |
| RINNOVAZIONE IPOTECARIA  | 200,00 Euro  |
| FRAZIONAMENTO IPOTECA MUTUI (SPESA AMMINISTRATIVA)                     | 250,00 Euro  |
| FRAZIONAMENTO IPOTECA MUTUI (SPESA PERIZIA)                            |  |
| FINO A 10 UNITA'   | 300,00 Euro  |
| DA 11 A 50 UNITA'  | 800,00 Euro  |
| OLTRE 50 UNITA'  | 1.200,00 Euro  |
| SPESE PER OGNI SINGOLA EROGAZIONE A SAL                                | 220,00 Euro  |
| SPESA A CARICO DELL'ACCOLLANTE NEL CASO DI ACCOLLO DEL MUTUO           | 300,00 Euro  |
| CERTIFICAZIONE COMPETENZE  | 10,00 Euro   |
| VARIAZIONI CONTRATTUALI DI QUALSIASI NATURA                            | 0,00 Euro  |
| COMPENSO ONNICOMPRESIVO PER ESTINZIONE ANTICIPATA, TOTALE O PARZIALE   | Non applicabile  |



## PIANO DI AMMORTAMENTO

|                            |  |
|----------------------------|--|
| TIPO PIANO DI AMMORTAMENTO | Piano di ammortamento francese.<br>In funzione di eventuali esigenze finanziarie del Cliente puo' essere concordato preventivamente con la Banca un diverso piano di ammortamento. |
| TIPOLOGIA DELLA RATA       | Costante<br>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 (*) |
|------------------------------|---------------------------------|--|---|--|
| 4,4000                       | 10                              | 1.031,57   | -   | -  |
| 4,4000                       | 15                              | 759,89   | -   | -  |
| 4,4000                       | 20                              | 627,26   | -   | -  |
| 4,4000                       | 25                              | 550,17   | -   | -  |
| 4,4000                       | 30                              | 500,76   | -   | -  |

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

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

## SERVIZI ACCESSORI

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

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

### POLIZZA "RIPARA CASA NEW"

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

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

- **Incendio, guasti abitazione e contenuto**, che prevedono il rimborso dei danni causati da incendio, fulmine, esplosione, fuoriuscita d'acqua condotta, fenomeno elettrico e il rimborso delle spese per la ricerca e riparazione del guasto.
- **Responsabilità Civile** della proprietà e della conduzione dell'abitazione che prevedono l'indennizzo dei danni involontariamente causati a terzi derivanti dalla proprietà e/o dalla conduzione dell'abitazione e il ricorso a terzi da incendio.
- **Tutela legale** che prevede l'assistenza legale in caso di controversie relative all'abitazione.
- **Assistenza** che garantisce l'invio per interventi urgenti di fabbri, idraulici, elettricisti o l'invio di un sorvegliante, nonché le spese di albergo durante la permanenza fuori casa in caso di impossibilità di utilizzo della propria abitazione.
- **Furto** (opzionale); garanzia operante solo se l'immobile costituisce la dimora abituale dell'assicurato, prestata a primo rischio assoluto con sottolimiti 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<br>(valore di ricostruzione a nuovo) | PREMIO ANNUO<br>(comprensivo del massimale di 5.000 Euro per incendio del contenuto) |
|--|--|
| 150.000  | 195,00 Euro  |
| 220.000  | 273,00 Euro  |
| 300.000  | 315,00 Euro  |
| 400.000  | 375,00 Euro  |
| 500.000  | 400,00 Euro  |
| 600.000  | 425,00 Euro  |
| 700.000  | 450,00 Euro  |
| 800.000  | 475,00 Euro  |
| 900.000  | 500,00 Euro  |
| 1.000.000                                      | 525,00 Euro  |

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

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

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

### POLIZZA "IN CASA"

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

|                               |  |
|-------------------------------|--|
| <b>TASSO DI MORA</b>          | Maggiorazione di 2,000 punti sul tasso nominale annuo vigente il giorno della scadenza della rata insoluta.  |
| <b>ADEMPIMENTI NOTARILI</b>   | Da regolarsi con il professionista incaricato.<br>Per surrogazione: Esente ai sensi dell'art. 120-quater DLGS n. 385/1993.   |
| <b>ASSICURAZIONE IMMOBILE</b> | Fino all'estinzione del mutuo, la parte mutuataria ha l'onere di assicurare, e vincolare a favore della Banca, a proprie spese, presso un Istituto assicurativo di gradimento della Banca, gli immobili oggetto della garanzia ipotecaria.<br>I beni dovranno essere assicurati contro l'incendio, il fulmine e lo scoppio del gas.<br>Il valore da assicurare sarà indicato dalla Banca medesima.<br>La parte mutuataria ha altresì l'onere di assicurare i fabbricati che venissero successivamente eretti sui beni ipotecati.<br>Il costo dell'assicurazione non viene incluso nel calcolo del TAEG qualora non sia conosciuto dal Finanziatore.  |
| <b>IMPOSTA SOSTITUTIVA</b>    | Per acquisto, costruzione o ristrutturazione, opzione per il regime fiscale sostitutivo ed attualmente pari a:<br>- <b>0,25%</b> dell'ammontare del finanziamento nel caso di acquisto, costruzione o ristrutturazione della propria <b>prima casa</b> , come definita dalla nota 2 bis dell'articolo 1 della tariffa, parte prima, annessa al Testo Unico delle disposizioni concernenti l'imposta di registro del DPR 26/04/1986 n. 131;<br>- <b>2,00%</b> dell'ammontare del finanziamento negli altri casi non rientranti nella nota 2 bis all'articolo 1 della tariffa, parte prima, annessa al Testo Unico delle disposizioni concernenti l'imposta di registro del DPR 26/04/1986 n. 131.<br>Per surrogazione: non si applicano l'imposta sostitutiva di cui all'articolo 17 del decreto del Presidente della Repubblica 29 settembre 1973, n. 601, né le imposte indicate nell'articolo 15 del medesimo decreto (art. 120-quater DLGS n. 385/1993) |



**Banco di Sardegna**

Gruppo BPER Banca

INFORMAZIONI GENERALI SUL CREDITO IMMOBILIARE OFFERTO A CONSUMATORI - AGGIORNAMENTO 21/10/2020

**TEMPI DI EROGAZIONE**

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

**ALTRO**

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

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

**POLIZZA "SALVA MUTUO FORMULA ANNUA"**

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

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

durata 15 anni: Euro 210,21,

durata 20 anni: Euro 268,76,

durata 25 anni: Euro 348,42,

durata 30 anni: Euro 455,32.

**POLIZZA "SALVA MUTUO FORMULA UNICA"**

La polizza prevede il pagamento del debito residuo, come da piano di ammortamento, in caso di premorienza da malattia o infortunio per tutta la durata del mutuo. Il pagamento del premio è in unica soluzione alla sottoscrizione della polizza.

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

durata 20 anni: Euro 5.195,75,

durata 25 anni: Euro 7.988,66,

durata 30 anni: Euro 11.852,90.

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

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

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

durata 20 anni: Euro 2.703,28,

durata 25 anni: Euro 2.864,17,

durata 30 anni: Euro 2.959,72.

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

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

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

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

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

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

Ogni altra documentazione utile per la definizione della situazione economica complessiva

|   |
|---|
| <b>Informazioni per ciascuno dei RICHIEDENTI ed eventuali GARANTI</b> |
|---|

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

|  |
|--|
| <p><b>Documentazione relativa al bene immobile oggetto di ipoteca</b></p> <p>Titolo di provenienza del bene<br/>         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<br/>         Copia della documentazione attestante il pagamento di eventuali caparre<br/>         Planimetrie catastali (se fabbricato)<br/>         Estratto di mappa (se area nuda)<br/>         Consultazione attuale del Catasto Fabbricati<br/>         Certificazione energetica<br/>         Copia del contratto di polizza incendio (con vincolo) sottoscritto</p> <p><u>Se immobile in costruzione o ristrutturazione:</u><br/>         Copia del permesso di costruire, DIA o SCIA completa di ogni allegato, con relazione tecnica di asseverazione<br/>         Disegno progetto dell'immobile con timbro del Comune e gli estremi del permesso di costruire o della DIA o SCIA<br/>         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<br/>         Preventivo lavori dell'impresa esecutrice</p> |
|--|

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

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



## ESTINZIONE ANTICIPATA, PORTABILITA' E RECLAMI

### Estinzione anticipata

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

### Portabilità del finanziamento

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

### Tempi massimi di chiusura del rapporto

30 giorni.

### Reclami

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

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

Arbitro Bancario Finanziario (ABF). Per sapere come rivolgersi all'Arbitro si può consultare il sito [www.arbitrobancariofinanziario.it](http://www.arbitrobancariofinanziario.it), chiedere presso le Filiali della Banca d'Italia, oppure chiedere alla banca.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

### Conciliazione

Il cliente, in caso di controversia con la Banca, può attivare una procedura di conciliazione che consiste nel tentativo di raggiungere un accordo con la Banca stessa, grazie all'intervento di un conciliatore indipendente. Per questo servizio è possibile rivolgersi al Conciliatore BancarioFinanziario (Organismo iscritto nel Registro tenuto dal Ministero della Giustizia), con sede a Roma, via delle Botteghe Oscure 54.

## CONSEGUENZE DELL'INADEMPIMENTO PER IL CLIENTE

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

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

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

## LEGENDA

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

INFORMAZIONI GENERALI SUL CREDITO IMMOBILIARE OFFERTO A CONSUMATORI - AGGIORNAMENTO 21/10/2020

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

INFORMAZIONI GENERALI SUL CREDITO IMMOBILIARE OFFERTO A CONSUMATORI - AGGIORNAMENTO 21/10/2020

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