

MUTUI IPOTECARI IMPRESA A TASSO VARIABILE EURIBOR 6 MESI

INFORMAZIONI SUL FINANZIATORE

Banco di Sardegna S.p.A.

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

CHE COS'E' IL MUTUO

Il mutuo ipotecario è un finanziamento di medio e lungo termine. La durata è sempre superiore a 18 mesi sino ad un massimo, di norma, di 20 anni. Il mutuo è garantito da ipoteca su immobile. Il cliente rimborsa il mutuo con il pagamento periodico di rate, comprensive di capitale e interessi. Le rate possono essere mensili o semestrali.

I TIPI DI FINANZIAMENTO E I LORO RISCHI

Finanziamento a tasso variabile

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

Finanziamento con covenant

Il Finanziamento può prevedere l'inserimento di un covenant commerciale che consente di concordare con l'impresa un impegno preciso in termini di appoggio di lavoro, prevedendo la conferma dello spread contrattuale o il suo adeguamento in aumento o diminuzione in base al rispetto degli impegni pattuiti e verificati annualmente in modo automatico dalla procedura.

In caso di peggioramento dello spread, lo stesso non dovrà comunque superare lo spread massimo applicato dall'istituto e riportato nel foglio informativo.

Ad esclusione dei clienti classificati nel comparto delle microimprese e dei consumatori, Il finanziamento può essere assistito dai cosiddetti "covenant commerciali".

Il Covenant commerciale non può essere applicato per alcune tipologie di finanziamento (a titolo esemplificativo e non esaustivo: Consorzio Fidi, finanziamenti assistiti da Sace, finanziamenti disciplinati da specifiche convenzioni qualora non espressamente previsto).

Finanziamento con contributo in conto interessi e/o con garanzia pubblica e/o risorse finanziarie fornite in tutto o in parte da terzi.

Specifiche normative di legge, che perseguono finalità di interesse pubblico generale, possono prevedere, qualora il finanziamento abbia pre-determinati scopi e l'Imprenditore pre-determinati requisiti, che un Ente pubblico o un Fondo pubblico od altri soggetti simili, concedano all'impresa, singolarmente o cumulativamente, i seguenti benefici:

- un contributo in conto interessi,
- una garanzia,

- una parte o tutte le risorse finanziarie ("provvista") necessarie per effettuare l'erogazione del finanziamento ad un dato tasso di interesse.

In tutti questi casi, oltre al rischio connesso al tipo di tasso, qualora vengano meno lo scopo del finanziamento o i requisiti dell'impresa, non necessariamente per cause imputabili alla stessa, può esservi il rischio di perdere in tutto o in parte i benefici concessi, o doverli rendere in tutto o in parte all'Ente che li ha concessi. In questi casi, la normativa o i contratti possono prevedere un riesame delle condizioni e/o una chiusura anticipata del finanziamento.

CARATTERISTICHE SPECIFICHE

MUTUO IPOTECARIO A IMPRESA

Il mutuo ipotecario impresa è un finanziamento di medio e lungo termine destinato a finanziare l'acquisto di beni e/o servizi, la realizzazione di programmi d'investimento anche edilizi, il supporto finanziario di scopi connessi all'attività imprenditoriale o professionale.

Il mutuo ipotecario imprese può essere finalizzato anche alla realizzazione di un programma di iniziativa immobiliare volto alla realizzazione di edifici destinati alla vendita e/o locazione. In questo caso viene erogato a stato avanzamento lavori e le prospettive di rimborso e recupero del credito dipendono principalmente dai flussi finanziari generati dall'attività, la cui fonte principale è rappresentata dai canoni di affitto o dagli incassi rivenienti dalla vendita dell'immobile.

Limitatamente ai clienti che rivestono la qualifica di micro-impresa, può essere utilizzato anche per la sostituzione di un mutuo in essere presso altro istituto, realizzando l'istituto della portabilità e 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 mutuo è garantito da ipoteca su immobile.

E' rivolto a tutte le imprese, siano esse imprese individuali o società, di qualsiasi dimensione e forma giuridica.

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

Per i clienti che rivestono la qualifica di micro-impresa è previsto il **Mutuo Ipotecario impresa con surrogazione** per permettere la facoltà di surrogare un mutuo attivo su altro istituto ovvero realizzare l'istituto della portabilità. Il capitale erogato dalla nuova Banca viene destinato dalla stessa alla chiusura del mutuo preesistente (mutuo di scopo).

La nuova Banca contraente subentra nelle garanzie accessorie al credito surrogato, ai sensi dell'art. 120-quater D. Lgs. 385/93 (TUB).

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 alcuna natura (comprese spese per l'istruttoria, accertamenti catastali e spese notarili).

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

Al fine di perfezionare la surrogazione, il nuovo mutuante (nuova Banca contraente), acquisirà le informazioni necessarie relative al mutuo in essere presso l'Istituto originario, in particolare in merito all'ammontare del debito residuo. Tali informazioni saranno messe a disposizione tempestivamente al cliente, previa opportuna richiesta.

IMPORTO MASSIMO FINANZIABILE

L'importo massimo finanziabile e' determinato in funzione della tipologia di immobile oggetto del finanziamento secondo la seguente griglia e sulla base della finalità dell'operazione:

Fabbricati terreni uso agricolo	70%
Destinazione Servizi	70%
Imm.li destinazione turistico commerciale	65%
Destinazione produttiva	60%
Terreni edificabili	50%

Finalita' acquisto

Categoria immobili	Importo massimo finanziabile
Fabbricati / terreni ad uso agricolo	70% 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
Immobili a destinazione servizi	70% 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
Immobili a destinazione turistico - commerciale	65% 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
Immobili a destinazione produttiva	60% 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
Terreni edificabili	50% 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

Finalita' ristrutturazione

Categoria immobili	Importo massimo finanziabile
Fabbricati / terreni ad uso agricolo	Il 70% del minore tra il valore stimato dell'immobile oggetto di garanzia e dei costi previsti per la ristrutturazione, come risultanti da relazione del perito incaricato dalla Banca
Immobili a destinazione servizi	Il 70% del minore tra il valore stimato dell'immobile oggetto di garanzia e dei costi previsti per la ristrutturazione, come risultanti da relazione del perito incaricato dalla Banca

Immobili a destinazione turistico - commerciale	Il 65% del minore tra il valore stimato dell'immobile oggetto di garanzia e dei costi previsti per la ristrutturazione, come risultanti da relazione del perito incaricato dalla Banca
Immobili a destinazione produttiva	Il 60% del minore tra il valore stimato dell'immobile oggetto di garanzia e dei costi previsti per la ristrutturazione, come risultanti da relazione del perito incaricato dalla Banca

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 alla % deliberata in riferimento al 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;
- alle successive erogazioni, pari alla percentuale dello Stato Avanzamento Lavori certificata da relazione i 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.

Finalita' costruzione

Categoria immobili	Importo massimo finanziabile
Fabbricati / terreni ad uso agricolo	Il 70% del minore tra il valore stimato dell'immobile oggetto di garanzia e dei costi previsti per la costruzione, come risultanti da relazione del perito incaricato dalla Banca
Immobili a destinazione servizi	Il 70% del minore tra il valore stimato dell'immobile oggetto di garanzia e dei costi previsti per la costruzione, come risultanti da relazione del perito incaricato dalla Banca
Immobili a destinazione turistico - commerciale	Il 65% del minore tra il valore stimato dell'immobile oggetto di garanzia e dei costi previsti per la costruzione, come risultanti da relazione del perito incaricato dalla Banca
Immobili a destinazione produttiva	Il 65% del minore tra il valore stimato dell'immobile oggetto di garanzia e dei costi previsti per la costruzione, come risultanti da relazione del perito incaricato dalla Banca
Terreni edificabili / Immobili a rustico (grezzo)	Il 50% del minore tra il valore stimato dell'immobile oggetto di garanzia e la percentuale dei costi previsti per la costruzione, come risultanti da relazione del perito incaricato dalla Banca, in funzione della tipologia di bene immobile erigendo

L'importo massimo finanziabile e' in ogni caso, non superiore al limite di fondiarieta' complessiva dell'operazione (**80%** del valore di stima dell'immobile a trasformazione ultimata), ed erogato come segue:

- in sede di prima erogazione,
 - a lavori non avviati: in caso di contestuale acquisto, pari alla % deliberata in riferimento al valore dell'immobile oggetto di garanzia destinato alla costruzione, corrispondente al minore tra il valore stimato ante-costruzione e il valore di compravendita; in caso di terreno /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;
- alle 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 finalita' 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 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.

Finalità liquidità

Importo massimo finanziabile

50% del valore di mercato dell'immobile

DURATA

MINIMA

60 mesi

MASSIMA

180 mesi

COMPRESIVA DI UN EVENTUALE PERIODO DI PREAMMORTAMENTO NON SUPERIORE A

36 mesi

LIMITI DI ETA' IN CASO DI MUTUO CONCESSO A DITTE INDIVIDUALI

La somma risultante dalla durata del mutuo e l'età del titolare della Ditta non deve essere superiore ai 75 anni a fine prestito

FINANZIAMENTO IPOTECARIO IMPRESA PER LA REALIZZAZIONE DEI PROGRAMMI AGEVOLATI DAL PSR 2014-2020 DELLA REGIONE SARDEGNA A TASSO VARIABILE

E' un finanziamento, a medio-lungo termine, destinato a finanziare, principalmente, la copertura delle spese ritenute ammissibili alle agevolazioni previste dal PSR 2014-2020 (sotto-misure ad investimento).

La Parte finanziata si impegna a restituire la somma mutuata alle scadenze concordate con la Banca mediante pagamento periodico di rate comprensive di capitale ed interessi

Il finanziamento può essere assistito da garanzie reali (pegno o privilegio) e/o personali (da parte dei soggetti finanziati o di terzi) anche di natura pubblica e /o da cessioni di crediti.

A chi è rivolto

Destinatari del finanziamento sono i soggetti in possesso di una determinazione di concessione dei contributi, individuati dal Soggetto Gestore, l'Agenzia ARGEA, per la realizzazione dei programmi d'investimenti nel campo dell'agricoltura, delle foreste, dell'agroalimentare, dello sviluppo rurale compresi nelle sotto-misure di intervento del PSR Sardegna 2014 – 2020.

IMPORTO MASSIMO FINANZIABILE

Fino alla copertura della quota di cofinanziamento a carico del richiedente rappresentata, come limite massimo, dalla differenza tra la spesa ammissibile per la realizzazione del programma e il contributo concesso

DURATA MASSIMA

180 mesi comprensiva di un eventuale periodo di preammortamento non superiore a 24 mesi

MUTUO IPOTECARIO IMPRESA CON GARANZIA DEL FONDO PER LE PMI DELLA SARDEGNA L.R. 1/09 A TASSO VARIABILE

E' un finanziamento di medio e lungo termine destinato a finanziare l'acquisto di beni e/o servizi, la realizzazione di programmi d'investimento anche edilizi, il supporto finanziario di scopi connessi all'attività imprenditoriale o professionale.

Il mutuo è garantito da ipoteca su immobile.

Il Fondo di Garanzia è disciplinato da specifiche normative di legge della Regione Autonoma della Sardegna e regolamenti Comunitari, che perseguono finalità di interesse pubblico generale, e prevedono, qualora il finanziamento abbia predeterminati scopi e l'Imprenditore predeterminati requisiti, che il Fondo stesso presti garanzia secondo percentuali stabilite e dietro pagamento di un corrispettivo; tale corrispettivo può essere azzerato nel caso l'impresa possa beneficiare di contributi in conto capitale "de Minimis", sempre in base a normative pubbliche.

Anche la valutazione del Gestore del Fondo è una valutazione fiduciaria, al pari di quella della Banca, si basa sui dati di bilancio e può essere negativa, nel senso che il Fondo non conceda la garanzia: in tal caso, qualora tale garanzia fosse stata considerata indispensabile dalla Banca per la concessione del mutuo, l'impresa potrà esaminare con la stessa una eventuale diversa soluzione tecnica di finanziamento.

Proprio per la sua natura di finanziamento volto ad un particolare scopo, e per gli obiettivi di interesse pubblico generale in base ai quali viene concessa la garanzia, qualora vengano meno lo scopo del mutuo o i requisiti dell'impresa, non necessariamente per cause imputabili alla stessa, può esservi il rischio di perdere in tutto o in parte la garanzia. In questi casi, la normativa o i contratti di mutuo possono prevedere un riesame delle condizioni economiche o una chiusura anticipata del finanziamento,

In caso di mancato pagamento anche di una sola rata, entro i sessanta giorni, verrà avviata la procedura di escussione della Garanzia del Fondo Regionale di Garanzia e nel contempo verrà avviata la procedura per il recupero della quota del credito e degli accessori non garantita dal Fondo.

Il Fondo di Garanzia, legalmente rappresentato dalla Sfrs Gestore del fondo, sarà surrogato nei diritti della Banca, ai sensi dell'art.1203 del codice civile e provvederà, tramite il Gestore stesso, al recupero, anche mediante ricorso alla procedura di iscrizione al ruolo, della somma pagata, degli interessi al saggio legale, maturati a decorrere dal giorno del pagamento fino alla data del rimborso e delle spese sostenute per il recupero.

Nel caso in cui sia finalizzato a finanziare l'acquisto di beni e/o servizi, ovvero il supporto finanziario di scopi connessi all'attività imprenditoriale o professionale il mutuo viene erogato in unica soluzione; nel caso cui sia finalizzato alla realizzazione di programmi d'investimento anche edilizi il mutuo viene erogato mediante il sistema delle somministrazioni parziali in preammortamento durante il corso dei lavori, in base a stati di avanzamento.

A chi è rivolto

A tutte le imprese, siano esse imprese individuali o società, di qualsiasi dimensione e forma giuridica, che:

- abbiano almeno una sede operativa nel territorio della Regione Autonoma della Sardegna;
- siano in possesso dei parametri dimensionali delle micro, piccole e medie imprese, così come definite dalla disciplina comunitaria;
- non rientrino nella definizione di imprese in difficoltà secondo gli Orientamenti Comunitari per il salvataggio e la ristrutturazione di imprese in difficoltà (G.U.C. E. C/244/2 del 1.10.2004);
- siano iscritte nel Registro delle Imprese, istituito presso la Camera di Commercio, Industria, Artigianato e Agricoltura competente per territorio;
- siano in regola con i versamenti relativi ad imposte, tasse, contributi previdenziali ed assistenziali.

IMPORTO MASSIMO FINANZIABILE

Mutuo ipotecario di norma fondiario.

Per i mutui destinati all'acquisto, costruzione, ristrutturazione:

- nel limite dell'80% del valore commerciale dell'immobile risultante da perizia, o nei limiti previsti da eventuali normative.

Per i mutui di liquidità:

- 60% del valore di stima se l'immobile oggetto d'ipoteca è ad uso residenziale o commerciale

- 50% del valore di stima se l'immobile oggetto d'ipoteca è di altra tipologia (es: capannoni industriali, alberghi, laboratori artigianali).

DURATA

Per i mutui destinati all'acquisto, costruzione, ristrutturazione:
minima 19 mesi e massima 144 mesi comprensiva di un eventuale periodo di preammortamento non superiore a 1 mese.
Per i mutui di liquidità:
minima 19 mesi e massima 120 mesi

MUTUO GARANTITO DA IPOTECA SU BENE MOBILE REGISTRATO

È un finanziamento di medio e lungo termine destinato a finanziare l'acquisto, la ristrutturazione o allestimento di beni mobili, iscritti nei pubblici registri mobiliari, il cui utilizzo è strettamente connesso con le attività economiche svolte dall'impresa.
Il mutuo è garantito da ipoteca su bene mobile registrato.

IMPORTO MASSIMO FINANZIABILE

Fino all'80% del valore di perizia del bene oggetto di garanzia e comunque entro il valore del costo di acquisto o del costo di ristrutturazione/allestimento dello stesso.

DURATA MASSIMA

Nel caso di imbarcazioni per l'esercizio della pesca professionale il valore del bene potrà comprendere le licenze di pesca.

180 mesi comprensiva di un eventuale periodo di preammortamento non superiore a 12 mesi.

Altri aspetti importanti

In caso di imprese individuali, il Mutuo finanzia solo gli scopi connessi all'attività di impresa, non quelli estranei all'attività medesima, per i quali si rimanda ai documenti relativi ai finanziamenti per i Consumatori.

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

Tasso Annuo Effettivo Globale (TAEG): 6,2300%	Esempio calcolato senza tener conto dell'adesione ad una delle polizze abbinabili al finanziamento.
Tasso Annuo Effettivo Globale (TAEG): 6,4300%	Esempio calcolato tenendo conto dell'adesione alla polizza assicurativa contro l'incendio, il fulmine e lo scoppio del gas sull'immobile oggetto di ipoteca, collocata dal Finanziatore.

PER SURROGAZIONE

Tasso Annuo Effettivo Globale (TAEG): 5,8000%	Esempio calcolato senza tener conto dell'adesione ad una delle polizze abbinabili al finanziamento.
Tasso Annuo Effettivo Globale (TAEG): 5,9900 %	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.

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

IMPORTO FINANZIAMENTO	170.000,00 Euro
DURATA	180 mesi
PERIODICITA' DELLA RATA	MENSILE
TIPO PIANO DI AMMORTAMENTO	RATA COSTANTE FRANCESE
TASSO D'INTERESSE NOMINALE ANNUO	5,600 %
ISTRUTTORIA	3.400,00 Euro Per surrogazione: Esente ai sensi dell'art.120-quater DLGS n. 385/1993
IMPOSTA SOSTITUTIVA	425,00 Euro Per surrogazione: Esente ai sensi dell'art.120-quater DLGS n. 385/1993
SPESE DI PERIZIA	600,00 Euro Per surrogazione: Esente ai sensi dell'art.120-quater DLGS n. 385/1993
INCASSO RATA	2,75 Euro
RECUPERO SPESE PER INVIO COMUNICAZIONI PERIODICHE CARTACEE	0,90 Euro
GESTIONE PRATICA	20,00 Euro annuali
POLIZZA INCENDIO, FULMINE SCOPPIO	2.000,00 Euro Premio stimato prendendo a riferimento la polizza assicurativa collocata dal Finanziatore.

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

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

TASSI DISPONIBILI

FOGLIO INFORMATIVO (D.LGS. 385/93 ART. 116) - AGGIORNAMENTO 21/10/2020

TASSO D'INTERESSE NOMINALE ANNUO	5,600 % Pari al valore dell'indice di riferimento maggiorato dello spread e comunque non inferiore al tasso minimo. Il tasso di interesse è calcolato sulla base dell'indice di riferimento vigente alla data di pubblicazione ed è suscettibile di variazione in funzione del valore al momento della stipula.
INDICE DI RIFERIMENTO	EURIBOR 6 MESI LETTERA 360 MEDIA MESE ARR.TA 0,100
VALORE INDICE DI RIFERIMENTO	- 0,400 %
SPREAD AMMORTAMENTO	+ 5,600 p.p.
TASSO MINIMO AMMORTAMENTO	5,600 %
TASSO DI INTERESSE DI PREAMMORTAMENTO	5,600 % Pari al valore dell'indice di riferimento maggiorato dello spread e comunque non inferiore al tasso minimo. Il tasso di interesse di preammortamento è calcolato sulla base dell'indice di riferimento vigente alla data di pubblicazione ed è suscettibile di variazione in funzione del valore al momento della stipula.
INDICE DI RIFERIMENTO PREAMMORTAMENTO	EURIBOR 6 MESI LETTERA 360 MEDIA MESE ARR.TA 0,100
VALORE INDICE DI RIFERIMENTO PREAMMORTAMENTO	- 0,400 %
SPREAD PREAMMORTAMENTO	+ 5,600 p.p.
TASSO MINIMO PREAMMORTAMENTO	5,600 %
MODALITA' DI DETERMINAZIONE DEL TASSO DI MORA	SCARTO SU TASSO SCADENZA RATA
MAGGIORAZIONE MORA	+ 2,000 p.p.

PRINCIPALI CONDIZIONI ECONOMICHE

SPESE

SPESE PER LA STIPULA DEL CONTRATTO

ISTRUTTORIA	2,000 % dell'importo del finanziamento minimo 600,00 Euro <u>Per surrogazione:</u> 0,00 Euro
PERIZIA UNICA O INIZIALE INERENTE IMMOBILE AD USO SOLO RESIDENZIALE (max 2 unità immobiliari con relative pertinenze esclusive) perizia inerente immobile unicamente residenziale (categorie catastali dalla A /1 alla A/7 comprese), composto da massimo due unità immobiliari abitative con relative pertinenze esclusive, sia esso fruibile o non fruibile, oggetto o non oggetto di trasformazione.	280,00 Euro successivo eventuale sopralluogo (anche SAL): 220,00 Euro. <u>Per surrogazione:</u> Esente ai sensi dell'art. 120-quater DLGS n. 385/1993 Le spese sono percepite anche in caso di mancata concessione o di erogazione del mutuo.
PERIZIA UNICA O INIZIALE INERENTE IMMOBILE NON RICOMPRESO NEL PUNTO PRECEDENTE CON UNICA DESTINAZIONE D'USO perizia inerente immobile non ricompreso nel punto precedente e a destinazione unica (con relative pertinenze esclusive), sia esso fruibile o non fruibile, oggetto o non oggetto di trasformazione; inclusa perizia per aggiornamento e verifica elaborato peritale C.T.U. nominato dal tribunale.	<u>Per surrogazione:</u> Esente ai sensi dell'art. 120-quater DLGS n. 385/1993 Le spese sono percepite anche in caso di mancata concessione o di erogazione del mutuo.
IMPORTO MUTUO FINO A 100.000,00 EURO	280,00 Euro
IMPORTO MUTUO FINO A 150.000,00 EURO	450,00 Euro
IMPORTO MUTUO FINO A 250.000,00 EURO	600,00 Euro
IMPORTO MUTUO FINO A 500.000,00 EURO	800,00 Euro
IMPORTO MUTUO FINO A 1.000.000,00 EURO	1.000,00 Euro
IMPORTO MUTUO FINO A 2.000.000,00 EURO	1.600,00 Euro
IMPORTO MUTUO FINO A 2.500.000,00 EURO	2.000,00 Euro
IMPORTO MUTUO FINO A 5.000.000,00 EURO	2.500,00 Euro
IMPORTO MUTUO FINO A 10.000.000,00 EURO	5.000,00 Euro
IMPORTO MUTUO OLTRE 10.000.000,00 EURO	8.000,00 Euro
PERIZIA UNICA O INIZIALE INERENTE IMMOBILE CON DESTINAZIONE D'USO MISTA O POLIFUNZIONALE O DI PIU' IMMOBILI CONTIGUI O NON CONTIGUI perizia inerente immobile a destinazione d'uso mista o polifunzionale o di più immobili contigui o non contigui (con relative pertinenze esclusive), siano essi fruibili o non fruibili, oggetto o non oggetto di trasformazione.	da 600,00 Euro a 8.000,00 Euro: importo che verrà preventivamente comunicato al cliente. <u>Per surrogazione:</u> Esente ai sensi dell'art. 120-quater DLGS n. 385/1993
AGGIORNAMENTO PERIZIA PER AVVENUTE VARIAZIONI O INTEGRAZIONI IMMOBILE OGGETTO D'IPOTECA	220,00 Euro <u>Per surrogazione:</u> Esente ai sensi dell'art. 120-quater DLGS n. 385/1993
PERIZIA INERENTE EROGAZIONI SUCCESSIVE ALLA STIPULA DI FINANZIAMENTI A S.A.L. (Stato d'Avanzamento Lavori) perizia per ulteriore erogazione finanziamento inerente immobile oggetto di trasformazione.	
FINO A 10 UNITA' IMMOBILIARI	370,00 Euro

OLTRE 10 UNITA' IMMOBILIARI	380,00 Euro
CONSEGNA DI COPIA COMPLETA DEL TESTO CONTRATTUALE IDONEO PER LA STIPULA, SU RICHIESTA DEL CLIENTE (PREVENTIVA RISPETTO ALL'ACCORDO SULLA DATA DI STIPULA)	Spesa applicata in misura non superiore a quanto previsto per le spese istruttoria. <u>Per surrogazione:</u> 0,00 Euro
CONSEGNA DI COPIA COMPLETA DEL TESTO CONTRATTUALE IDONEO PER LA STIPULA, SU RICHIESTA DEL CLIENTE (SUCCESSIVA ALL' ACCORDO SULLA DATA DI STIPULA)	0,00 Euro
CONSEGNA DELLO SCHEMA DI CONTRATTO PRIVO DELLE CONDIZIONI ECONOMICHE; DI UN PREVENTIVO CONTENENTE LE CONDIZIONI ECONOMICHE BASATE SULLE INFORMAZIONI FORNITE DAL CLIENTE	0,00 Euro
SPESE PER LA GESTIONE DEL RAPPORTO	
GESTIONE PRATICA	20,00 Euro annuali
INCASSO RATA	2,75 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)	75,00 Euro a quota frazionata con un minimo di 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	150,00 Euro
SPESA A CARICO DELL'ACCOLLANTE NEL CASO DI ACCOLLO DEL MUTUO	300,00 Euro
CERTIFICAZIONE COMPETENZE	10,00 Euro
VARIAZIONI CONTRATTUALI DI QUALSIASI NATURA	1,500 % sul debito residuo, minimo 300,00 Euro

PER I CLIENTI CHE RIVESTONO LA QUALIFICA DI MICRO-IMPRESA, LE VARIAZIONI CONTRATTUALI AVVENGONO SENZA L'ADDEBITO DI SPESE

RINUNCIA FINANZIAMENTO IN FASE DI ISTRUTTORIA INIZIALE 50,00 Euro

RINUNCIA FINANZIAMENTO IN FASE DI ISTRUTTORIA AVANZATA (A MINUTA CONTRATTUALE PREDISPOSTA) 50,00 Euro

COMPENSO ONNICOMPRESIVO PER ESTINZIONE ANTICIPATA, TOTALE O PARZIALE 2,000 % del capitale rimborsato anticipatamente
Non sarà dovuta alcuna commissione qualora la parte finanziata sia rappresentata da una ditta individuale e il finanziamento sia finalizzato all'acquisto, costruzione, ristrutturazione di un immobile adibito allo svolgimento della propria attività economica.

PIANO DI AMMORTAMENTO

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

ALTRE CARATTERISTICHE DEL FINANZIAMENTO

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

CALCOLO ESEMPLIFICATIVO DELL'IMPORTO DELLA RATA

Tasso di interesse applicato	Durata del finanziamento (anni)	Importo della rata mensile per 100.000,00 Euro di capitale	Se il tasso di interesse aumenta del 2% dopo 2 anni (*)	Se il tasso di interesse diminuisce del 2% dopo 2 anni (*)
5,6000	10	1.090,22	1.173,31	1.090,23
5,6000	15	822,40	919,78	822,40

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

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

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 "TUTELA ATTIVITA' 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, "Tutela Attività New" copre il rischio di incendio dell'unità immobiliare di proprietà dell'assicurato, costituita da locali adibiti ad attività di tipo commerciale, artigianale, intellettuale o ricreativo, finalizzata o meno alla produzione di reddito, e la responsabilità civile della proprietà. Il pagamento del premio è annuo con tacito rinnovo.

Le garanzie offerte sono:

- **Incendio:** indennizza i danni materiali e diretti subiti dai beni assicurati in conseguenza di incendio, fulmine, esplosione, implosione, scoppio, caduta di aeromobili, urto di veicoli stradali, bang sonico, guasti, spese di demolizione e sgombero (massimale assicurabile € 2.000.000,00). Relativamente alle unità immobiliari costruite o in fase di manutenzione ordinaria la garanzia viene estesa agli eventi atmosferici, agli eventi sociopolitici, fumo, acqua condotta (max. € 2.500,00), ricerca e riparazione guasti (max. € 2.500,00) e fenomeni elettrici (max. € 2.500,00).
- **Responsabilità Civile:** mantiene indenne l'assicurato di quanto lo stesso sia tenuto a pagare, quale civilmente responsabile ai sensi di legge, per danni involontariamente cagionati a terzi in conseguenza di fatti accidentali verificatisi in relazione alla proprietà dell'unità immobiliare descritta in polizza (con un massimale di € 500.000). Il pagamento del premio è annuale con tacito rinnovo.

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

MASSIMALE (valore di ricostruzione a nuovo)	PREMIO ANNUO
150.000	146,00 Euro
220.000	200,00 Euro
300.000	261,00 Euro
400.000	338,00 Euro
500.000	415,00 Euro
600.000	492,00 Euro
700.000	569,00 Euro
800.000	646,00 Euro
900.000	723,00 Euro
1.000.000	800,00 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 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 "RIPARA CASA NEW"

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

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

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

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

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

Il cliente può recedere dai contratti relativi ai servizi accessori acquistati insieme al finanziamento senza dover recedere dal finanziamento stesso. Per ulteriori informazioni e approfondimenti in relazione ai costi e alle coperture fornite, si rinvia ai relativi fascicoli informativi a disposizione della clientela sul sito 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.

Il Finanziatore mette a disposizione del cliente, nell'ambito della propria offerta di prodotti, la polizza assicurativa di Arca Vita S.p.A. e Arca Assicurazioni S.p.A.

POLIZZA "ARCA VALORE IMPRESA CPI"

La polizza prevede il rimborso del debito residuo in caso di premorienza o di invalidità totale permanente da infortuni e malattia dell'assicurato, nonché il pagamento delle rate del finanziamento, nel caso di inabilità temporanea totale da infortuni e malattia, in base al piano originario del finanziamento stesso.

Un solo Assicurato : Legale rappresentante, socio, dirigente o altro collaboratore dipendente di rilievo dell'impresa nominativamente indicato nel contratto.

Il pagamento del premio è in unica soluzione alla sottoscrizione della polizza.

Si riporta nel seguito una tabella esemplificativa dei premi:

IMPORTO	DURATA (MESI)	PREMIO UNICO
10.000	24	82,65 Euro
15.000	24	113,98 Euro
20.000	60	317,37 Euro
25.000	60	391,71 Euro
30.000	60	466,05 Euro
35.000	60	540,39 Euro
50.000	60	763,42 Euro
100.000	24	646,54 Euro

100.000	36	928,20 Euro
100.000	60	1.506,84 Euro
100.000	120	3.114,39 Euro
150.000	120	4.661,59 Euro
170.000	24	1.085,12 Euro
170.000	60	2.547,63 Euro
170.000	120	5.280,46 Euro
250.000	96	6.125,30 Euro
250.000	120	7.755,98 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 anche ai costi e alle coperture fornite, si rinvia ai relativi fascicoli informativi a disposizione della clientela sul sito www.cassicura.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.

GARANZIA ORGANISMI MUTUALISTICI

Confidi di garanzia creati per favorire l'accesso degli associati al credito bancario. Le commissioni, da riconoscere agli stessi da parte dei clienti, sono comunicate nella delibera di garanzia.

Ogni singolo Confidi può differenziare le proprie commissioni in base alla durata o alla forma tecnica, o per fasce di merito o quant'altro. Si rinvia, pertanto, ai fogli informativi predisposti da ciascun Confidi, che lo stesso è tenuto a consegnare su richiesta all'associato destinatario della garanzia.

ALTRE SPESE DA SOSTENERE

ADEMPIMENTI NOTARILI	Da regolarsi con il professionista incaricato. Per surrogazione: Esente ai sensi dell'art. 120-quater DLGS n. 385/1993.
ASSICURAZIONE IMMOBILE	Fino all'estinzione del mutuo, la parte mutuataria ha l'onere di assicurare, e vincolare a favore della Banca, a proprie spese, presso un Istituto assicurativo di gradimento della Banca, gli immobili oggetto della garanzia ipotecaria. I beni dovranno essere assicurati contro l'incendio, il fulmine e lo scoppio del gas. Il valore da assicurare sarà indicato dalla Banca medesima. La parte mutuataria ha altresì l'onere di assicurare i fabbricati che venissero successivamente eretti sui beni ipotecati. Il costo dell'assicurazione non viene incluso nel calcolo del TAEG qualora non sia conosciuto dal Finanziatore.
IMPOSTA SOSTITUTIVA	Opzione per il regime fiscale sostitutivo ed attualmente pari allo 0,25% sull'ammontare del finanziamento. Per surrogazione: non si applicano l'imposta sostitutiva di cui all'articolo 17 del decreto del Presidente della Repubblica 29 settembre 1973, n. 601, né le imposte indicate nell'articolo 15 del medesimo decreto (art. 120-quater DLGS n. 385/1993)
ASSICURAZIONE BENI MOBILI REGISTRATI	Nel caso di finanziamenti assistiti da ipoteca su beni mobili registrati, la parte mutuataria, fino all'estinzione del mutuo, ha l'onere di assicurare, e vincolare a favore della Banca, a proprie spese, presso un Istituto assicurativo specializzato nel settore della propria attività e di gradimento della Banca, i beni oggetto della garanzia ipotecaria. I beni potranno essere assicurati contro l'incendio, il fulmine e i danni materiali e diretti. Il valore da assicurare sarà indicato dalla Banca medesima. Il costo dell'assicurazione non viene incluso nel calcolo del TAEG qualora non sia conosciuto dal Finanziatore.

TEMPI DI EROGAZIONE

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

ESTINZIONE ANTICIPATA, PORTABILITA' E RECLAMI

Estinzione anticipata

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

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

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

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

Estinzione anticipata obbligatoria (prevista esclusivamente nei mutui ipotecari per la realizzazione dei programmi immobiliari)

La parte finanziata dovrà destinare al rimborso anticipato obbligatorio, anche parziale, del finanziamento:

- i proventi incassati quale corrispettivo dell'alienazione di tutto o parte del complesso immobiliare per un importo pari al maggiore tra (a) un importo di regola pari al 120% (centoventi per cento) dell'A.L.A.* e (b) un importo tale da mantenere un loan to value in misura pari o inferiore all'80%;
- gli indennizzi assicurativi incassati derivanti dalle Polizze Assicuratrici (ad esclusione degli importi relativi alle polizze di responsabilità civile che siano per legge destinati a terzi danneggiati) qualora il tecnico rilevasse che il relativo sinistro è di entità e natura tale da non consentire al Beneficiario di riparare i danni subiti. In deroga a quanto precede, il Beneficiario avrà la facoltà di utilizzare tutti o parte dei suddetti indennizzi assicurativi fornendo alla Banca, entro e non oltre 5 Giorni Lavorativi dalla data del relativo versamento da parte della relativa compagnia di assicurazione, dimostrazione dell'intenzione di impiegare tali somme allo scopo di ripristinare o rimediare la situazione danneggiata e/o i beni immobili cui gli indennizzi si riferiscono; in tal caso la Banca retrocederà la relativa somma al soggetto legittimato. Decorsi 12 mesi dall'utilizzo di tutti o parte dei suddetti indennizzi assicurativi, dovrà essere consegnata alla Banca idonea evidenza documentale comprovante l'impiego delle predette somme secondo gli scopi indicati; gli indennizzi e/o i risarcimenti percepiti a qualsiasi titolo in relazione al Complesso Immobiliare e alla realizzazione del Progetto.

Ciascun rimborso anticipato obbligatorio dovrà essere effettuato contestualmente alla data di percezione dell'importo oggetto di rimborso.

Gli importi rimborsati anticipatamente non potranno più essere utilizzati e verranno automaticamente cancellati.

Il rimborso anticipato obbligatorio dovrà avere luogo senza costi né penalità.

* "ALA" significa *allocated loan amount* ossia la quota parte di finanziamento che verrà imputata, in caso di vendita, su ciascuna unità immobiliare che verrà edificata, in proporzione al valore della relativa unità immobiliare rispetto al valore complessivo degli immobili

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, 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 Ventì Settembre, 97/e, 00187 Roma, tel. 06 47929235.

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

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

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

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

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

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

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

Conciliazione

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

Risoluzione e decadenza

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

- l'impresa non provveda al pagamento a scadenza anche di un solo rateo degli interessi di preammortamento, se contrattualmente previsti, o di una sola rata di ammortamento e tale inadempimento si protragga per oltre 180 giorni, nonchè nell'ipotesi di cui al secondo comma dell'art. 40 del D.Lgs. n. 385/93 (testo unico bancario);
- l'impresa subisca protesti o compia qualsiasi atto che diminuisca la propria consistenza patrimoniale od economica, o sia assoggettata ad una qualsiasi procedura concorsuale;
- siano concessi provvedimenti cautelari o siano iniziate azioni esecutive a carico dell'impresa;
- l'impresa proponga in via stragiudiziale concordati, richieda ai creditori moratorie, o disponga la messa in liquidazione;
- i beni, oggetto della garanzia, subiscano procedimenti conservativi o esecutivi o ipoteche giudiziali;
- le documentazioni prodotte e le comunicazioni fatte alla Banca non siano veritiere;
- l'impresa non provveda a comunicare alla Banca eventuali modifiche della forma sociale, rilevanti diminuzioni del capitale sociale, l'eventuale utilizzo di strumenti di raccolta del risparmio quali, emissione di obbligazioni, cambiali finanziarie, certificati di deposito, mutamenti della compagine sociale tali da determinare variazioni del socio di riferimento o della maggioranza, nonchè i fatti che possano comunque modificare l'attuale situazione giuridica, patrimoniale, finanziaria ed economica della mutuataria e dei garanti;
- l'impresa non intervenga in qualsiasi momento alla stipula di ogni atto richiesto dalla Banca per l'eventuale ratifica, convalida, rettifica del mutuo o di sue singole parti;
- l'impresa non provveda ad inviare alla Banca, entro 120 giorni dalla chiusura dell'esercizio o entro 30 giorni dalla relativa approvazione da parte dell'assemblea, da celebrarsi entro il termine di legge, i bilanci annuali corredati dalla nota integrativa, la relazione degli amministratori e la relazione del Collegio sindacale qualora sussista;
- sia accertato il mancato completamento del programma d'investimenti per i quali è concesso il mutuo, se esplicitamente previsto;
- l'impresa e/o i terzi garanti non adempia/no puntualmente anche ad uno solo degli obblighi posti a loro carico dal contratto e dal Capitolato;
- l'impresa non provveda puntualmente al rimborso di oneri tributari comunque derivanti dal mutuo o dalla costituzione delle relative garanzie, oneri da intendersi, in ogni caso, a carico dell'impresa stessa, anche se assolti dalla Banca.

Nei suddetti casi di decadenza o di risoluzione la Banca avrà diritto di esigere, anche in via esecutiva, senza dilazione alcuna la restituzione dell'intero suo credito per interessi, anche di mora, accessori tutti e capitale, nei confronti dell'impresa e nei confronti dei garanti. Sull'importo relativo a tale credito non è consentita la capitalizzazione periodica.

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

LEGENDA

Accollo	Contratto tra un debitore e una terza persona che si impegna a pagare il debito al creditore. Nel caso del mutuo, chi acquista un immobile gravato da ipoteca si impegna a pagare all'intermediario, cioè "si accolla", il debito residuo (art. 1273 cod. civ.).
A.L.A.	Significa "allocated loan amount", ossia la quota parte di finanziamento che verrà imputata, in caso di vendita, su ciascuna unità immobiliare che verrà edificata, in proporzione al valore della relativa unità immobiliare rispetto al valore complessivo degli immobili.
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.
Confidi	Organismi mutualistici, creati per favorire l'accesso dei loro soci, generalmente appartenenti a categorie economiche omogenee al credito bancario, attraverso la concessione di norma di garanzia.
Contributo in c/interessi	Rappresenta l'abbattimento del tasso d'interesse applicato al finanziamento, riconosciuto da un Ente pubblico o da un Organismo Mutualistico privato nell'ambito di una specifica convenzione sottoscritta con l'Istituto erogante il finanziamento. Il contributo può essere diretto: riconosciuto direttamente al beneficiario, o indiretto riconosciuto al beneficiario per il tramite della banca.
Covenant commerciali	I "covenant commerciali" sono clausole inserite nei contratti di finanziamento nelle quali sono descritti determinati specifici eventi al verificarsi dei quali la Banca ha facoltà di confermare lo spread contrattuale o il suo adeguamento in aumento o diminuzione, naturalmente entro i limiti del TEG usura vigente. La verifica del rispetto delle clausole contrattuali avviene annualmente a cura della Banca ed in modo automatico dalla procedura.
Franchigia	E' il periodo, espresso in mesi dalla stipula, durante il quale non viene effettuata nessuna variazione del tasso applicato anche in presenza di variazione del valore dell'indice di riferimento.
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%.
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 americano o "tipo bullet"	Il rimborso del capitale è in un'unica soluzione alla scadenza del debito.
Piano di ammortamento "francese"	Il piano di ammortamento più diffuso in Italia. La rata prevede una quota capitale crescente e una quota interessi decrescente. All'inizio si pagano soprattutto interessi; a mano a mano che il capitale viene restituito, l'ammontare degli interessi diminuisce e la quota di capitale aumenta.
Piano di ammortamento "italiano"	Ogni rata è composta da una quota di capitale sempre uguale per tutto il periodo di ammortamento e da una quota interessi che diminuisce nel tempo.
Preammortamento	Periodo iniziale del mutuo nel quale le rate pagate sono costituite dalla sola quota interessi.
Provvista	Risorse finanziarie messe a disposizione da un ente terzo secondo particolari modalità e per specifico scopo.
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 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).
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.
Rimborso in un'unica soluzione	L'intero capitale viene restituito tutto insieme alla scadenza del contratto. Durante il rapporto le rate sono costituite dai soli interessi.
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.
Stato avanzamento lavori	Di regola la prima erogazione è finalizzata all'acquisto dell'area o dell'immobile per un importo non superiore al 50% del costo di acquisto, così come risultante da preliminare o documento equivalente ed il cui valore di stima deve essere confermato dal perito incaricato dalla Banca. Lo stato avanzamento lavori è valorizzato in funzione dei costi sostenuti (e non del valore atteso futuro del bene ultimato) nel rispetto della proporzione fra il mutuo accordato ed i costi totali previsti e confermati dal perito incaricato dalla Banca.
Tasso Annuo Effettivo Globale (TAEG)	Indica il costo totale del mutuo su base annua ed è espresso in percentuale sull'ammontare del finanziamento concesso. Comprende il tasso di interesse e altre voci di spesa, ad esempio spese di istruttoria della pratica e di riscossione della rata. Alcune spese non sono comprese, per esempio quelle notarili.
Tasso di interesse di preammortamento	Il tasso degli interessi dovuti sulla somma finanziata per il periodo che va dalla data di stipula del finanziamento alla data di inizio ammortamento.
Tasso di interesse nominale annuo	Rapporto percentuale, calcolato su base annua, tra l'interesse (quale compenso del capitale prestato) e il capitale prestato. Il tasso viene calcolato con riferimento all'anno civile di 365 giorni o 366 in caso di anno bisestile.
Tasso di mora	Maggiorazione del tasso di interesse applicata in caso di ritardo nel pagamento delle rate.

Tasso Effettivo Globale Medio (TEGM)	Tasso di interesse pubblicato ogni tre mesi dal Ministero dell'Economia e delle Finanze come previsto dalla legge sull'usura. E' utilizzato per il calcolo del cosiddetto "tasso soglia", ossia il limite oltre il quale il tasso d'interesse diviene 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.
Valore dell'immobile	Minore tra il valore di perizia e il valore di compravendita.
Valore ipotecato	Valore economico dei beni acquisiti a garanzia con vincolo ipotecario.
Valore liberato	Valore economico dei beni immobili liberati dal vincolo ipotecario.



Banco di Sardegna

Gruppo BPER Banca

FOGLIO INFORMATIVO (D.LGS. 385/93 ART. 116) - AGGIORNAMENTO 21/10/2020

Prodotto offerto fuori sede

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

Indirizzo

Telefono

Qualifica

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

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

Data _____

Firma per avvenuta ricezione
