

MUTUI IPOTECARI A CONSUMATORI CON SURROGAZIONE

INFORMAZIONI SULLA BANCA

BANCA DI SASSARI S.p.A. (codice ABI 5676.2)

Società per azioni con sede legale ed amministrativa in V.le Mancini, 2 - 07100 Sassari

Codice fiscale, Partita Iva e numero di iscrizione al Registro delle imprese 01583450901

Iscrizione all'Albo delle Banche 5199

Capitale sociale € 59.820.542,91 i.v. - Riserve e fondi di riserva € 144.580.194,37

Gruppo bancario Banca popolare dell'Emilia Romagna - 5387.6

Aderente al Fondo Interbancario di Tutela dei Depositi

Aderente alla "Convention on Credit transfers in euros" ("Convenzione per i bonifici in euro")

Aderente alla Convenzione Interbancaria sui Pagamenti (ICP) - Aderente al Consorzio PattiChiari

Aderente all'Arbitro Bancario Finanziario (ABF)

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

Sito internet [Http://www.bancasassari.it](http://www.bancasassari.it) indirizzo e-mail direzione generale@bancasassari.it

Telefono 079221511 (centralino) - Fax 079221739

CHE COS'È IL MUTUO

Il mutuo è un finanziamento a medio - lungo termine. In genere la sua durata va da un minimo di 5 anni ad 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 mutuo può essere garantito da ipoteca su un immobile e in questo caso si chiama "ipotecario".

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

Caratteristiche specifiche del mutuo con surrogazione

A chi è rivolto

Il **mutuo con surrogazione** è rivolto a clienti **consumatori** (parte mutuataria) e 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. 8 della L. 40/2007, 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, 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

Cosa fare per attivarlo

Presentarsi presso qualsiasi filiale della *Banca di Sassari*.

Altri aspetti importanti

Il **mutuo con surrogazione** è un mutuo stipulato sotto forma di "atto pubblico" con il quale la banca attiva subentra nella garanzia ipotecaria relativa al credito surrogato. Eventualmente, può essere assistito anche da altre garanzie reali e/o personali, rilasciate da parte dei soggetti finanziati o di terzi, e/o da cessioni di crediti.

Il cliente (parte mutuataria) rimborsa il mutuo con il pagamento periodico di rate, comprensive di capitale ed interessi, calcolati con riferimento ad un tasso variabile, fisso o misto. Le rate sono mensili o semestrali; la prima rata scade un mese o sei mesi dopo la data di stipula del contratto e le altre di mese in mese oppure di semestre in semestre sino alla totale estinzione.

La *Banca di Sassari* aderisce al "Codice europeo volontario di condotta" in materia di informativa precontrattuale relativa ai contratti di mutuo destinati all'acquisto o alla trasformazione di immobili residenziali

A chi rivolgersi per ulteriori informazioni

Presso le filiali della *Banca di Sassari* e consultando l'apposita sezione del sito <http://www.bancasassari.it> dedicata ai "mutui".

I TIPI DI MUTUO E I LORO RISCHI

Mutuo a tasso fisso

Rimangono fissi per tutta la durata del mutuo sia il tasso di interesse sia l'importo delle singole rate.

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.

Il mutuo a tasso fisso ha una durata massima pari a 30 anni. Le condizioni offerte sono pubblicizzate nella parte relativa al mutuo a tasso fisso iniziale

Mutuo a tasso variabile

Rispetto al tasso iniziale, il tasso di interesse può variare, con cadenze prestabilite, secondo l'andamento del parametro di indicizzazione fissato nel contratto.

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

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

Mutuo con tetto (a tasso variabile con tasso massimo)

Rispetto al tasso iniziale di partenza, il tasso di interesse può variare, con cadenze prestabilite, secondo l'andamento del parametro di indicizzazione ma con un limite massimo fissato nel contratto.

Il rischio dell'aumento imprevedibile e consistente dell'importo delle rate è ridotto dalla fissazione del tetto massimo del tasso applicabile all'operazione.

Per saperne di più:

La guida pratica al mutuo "*Il mutuo per la casa in parole semplici*", che aiuta a orientarsi nella scelta, è disponibile sul sito www.bancaditalia.it, presso tutte le filiali della Banca di Sassari e sul sito internet al seguente indirizzo <http://www.bancasassari.it>

PRINCIPALI CONDIZIONI ECONOMICHE

**QUANTO PUÒ COSTARE IL MUTUO CON SURROGAZIONE
 BANCA di SASSARI A TASSO VARIABILE "EURIBOR 6 mesi"**

Tasso Annuo Effettivo Globale (TAEG)

Durata 180 mesi : 2,550 % (*)

Durata 240 mesi : 2,648 % (*)

Oltre al TAEG vanno considerati altri costi, quali le spese di assicurazione dell'immobile ipotecato.

(*) TAEG calcolato sulla base di un finanziamento di euro 100.000,00, tenendo conto del tasso massimo applicabile.

	VOCI	COSTI
	Importo massimo finanziabile	Pari al debito residuo del mutuo originario : tale importo non potrà superare l' 80% del valore commerciale dell'immobile; in ogni caso la somma erogata non potrà superare il minore tra il prezzo di acquisto ed il valore commerciale risultante da perizia (mutuo fondiario).
	Durata	Minima 60 mesi , massima 360 mesi ; Limiti di età: La somma risultante dalla durata del mutuo e l'età del mutuatario non deve essere superiore a 75 anni.
TASSI	Tasso di interesse nominale su base annua	Pari al valore del parametro di indicizzazione maggiorato dello spread. Con riferimento all'anno commerciale di 360 giorni.
	Parametro di indicizzazione	Euribor (Euro Interbank Offered rate) a 6 mesi, tasso 365 , pubblicato di norma, sul quotidiano "Il Sole-24 ORE" (data = valuta) e rilevato il quartultimo giorno lavorativo bancario antecedente: la decorrenza di ciascun semestre (1° gennaio -30 giugno / 1°luglio - 31 dicembre), in caso di rata semestrale; il primo giorno di ciascun mese, in caso di rata mensile. Il parametro - arrotondato ai cinque centesimi superiori - sarà revisionato mensilmente/semestralmente; qualora non fosse rilevabile nel giorno sopra indicato, verrà utilizzato il parametro pubblicato il giorno immediatamente antecedente.
	Spread	Massimo 1,800 punti percentuali.
	Tasso di interesse di preammortamento	Non previsto.
	Tasso di mora	tasso <i>pro tempore</i> vigente maggiorato di 2 punti.

**QUANTO PUÒ COSTARE IL MUTUO CON SURROGAZIONE
 BANCA di SASSARI A TASSO FISSO "IRS"**

Tasso Annuo Effettivo Globale (TAEG)

Durata 180 mesi : 5,350 % (*)

Durata 240 mesi : 5,746 % (*)

Oltre al TAEG vanno considerati altri costi, quali le spese di assicurazione dell'immobile ipotecato.

(*) TAEG calcolato sulla base di un finanziamento di euro 100.000,00, tenendo conto del tasso massimo applicabile.

	VOCI	COSTI
	Importo massimo finanziabile	Pari al debito residuo del mutuo originario : tale importo non potrà superare l' 80% del valore commerciale dell'immobile; in ogni caso la somma erogata non potrà superare il minore tra il prezzo di acquisto ed il valore commerciale risultante da perizia (mutuo fondiario).
	Durata	Minima 60 mesi , massima 360 mesi . Limiti di età: La somma risultante dalla durata del mutuo e l'età del mutuatario non deve essere superiore a 75 anni.
TASSI	Tasso di interesse nominale su base annua	Pari al valore del parametro di indicizzazione maggiorato dello spread. Con riferimento all'anno commerciale di 360 giorni.
	Parametro di riferimento (tasso fisso)	IRS (Interest Rate Swap) denaro di periodo (rispettivamente 5 anni/6 mesi -10 anni/6 mesi -15 anni/6 mesi -20 anni/6 mesi -25 anni/6 mesi-30 anni/6 mesi). Il parametro – arrotondato ai cinque centesimi superiori – sarà rilevato il quartultimo giorno lavorativo bancario del mese antecedente la data di erogazione e pubblicato, di norma, sul quotidiano "Il Sole-24 ORE". Per durate intermedie il parametro da applicare sarà l'IRS di periodo immediatamente superiore (ad esempio durata 12 anni: parametro da applicare IRS 15 anni).
	Spread (tasso fisso, con polizza <i>Mutuo protetto basic</i>)	Massimo 1,900 punti percentuali
	Spread (tasso fisso, senza polizza)	Massimo 2,000 punti percentuali
	Tasso di interesse di preammortamento	Non previsto.
	Tasso di mora	tasso <i>pro tempore</i> vigente maggiorato di 2 punti.

**QUANTO PUÒ COSTARE IL MUTUO CON SURROGAZIONE
 BANCA di SASSARI MUTUO TASSO VARIABILE "B.C.E."**

Tasso Annuo Effettivo Globale (TAEG)

Durata 180 mesi : 2,850 % (*)

Durata 240 mesi : 3,047 % (*)

Oltre al TAEG vanno considerati altri costi, quali le spese di assicurazione dell'immobile ipotecato.

(*) TAEG calcolato sulla base di un finanziamento di euro 100.000,00, tenendo conto del tasso massimo applicabile.

	VOCI	COSTI
	Importo massimo finanziabile	Pari al debito residuo del mutuo originario : tale importo non potrà superare l' 80% del valore commerciale dell'immobile; in ogni caso la somma erogata non potrà superare il minore tra il prezzo di acquisto ed il valore commerciale risultante da perizia (mutuo fondiario). Limitatamente a mutui per surroga su finanziamenti concessi per l'acquisto dell'abitazione principale.
	Durata	Minima 60 mesi , massima 360 mesi . Limiti di età: La somma risultante dalla durata del mutuo e l'età del mutuatario non deve essere superiore a 75 anni.
TASSI	Tasso di interesse nominale su base annua	Pari al valore del parametro di indicizzazione maggiorato dello spread. Con riferimento all'anno commerciale di 360 giorni.
	Parametro di indicizzazione (tasso variabile)	Tasso sulle operazioni di rifinanziamento principali stabilito dal Consiglio direttivo della Banca centrale europea (tasso B.C.E.) in vigore alla data di stipula del contratto. Verrà revisionato quando il Consiglio direttivo della Banca centrale europea delibererà una modifica del tasso sulle operazioni di rifinanziamento principali dell'Eurosistema
	Spread	Massimo 2,000 punti percentuali
	Tasso di interesse di preammortamento	Non previsto.
	Tasso di mora	tasso <i>pro tempore</i> vigente maggiorato di 2 punti.

**QUANTO PUÒ COSTARE IL MUTUO CON SURROGAZIONE
 BANCA di SASSARI MUTUO "con tetto" A TASSO VARIABILE**

Tasso Annuo Effettivo Globale (TAEG)

Durata 180 mesi : 3,050 % (*)

Durata 240 mesi : 3,247 % (*)

Oltre al TAEG vanno considerati altri costi, quali le spese di assicurazione dell'immobile ipotecato.

(*) TAEG calcolato sulla base di un finanziamento di euro 100.000,00, tenendo conto del tasso massimo applicabile.

	VOCI	COSTI
	Importo massimo finanziabile	Pari al debito residuo del mutuo originario : tale importo non potrà superare l' 80% del valore commerciale dell'immobile; in ogni caso la somma erogata non potrà superare il minore tra il prezzo di acquisto ed il valore commerciale risultante da perizia (mutuo fondiario).
	Durata	Minima 120 mesi , massima 300 mesi . Limiti di età: La somma risultante dalla durata del mutuo e l'età del mutuatario non deve essere superiore a 75 anni.
TASSI	Tasso di interesse nominale su base annua	Pari al valore del parametro di indicizzazione maggiorato dello spread. Con riferimento all'anno commerciale di 360 giorni.
	Parametro di indicizzazione	Euribor (Euro Interbank Offered rate) a 6 mesi, tasso 365 , rilevato il quartultimo giorno lavorativo bancario del mese antecedente la decorrenza di ciascuna rata e pubblicato, di norma, sul quotidiano "Il Sole-24 ORE" (data = valuta). Il parametro - arrotondato ai cinque centesimi superiori - sarà revisionato mensilmente; qualora non fosse rilevabile nel giorno sopra indicato, verrà utilizzato il parametro pubblicato il giorno immediatamente antecedente
	Spread (tasso variabile, con polizza <i>Mutuo protetto basic</i>)	Massimo 2,200 punti percentuali
	Spread (tasso variabile, senza polizza)	Massimo 2,300 punti percentuali
	Tasso di interesse di preammortamento	Pari al valore del parametro di indicizzazione maggiorato dello spread. Con riferimento all'anno commerciale di 360 giorni.
	Tasso massimo	5,700 %
	Tasso di interesse di preammortamento	Non previsto.
	Tasso di mora	tasso <i>pro tempore</i> vigente maggiorato di 2 punti.

PRINCIPALI CONDIZIONI ECONOMICHE

		VOCI DI COSTO		
SPESE	Spese per la stipula del contratto	Istruttoria	€ 0,00	
		Perizia tecnica	€ 0,00	
		Consegna di copia completa del testo contrattuale idoneo per la stipula, su richiesta del cliente (preventiva rispetto all'accordo sulla data di stipula)	€ 0,00	
		Consegna di copia completa del testo contrattuale idoneo per la stipula, su richiesta del cliente (successiva all'accordo sulla data di stipula)	€ 0,00	
		Consegna dello schema di contratto privo delle condizioni economiche; di un preventivo contenente le condizioni economiche basate sulle informazioni fornite dal cliente	€ 0,00	
	Spese per la gestione del rapporto	Gestione pratica	€ 0,00	
		Incasso rata	€ 3,10 con mutuo rata semestrale € 1,00 con mutuo rata mensile	
		Polizza infortuni	€ 3,10 con mutuo rata semestrale € 1,00 con mutuo rata mensile	
		Invio comunicazioni (in forma cartacea)	Invio comunicazione periodica € 2,00 sull'ultima rata di ogni anno	
		Invio sollecito di pagamento	€ 2,00 cadauno	
		Variazione/Restrizione ipoteca	Variazione o restrizione ipoteca (spesa amministrativa)	€ 160,00 di cui € 60,00 per parcella notarile (autentica di firma)
			Variazione o restrizione ipoteca (spesa perizia)	€ 0,00
			Cancellazione ipoteca con atto notarile ai sensi dell'art.2882 c.c.	€ 100,00
			Cancellazione ipoteca ai sensi della legge 40/2007	€ 0,00
			Rinnovazione ipotecaria	€ 150,00
			Frazionamento ipoteca mutui fondiari (spesa amministrativa)	€ 100,00 per ciascuna quota
			Frazionamenti (spesa di perizia)	€ 0,00
			Accollo mutuo	€ 100,00
			Sospensione pagamento rate	€ 0,00
		Altre spese	Certificazione competenze	€ 25,00 cadauno
			Elaborazione conteggi	€ 25,00
			Rilascio duplicati (costo unitario)	€ 10,00
	Rinegoziazione del tasso		€ 0,00	
	Rinuncia finanziamento in fase di istruttoria iniziale		€ 0,00	
	Rinuncia finanziamento in fase di istruttoria avanzata (minuta contrattuale predisposta)		€ 0,00	
		Variazioni contrattuali di qualsiasi natura	€ 0,00	
	PIANO DI AMMORTAMENTO	Tipo piano di ammortamento	Piano di ammortamento alla francese	
Tipologia di rata		Rata costante, salvo conguagli della quota interessi in relazione alla variazione del tasso (in caso di mutuo a tasso variabile)		
Periodicità delle rate		Le rate sono mensili o semestrali; la prima rata scade 1 mese o 6 mesi dopo la data di stipula del contratto e le altre di mese in mese oppure di semestre in semestre sino alla totale estinzione.		

ULTIME RILEVAZIONI DEI PARAMETRI DI RIFERIMENTO

TASSO BCE

<i>12/11/2008</i>	<i>10/12/2008</i>	<i>21/1/2009</i>	<i>11/3/2009</i>	<i>8/4/2009</i>	<i>13/5/2009</i>
3,25	2,50	2,00	1,50	1,25	1,00

EURIBOR 6MESI/TASSO 365 QUARTULTIMO GIORNO DEL MESE (DATA = VALUTA)

<i>val.26-8-2009</i>	<i>val.25-9-2009</i>	<i>val.27-10-2009</i>	<i>val.25-11-2009</i>	<i>val.28-12-2009</i>	<i>val.26-1-2010</i>
1,121	1,040	1,033	1,005	1,006	0,977

IRS 5Y/6M, DENARO, QUARTULTIMO GIORNO DEL MESE

<i>8-2009</i>	<i>9-2009</i>	<i>10-2009</i>	<i>11-2009</i>	<i>12-2009</i>	<i>1-2010</i>
2,75	2,72	2,79	2,72	2,73	2,57

IRS 10Y/6M, DENARO, QUARTULTIMO GIORNO DEL MESE

<i>8-2009</i>	<i>9-2009</i>	<i>10-2009</i>	<i>11-2009</i>	<i>12-2009</i>	<i>1-2010</i>
3,44	3,48	3,54	3,47	3,55	3,41

IRS 15Y/6M, DENARO, QUARTULTIMO GIORNO DEL MESE

<i>8-2009</i>	<i>9-2009</i>	<i>10-2009</i>	<i>11-2009</i>	<i>12-2009</i>	<i>1-2010</i>
3,80	3,87	3,92	3,84	3,91	3,76

IRS 20Y/6M, DENARO, QUARTULTIMO GIORNO DEL MESE

<i>8-2009</i>	<i>9-2009</i>	<i>10-2009</i>	<i>11-2009</i>	<i>12-2009</i>	<i>1-2010</i>
3,94	4,01	4,07	3,96	4,03	3,90

IRS 25Y/6M, DENARO, QUARTULTIMO GIORNO DEL MESE

<i>8-2009</i>	<i>9-2009</i>	<i>10-2009</i>	<i>11-2009</i>	<i>12-2009</i>	<i>1-2010</i>
3,91	4,02	4,06	3,94	3,98	3,90

IRS 30Y/6M, DENARO, QUARTULTIMO GIORNO DEL MESE

<i>8-2009</i>	<i>9-2009</i>	<i>10-2009</i>	<i>11-2009</i>	<i>12-2009</i>	<i>1-2010</i>
3,86	3,96	3,99	3,86	3,90	3,82

RENDISTATO

<i>7-2009</i>	<i>8-2009</i>	<i>9-2009</i>	<i>10-2009</i>	<i>11-2009</i>	<i>12-2009</i>
3,513	3,400	3,308	3,256	3,259	3,212

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

CALCOLO ESEMPLIFICATIVO DELL'IMPORTO DELLA RATA

Tasso di interesse applicato	Durata del finanziamento (anni)	Importo della rata mensile per € 100,00,00 di capitale	Se il tasso di interesse aumenta del 2% dopo 2 anni (*)	Se il tasso di interesse diminuisce del 2% dopo 2 anni (*)
3,250	10	€ 977,19	€ 1.054,40	€ 903,60
3,250	15	€ 702,67	€ 791,09	€ 620,55
3,250	20	€ 567,20	€ 664,02	€ 479,28
3,250	25	€ 487,32	€ 591,27	€ 394,73
3,250	30	€ 435,21	€ 545,53	€ 338,53

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

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

ALTRI SERVIZI ACCESSORI

Polizza incendio e scoppio "IN CASA"	
Compagnia assicuratrice	GRUPPO ASSICURATIVO ARCA
Premio	Vedi tabella esemplificativa allegata
Descrizione	La polizza In CASA di Arca Assicurazioni rimborsa il valore per la ricostruzione a nuovo delle parti danneggiate dell'immobile e degli oggetti danneggiati all'interno dell'abitazione. In caso di furto In CASA rimborsa il valore a nuovo degli oggetti asportati dai ladri e i danni provocati per commettere o tentare il furto.
Garanzie	<p>In CASA è una polizza componibile e può quindi essere totalmente personalizzata con la combinazione di 5 moduli:</p> <ul style="list-style-type: none"> - 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. - Altro modulo aggiuntivo è la Protezione legale 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 <p>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.</p>
Durata	Premio annuo con tacito rinnovo
Beneficiari	La Banca
Per saperne di più	www.arcassicura.it

TABELLA ILLUSTRATIVA DEI PREMI

IN CASA - I premi illustrati si riferiscono al costo della garanzia Incendio, Scoppio e RC Proprietà

<i>MASSIMALI</i> <i>(valore commerciale dell'immobile)</i>	PREMIO
150.000	€ 108
200.000	€ 134
300.000	€ 187
400.000	€ 240
500.000	€ 293
600.000	€ 346
700.000	€ 399
800.000	€ 451
900.000	€ 504
1.000.000	€ 557
1.100.000	€ 610
1.200.000	€ 663

Polizza incendio e scoppio "SOLOUNA!"	
Compagnia assicuratrice	GRUPPO ASSICURATIVO ARCA
Premio	Vedi tabella esemplificativa allegata
Descrizione	SOLOUNA! è il prodotto multirischi di Arca Assicurazioni dedicato alla tutela della persona e del suo patrimonio. SOLOUNA! assimila in un'unica proposta la copertura completa delle esigenze assicurative del Cliente (dall'incendio dell'immobile, al furto, agli infortuni, ecc.), con la semplicità del pagamento, ad un'unica scadenza, tramite addebito automatico in conto corrente.
Garanzie	La proposta di Arca Assicurazioni si articola su 3 formule d'offerta, Standard, Extra e Top all'interno dei quali è possibile scegliere le opzioni "A" o "B" che si differenziano per l'ampiezza delle coperture proposte, delle franchigie e dei massimali Le garanzie proposte sono le seguenti: 1) Incendio dell'immobile e del suo contenuto 2) Furto del contenuto dell'immobile 3) RC della famiglia 4) Morte e invalidità permanente conseguenti ad infortunio 5) Ricovero ospedaliero conseguente ad infortunio 6) Scippo e rapina Il numero minimo di garanzie acquistabili è pari a 3
Durata	Premio annuo con tacito rinnovo
Beneficiari	La banca
Capitali assicurati	In base alle formule/opzioni prescelte
Per saperne di più	www.arcassicura.it

TABELLA ILLUSTRATIVA DEI PREMI

SOLO UNA

I premi illustrati si riferiscono al costo della garanzia Incendio e Scoppio, Responsabilità Civile, Furto

MASSIMALI (valore commerciale dell'immobile)	FORMULA STANDARD		FORMULA EXTRA		FORMULA TOP	
	(premio comprensivo di Responsabilità Civile Standard + Furto Standard = euro 54)					
	<i>Massimale Incendio del contenuto 5.000 euro e franchigia 150 euro</i>	<i>Massimale Incendio del contenuto 7.500 euro e franchigia 500 euro</i>	<i>Massimale Incendio del contenuto 7.500 euro e franchigia 150 euro</i>	<i>Massimale Incendio del contenuto 12.500 euro e franchigia 500 euro</i>	<i>Massimale Incendio del contenuto 15.000 euro e franchigia 150 euro</i>	<i>Massimale Incendio del contenuto 25.000 euro e franchigia 500 euro</i>
150.000	€ 104	€ 80	€ 149	€ 112	€ 160	€ 123
200.000	€ 120	€ 88	€ 181	€ 123	€ 192	€ 133
300.000	€ 149	€ 104	€ 244	€ 149	€ 255	€ 160
400.000	€ 181	€ 120	€ 308	€ 181	€ 318	€ 192
500.000	€ 213	€ 133	€ 361	€ 213	€ 371	€ 223
600.000	€ 244	€ 147	€ 414	€ 244	€ 424	€ 255
700.000	€ 276	€ 160	€ 467	€ 276	€ 477	€ 287
800.000	€ 308	€ 173	€ 519	€ 308	€ 530	€ 319

Polizza temporanea caso morte a debito residuo a premio annuo ricorrente MUTUO PROTETTO BASIC														
Compagnia assicuratrice	GRUPPO ASSICURATIVO ARCA													
Premio	<i>Vedi tabella esemplificativa allegata</i>													
Descrizione	MUTUO PROTETTO BASIC garantisce il pagamento del debito residuo, come da piano di ammortamento, in caso di premorienza da malattia o infortunio.													
Garanzie	Morte da malattia o infortunio													
Durata	Durata del mutuo													
Beneficiari	La banca													
Capitali assicurati	Debito residuo													
Per saperne di più	www.arcassicura.it													
TABELLA ILLUSTRATIVA DEI PREMI (esempio di premio annuo ricorrente e costante, considerando un mutuo di € 100.000)														
<table border="1"> <thead> <tr> <th><i>DURATA DEL MUTUO</i></th> <th>Maschio, 40 anni</th> <th>Femmina, 40 anni</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>20 anni</td> <td>€ 247</td> <td>€ 129</td> </tr> <tr> <td>25 anni</td> <td>€ 327</td> <td>€ 164</td> </tr> <tr> <td>30 anni</td> <td>€ 434</td> <td>€ 210</td> </tr> </tbody> </table>			<i>DURATA DEL MUTUO</i>	Maschio, 40 anni	Femmina, 40 anni	20 anni	€ 247	€ 129	25 anni	€ 327	€ 164	30 anni	€ 434	€ 210
<i>DURATA DEL MUTUO</i>	Maschio, 40 anni	Femmina, 40 anni												
20 anni	€ 247	€ 129												
25 anni	€ 327	€ 164												
30 anni	€ 434	€ 210												

POLIZZA INFORTUNI							
Compagnia assicuratrice	REALE MUTUA ASSICURTAZIONI						
Premio	<i>Vedi tabella esemplificativa sotto</i>						
Descrizione	POLIZZA INFORTUNI PROFESSIONALI o EXTRAPROFESSIONALI						
Garanzie	Morte e invalidità permanente uguale o maggiore del 65 % conseguenti ad infortunio professionale o extra professionale						
Durata	Per tutta la durata del mutuo						
Beneficiari	La banca						
Capitali assicurati	Capitale assicurato pari al debito residuo al momento del sinistro con un massimo di € 65.000						
Per saperne di più	www.bancasassari.it						
TABELLA ILLUSTRATIVA DEI PREMI							
<table border="1"> <thead> <tr> <th><i>PER LA DURATA DEL MUTUO</i></th> <th></th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>se con rate semestrali</td> <td>€ 3,10 a rata</td> </tr> <tr> <td>se con rate mensili</td> <td>€ 1,00 a rata</td> </tr> </tbody> </table>		<i>PER LA DURATA DEL MUTUO</i>		se con rate semestrali	€ 3,10 a rata	se con rate mensili	€ 1,00 a rata
<i>PER LA DURATA DEL MUTUO</i>							
se con rate semestrali	€ 3,10 a rata						
se con rate mensili	€ 1,00 a rata						

ALTRE SPESE DA SOSTENERE

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

	Se acquistati attraverso la Banca
Perizia tecnica Crif	Esente ai sensi dell'art. 8 della L. 40/2007.
Adempimenti notarili	Esente ai sensi dell'art. 8 della L. 40/2007.
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.
Imposta sostitutiva	Ai sensi dell'art. 8, comma 4 bis L. 40/2007 "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".

TEMPI DI EROGAZIONE

- Durata dell'istruttoria	30 giorni , dall'Avvio delle procedure di collaborazione interbancaria tra Banca Attiva e Banca Passiva.
- Disponibilità dell'importo	Contestualmente alla stipula, salvo che la messa a disposizione dell'importo di mutuo sia condizionata al verificarsi di eventi particolari.

ESTINZIONE ANTICIPATA, PORTABILITÀ E RECLAMI

Estinzione anticipata

La parte mutuataria ha la facoltà di rimborsare anzitempo il mutuo, in tutto o in parte, versando alla banca il capitale e gli interessi maturati dalla data dell'ultima rata corrisposta senza l'applicazione di alcuna commissione, in quanto il finanziamento "mutui ipotecari a favore di consumatori" è finalizzato all'acquisto/ristrutturazione dell'immobile adibito ad abitazione (art. 7 della L. 40 del 2/4/2007).

Esempio di conteggio 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 a 0,000 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	1000,00
Commissione 0,00%	0,00	0,00
Totale	1.000,00	1.000,00

Portabilità del mutuo

La portabilità del mutuo, permette alla Parte Mutuataria di sostituire la Banca che ha erogato inizialmente il mutuo con una nuova Banca, che ad esempio, propone condizioni migliori, mantenendo le garanzie ipotecarie del vecchio contratto.

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

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

Tempi massimi di chiusura del rapporto

30 giorni.

Reclami

I reclami vanno inviati al seguente indirizzo

Ufficio reclami - via Moleschott, 16 - 07100 Sassari,

che risponderà entro 30 giorni dal ricevimento

Il cliente non soddisfatto o che non abbia ricevuto risposta entro i 30 giorni, prima di ricorrere al giudice potrà rivolgersi al seguente organismo:

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

Conciliazione

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

Risoluzione e decadenza

Ferma restando, ove ne ricorrano i presupposti, l'applicazione degli articoli 1186 (decadenza dal beneficio del termine) e/o 2743 (diminuzione della garanzia) cod. civ., la Banca potrà dichiarare risolto il mutuo, ai sensi e per gli effetti dell'art. 1456 (clausola risolutiva espressa) cod. civ. qualora:

- la parte mutuataria non provveda all'integrale pagamento a scadenza anche di una sola rata;
- la parte mutuataria subisca protesti o compia qualsiasi atto che diminuisca la propria consistenza patrimoniale od economica o venga assoggettata a procedura concorsuale;
- i beni, oggetto della garanzia, subiscano procedimenti conservativi o esecutivi o ipoteche giudiziali;
- le documentazioni prodotte e le comunicazioni fatte alla Banca non siano veritiere;
- sia accertato il mancato completamento del programma d'investimenti per i quali è concesso il mutuo, se esplicitamente previsto;
- la parte mutuataria non provveda, puntualmente, al rimborso di oneri tributari, comunque derivanti dal finanziamento o dalla costituzione delle relative garanzie, oneri da intendersi, in ogni caso, a carico della parte mutuataria stessa, anche se assolti dalla Banca;
- la parte mutuataria e/o i terzi garanti non adempiano puntualmente anche ad uno solo degli obblighi posti a loro carico dal contratto e dal capitolato.

Nei suddetti casi di decadenza o di risoluzione la Banca avrà diritto di esigere, anche in via esecutiva, senza dilazione alcuna la restituzione dell'intero suo credito per interessi, anche di mora, accessori tutti e capitale, nei confronti della parte mutuataria e nei confronti dei garanti.

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.).
Ammortamento	Processo di restituzione graduale del finanziamento mediante il pagamento periodico delle rate.
Banca Attiva	Banca con cui il mutuatario stipula un nuovo mutuo.
Banca Passiva	Banca con cui il mutuatario ha in essere il mutuo che intende estinguere attraverso l'istituto della surrogazione.
Commissione per estinzione anticipata	È il compenso onnicomprensivo che la parte contraente il finanziamento è tenuta a corrispondere all'intermediario, per aver rimborsato anticipatamente il mutuo, in tutto od in parte, rispetto alle previsioni contrattuali. L'entità del compenso è espressa in misura percentuale sulla somma rimborsata anzitempo. La parte mutuataria non dovrà corrispondere la commissione in parola qualora il finanziamento stipulato o accollato a seguito di frazionamento sia finalizzato all'acquisto, costruzione o ristrutturazione di unità immobiliari adibite ad abitazione e ciò ai sensi dell'art. 7 della L. 40 del 02/04/2007, fatti salvi i limiti di cui all'Accordo ABI Consumatori, siglato in data 2 maggio 2007.
Consumatore	Persona fisica che agisce per scopi estranei all'attività imprenditoriale, commerciale, artigianale o professionale eventualmente svolta.
Elaborazione di conteggi	Spese per l'elaborazione di conteggi richiesti dalla parte mutuataria a vario titolo (ad esempio, per il ricalcolo dell'importo della rata in caso di variazione del tasso o in caso di variazione della durata).
Imposta sostitutiva	Imposta pari allo 0,25% (prima casa) o al 2% (seconda casa) della somma erogata in caso di acquisto, costruzione, ristrutturazione dell'immobile
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.
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.
Opzione	E' il diritto della Parte Mutuataria di richiedere l'applicazione di un tasso fisso, in luogo di quello variabile, a scadenze prestabilite ed al tasso previsti dal contratto. Il tasso è determinato nella misura del Parametro di riferimento stabilito per la durata del tasso fisso prescelto, maggiorato dello spread, come da contratto.
Parametro di indicizzazione (per i mutui a tasso variabile)	Parametro di mercato o di politica monetaria preso a riferimento per determinare il tasso di interesse variabile.
Parametro di riferimento (per i mutui a tasso fisso)	Parametro di mercato preso a riferimento per determinare il tasso di interesse fisso.
Parametro "Euribor"	Saggio nominale annuo di interesse, arrotondato ai cinque centesimi superiori, dell' <i>Euro Interbank Offered Rate</i> 6 mesi, tasso 365 ed espresso con tre cifre decimali, pubblicato dal quotidiano "Il Sole-24 ORE" il quartultimo giorno lavorativo bancario (data=valuta) di ogni mese. In caso di mancata pubblicazione, il parametro è rilevato il giorno di pubblicazione precedente.
Parametro I.R.S.	Saggio nominale annuo di interesse, arrotondato ai cinque centesimi superiori, delle quotazioni giornalieri dell'Interest Rate Swap in Euro a 5-10-15-20-25-30 anni denaro pubblicato dal quotidiano "Il Sole-24 ORE" il quartultimo giorno lavorativo bancario di ogni mese. In caso di mancata pubblicazione, il parametro è rilevato il giorno di pubblicazione precedente.
Parametro BCE	Tasso fissato periodicamente con decisione di politica monetaria dal Consiglio Direttivo della Banca Centrale Europea, applicato alle operazioni di rifinanziamento principali dell'Eurosistema.
Perizia	Relazione di un tecnico che attesta il valore dell'immobile da ipotecare.
Piano di ammortamento	Piano di rimborso del mutuo con l'indicazione della composizione delle singole rate (quota capitale e quota interessi), calcolato al tasso definito nel contratto.
Piano di ammortamento "francese"	Il piano di ammortamento più diffuso in Italia. La rata prevede una quota capitale crescente e una quota interessi decrescente. All'inizio si pagano soprattutto interessi; a mano a mano che il capitale viene restituito, l'ammontare degli interessi diminuisce e la quota di capitale aumenta.
Preammortamento	Periodo iniziale del mutuo nel quale le rate pagate sono costituite dalla sola quota interessi

Prima casa	<p>Ai fini fiscali, l'acquisto della "Prima casa" deve, innanzitutto, riguardare una casa di abitazione non "di lusso" (decreto del Ministro dei lavori pubblici 2 agosto 1969, pubblicato nella Gazzetta Ufficiale n. 218 del 27 agosto 1969).</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>Per i cittadini italiani residenti all'estero (iscritti all'AIRE) deve trattarsi di prima casa posseduta sul territorio italiano.</p> <p>b) L'acquirente non deve essere titolare, esclusivo o in comunione col coniuge, di diritti di proprietà, usufrutto, uso e abitazione di altra casa di abitazione nel territorio del Comune dove si trova l'immobile da acquistare;</p> <p>c) L'acquirente non deve essere titolare, neppure per quote o in comunione legale, su tutto il territorio nazionale, di diritti di proprietà, uso, usufrutto, abitazione o nuda proprietà, su altra casa di abitazione, acquistata, anche dal coniuge, usufruendo delle agevolazioni per l'acquisto della prima casa.</p> <p>Le condizioni di cui alle lettere b) e c) e l'impegno a stabilire la residenza, entro 18 mesi, da parte dell'acquirente che non risiede nel Comune dove è situato l'immobile che si acquista, devono essere attestate con apposita dichiarazione da inserire nell'atto di acquisto.</p>
Quota capitale	Quota della rata costituita dall'importo del finanziamento restituito.
Quota interessi	Quota della rata costituita dagli interessi maturati.
Rata	<p>Pagamento che la parte mutuataria effettua periodicamente per la restituzione del mutuo, secondo scadenze stabilite contrattualmente.</p> <p>La rata è composta da: - una quota capitale (cioè una quota dell'importo prestato); - una quota interessi (quota interessi dovuta alla Banca per il mutuo).</p>
Rata Costante	La somma di quota capitale e quota interessi rimane uguale per tutta la durata del mutuo.
Sollecito di pagamento rata	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.
Sospensione pagamento rate	La Banca può, su richiesta della parte mutuataria, sospendere il pagamento delle rate del mutuo, per un periodo di tempo determinato, secondo le modalità e alle condizioni convenute tra Banca e parte mutuataria, oppure disciplinate da Accordi, cui la Banca abbia aderito, conclusi tra L'Associazione Bancaria Italiana (ABI) e le Associazioni dei Consumatori. Durante il periodo di sospensione, decorrono gli interessi contrattualmente pattuiti, che verranno rimborsati, in quote costanti, a far tempo dalla prima rata non sospesa e fino alla scadenza del finanziamento. In caso, invece, di sospensione consistente nella traslazione del capitale residuo, gli interessi maturati durante il periodo di sospensione, sono corrisposti dalla parte mutuataria alle scadenze contrattualmente pattuite.
Spese di perizia	Spese sostenute per l'accertamento del valore dell'immobile offerto in garanzia.
Spread	Maggiorazione applicata ai parametri di riferimento o di indicizzazione.
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. Per verificare se un tasso di interesse è usurario, quindi vietato, bisogna individuare, tra tutti quelli pubblicati, il TEGM dei mutui, aumentarlo della metà e accertare che quanto richiesto dalla Banca non sia superiore.
Tasso fisso	Tasso di interesse che non varia per tutta la durata del finanziamento.
Tasso indicizzato	Tasso di interesse che varia in relazione all'andamento di uno o più parametri di indicizzazione specificatamente indicati nel contratto di finanziamento.
Tasso massimo	Tasso al di sopra del quale gli interessi di un finanziamento a tasso variabile non possono essere calcolati, indipendentemente dall'andamento del parametro di indicizzazione applicato al finanziamento.