

**Foglio Informativo
Relativo al**

Mutuo Fondiario / Ipotecario in convenzione con “Consorzi Fidi”

INFORMAZIONI SULLA BANCA

Banca di Credito Cooperativo di Arborea Società Cooperativa

Sede legale ed amministrativa: Via Porcella, 6 – 09092 - Arborea - Tel. 0783-800596 - Fax 0783 - 801229
 Iscritta all'Albo Enti Creditizi n. 4884 - codice ABI 8362 – Cod. Fisc. e P.IVA: 00359060951
 Aderente al Fondo di Garanzia dei Depositanti del Credito Cooperativo
 Registro delle Imprese della C.C.I.A.A. Oristano 99593
 Reg. Soc. Tribunale Oristano 2139 - Iscritta all'albo delle Cooperative al n° A165987
 Sito Internet: www.bancadiarborea.com - e-mail: bccarborea@arborea.bcc.it - PEC: bccarborea@legalmail.it

DA COMPILARE SOLO IN CASO DI “OFFERTA FUORI SEDE”

NOME E COGNOME DEL SOGGETTO CHE CONSEGNA IL MODULO AL CLIENTE	
INDIRIZZO E TELEFONO DEL SOGGETTO CHE CONSEGNA IL MODULO AL CLIENTE	
INDIRIZZO E-MAIL DEL SOGGETTO CHE CONSEGNA IL MODULO AL CLIENTE	
QUALIFICA DEL SOGGETTO CHE CONSEGNA IL MODULO AL CLIENTE	
Il sottoscritto _____ dichiara di aver ricevuto copia del presente foglio informativo. Data _____ Firma _____	

CHE COS'È IL MUTUO FONDIARIO/IPOTECARIO IN CONVENZIONE CONSORZIO FIDI

Il **mutuo Fondiario / Ipotecario** in convenzione Consorzio Fidi è un finanziamento a medio - lungo termine (superiore ai 18 mesi) garantito da ipoteca su immobili. In genere la sua durata va da un minimo di 5 anni ad un massimo di 25 anni.

Solitamente viene richiesto per acquistare, ristrutturare o costruire un immobile ma può servire anche per altre finalità (ad esempio: sostituire o rifinanziare mutui già ottenuti per le stesse finalità).

Con il contratto di mutuo Fondiario / Ipotecario la banca consegna una somma di denaro al cliente che si impegna a rimborsarla, unitamente agli interessi, secondo un piano di ammortamento definito al momento della stipulazione del contratto stesso.

Se l'ammontare massimo della somma erogabile con il mutuo è pari all'80% del valore dei beni ipotecati, allora si definisce Fondiario. Tale percentuale può essere elevata fino al 100% se il cliente presta delle garanzie aggiuntive (ad esempio: fidejussioni bancarie, polizze di assicurazione). Se sui beni ipotecati preesistono garanzie ipotecarie, dal valore dei beni deve essere detratto il residuo del finanziamento precedentemente garantito.

La banca può invocare la risoluzione del contratto qualora il cliente ritardi il pagamento di almeno 7 rate anche se non consecutive, ai sensi dell'articolo 40, comma 2 del D.lgs. 1 settembre 1993, n. 385 (c.d. Testo Unico Bancario). La legge considera “ritardato pagamento” quello effettuato tra il trentesimo ed il centottantesimo giorno dalla scadenza della rata.

Il rimborso avviene mediante il pagamento periodico di rate, comprensive di capitale e interessi, secondo un tasso che può essere fisso o variabile. Le rate possono essere mensili, trimestrali, semestrali o annuali. Il cliente, a garanzia dell'adempimento delle obbligazioni così assunte, inoltre, conferisce normalmente in garanzia un immobile (che, eventualmente, può essere lo stesso per il cui acquisto o ristrutturazione è stato richiesto il mutuo medesimo) permettendo che la banca iscriva ipoteca su di esso.

Nell'ipotesi che il cliente non riesca, per qualunque motivo, a restituire la somma ricevuta dalla banca, questa potrà procedere alla vendita dell'immobile ricevuto in ipoteca al fine di soddisfare il proprio credito.

Al cliente viene reso noto il tasso annuo effettivo globale (TAEG), cioè un indice che esprime il costo complessivo del credito a suo carico espresso in percentuale annua del credito concesso.

I TIPI DI MUTUO E I LORO RISCHI

Finanziamento a tasso fisso.

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

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

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

Finanziamento a tasso variabile

Rispetto al tasso iniziale, il tasso di interesse può variare, con cadenze prestabilite, secondo l'andamento di uno o più parametri di indicizzazione fissati nel contratto (ad es., Euribor).

Il rischio principale è l'aumento imprevedibile e consistente dell'importo o del numero delle rate, determinato dall'incremento del parametro di indicizzazione rilevato 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.

Altro

In tutti i casi, per l'erogazione del mutuo non è necessaria l'apertura del conto corrente presso la Banca erogante.

Il cliente deve stipulare una **polizza di assicurazione obbligatoria** a copertura del valore dell'immobile contro i danni derivanti da incendio, caduta di fulmini, scoppio o esplosione con vincolo a fv. della Banca; tale polizza è sottoscritta direttamente dal mutuatario presso una compagnia di assicurazione liberamente scelta sul mercato.

Il cliente ha la possibilità di aderire ad una **polizza assicurativa facoltativa** per la protezione del debito residuo e della rata del mutuo, a copertura dei rischi morte e invalidità da infortunio; per le coperture assicurative consultare i Fascicoli Informativi delle polizze disponibili presso le Filiali della Banca.

La polizza assicurativa accessoria al finanziamento è facoltativa e non indispensabile per ottenere il finanziamento alle condizioni proposte.

Rischi specifici legati alla tipologia di contratto

Rischio di tasso

Tasso fisso - Il mutuo Ipotecario a tasso fisso presenta per il cliente un "rischio di tasso"; in sostanza, nel corso del rapporto può determinarsi una variazione al ribasso dei tassi di interesse, mentre l'impegno finanziario del cliente rimane agganciato al tasso originariamente pattuito.

Tasso indicizzato ("tasso variabile") - Il mutuo Ipotecario a tasso indicizzato, cioè agganciato all'andamento di determinati parametri (es. Euribor) variabili nel corso del tempo, presenta per il cliente un "rischio di tasso"; in sostanza, nel corso del rapporto può verificarsi un aumento del valore del parametro preso a riferimento con conseguente aggravio dell'impegno finanziario richiesto al cliente. Può anche verificarsi che il parametro di riferimento sia pari o inferiore a zero, in questo caso il tasso del mutuo sarà pari allo spread.

Inoltre in presenza di un finanziamento in valuta estera, ovvero in valuta diversa da quella in cui al momento della conclusione del contratto il consumatore percepisce il proprio reddito o detiene le attività con le quali dovrà rimborsare il finanziamento, ovvero la valuta diversa da quella avente corso legale nello Stato membro dell'Unione europea in cui il consumatore ha la residenza al momento della conclusione del contratto, il rischio nel quale incorre il Cliente è dato dalla variazione in senso sfavorevole del tasso di cambio rispetto alla conclusione del contratto.

Per saperne di più:

La **Guida pratica al mutuo**, che aiuta a orientarsi nella scelta, è disponibile sul sito www.bancaditalia.it, presso tutte le Agenzie e sul sito (www.bancadiarborea.com) della Banca di Credito Cooperativo di Arborea.

ORGANISMI DI GARANZIA FIDI: CONFIDI, CONSORZI FIDI, ASSOCIAZIONI COOPERATIVE DI GARANZIA

I Confidi, Consorzi fidi, Associazioni e Cooperative di garanzia collettiva fidi sono organismi a cui possono associarsi imprese e piccole e medie imprese (PMI) artigiane, agricole, commerciali, i consorzi fra imprese, le imprese di servizi, le imprese industriali, le cooperative ed i liberi professionisti.

I Consorzi Fidi operano allo scopo di agevolare l'accesso al credito delle imprese e PMI associate prestando garanzia sui finanziamenti che le imprese socie richiedono per lo sviluppo della loro attività produttiva e fornendo loro consulenza finanziaria e amministrativa.

I Consorzi Fidi, che molto spesso sono emanazione delle associazioni di categoria del territorio di riferimento, si fondano sul concetto di solidarietà e mutualità, in una logica di accompagnamento del rapporto fra imprese e banche.

La rete di convenzioni siglate dalla Banca permette alle imprese di accedere a forme di finanziamento contro-garantite da vari Consorzi Fidi.

A questo scopo è obbligatorio che, nei confronti dei Consorzi Fidi, l'azienda finanziata:

- sia già associata o iscritta, ed abbia contestualmente già versato e/o sottoscritto le quote sociali/consortili previste;
- abbia pagato la tassa di iscrizione prestabilita ed abbia rilasciato, laddove previsto, una propria fideiussione al rispettivo Consorzio e/o Associazione, a garanzia degli impegni che essi andranno ad assumere nei confronti delle Banche finanziatrici con le quali hanno sottoscritto le varie convenzioni di categoria.

Il Decreto del Ministero dell'Economia e delle Finanze del 09/11/2007 ha stabilito il limite di demarcazione per la

distinzione tra consorzi fidi “maggiori” (vigilati da Banca d’Italia – cosiddetti ex art. 107) e consorzi fidi “minori” (non vigilati da Banca d’Italia – cosiddetti ex art. 106), per i quali l’unica attività esercitabile è quella di garanzia.

Il D. Lgs n° 141 del 13/08/2010 ha introdotto unitamente ad altre novità, diversi livelli di vigilanza:

- CONSORZI FIDI VIGILATI (nuovo art. 106 TUB – ex art. 107) che hanno l’obbligo di iscriversi nell’Albo Unico degli Intermediari Finanziari tenuto dalla Banca d’Italia; in tale ambito sono ricompresi gli Intermediari Finanziari di cui all’art. 111 TUB (“Microcredito”).

- CONOSORZI FIDI NON VIGILATI (nuovo art. 112 TUB – ex art. 106) che hanno l’obbligo di iscriversi nell’ Elenco e che sono sottoposti al controllo di un nuovo Organismo di Vigilanza ex art. 112-bis.

GARANZIE E CONTROGARANZIE RILASCIATE

Al perfezionamento della domanda di finanziamento, ogni Consorzio Fidi s’impegna a rilasciare a favore della Banca finanziatrice una fideiussione sul valore del capitale finanziato, in percentuale variabile per ogni rispettivo Consorzio Fidi, nei limiti degli importi massimi garantibili da ciascuno, per il buon esito dei finanziamenti stessi.

Due le tipologie di garanzia che possono essere rilasciate dai Consorzio Fidi, anche in co-garanzia o contro-garanzia con il Fondo Centrale di Garanzia (FCG, gestito da un Raggruppamento Temporaneo di Imprese – tra queste MCC - Medio Credito Centrale) o altri fondi di garanzia pubblici:

- DIRETTA a valere sul proprio patrimonio e a prima richiesta (equiparabile alla garanzia personale);

- SUSSIDIARIA a valere su un Fondo Rischi Monetario appositamente costituito, comunque realizzabile tempestivamente mediante un pagamento provvisorio da parte del Consorzio Fidi.

COMMISSIONI DI GARANZIA, PROVVISORIE, DIRITTI DI SEGRETERIA, QUOTE ASSOCIATIVE E CAUZIONI VARIE A CARICO DELLE AZIENDE FINANZIATE PER OGNI PRATICA AVVIATA

Per potere usufruire della garanzia e degli ulteriori servizi offerti, i Consorzio Fidi possono richiedere alle aziende associate di sostenere spese di iscrizione e/o ammissione e di sottoscrizione di quote sociali/consortili; di norma, inoltre, le imprese finanziate debbono corrispondere ai Consorzio Fidi commissioni per il rilascio della garanzia, commissioni a fondo rischi, provvigioni, costi di istruttoria, diritti di segreteria, etc. etc., il cui importo può variare in funzione della tipologia, dell’importo e/o della durata massima del finanziamento (c.d. costi di garanzia).

CONDIZIONI ECONOMICHE

QUANTO PUO’ COSTARE IL MUTUO FONDIARIO / IPOTECARIO A TASSO VARIABILE SEMESTRALE

“CONSORZIO FIDI”

Importo totale del credito: € 170.000,00

Costo totale del credito: € 80.437,25 (senza Assicurazione Facoltativa)

€ 85.057,14 (con Assicurazione Facoltativa)

Importo totale dovuto dal cliente: € 250.437,25 (senza Assicurazione Facoltativa)

€ 255.057,14 (con Assicurazione Facoltativa)

Tasso Annuo Effettivo Globale (TAEG)¹: 5,76340% (senza Assicurazione Facoltativa)

6,22470% (con Assicurazione Facoltativa)

Il TAEG è calcolato su un finanziamento di € 170.000,00, di durata pari a 15 anni, al tasso del Tasso 5,25%² con una periodicità della rata mensile, spese di istruttoria € 1.190,00, spese di comunicazioni ai sensi di legge € 1,15, spese di perizia € 280,00, spese per pagamento rata per cassa € 5,00, spese invio quietanza € 1,00, spese avviso scadenza € 1,00, imposta sostitutiva calcolata allo 0,25% € 425,00, spese per stipula atti fuori dalla sede della Banca € 350,00, spese di Assicurazione obbligatoria (costo relativo a tutto il periodo d’ammortamento, stimato per un immobile di mq. 50,00) € 900,00, (Spese di Assicurazione facoltativa, copertura per morte e Invalidità Totale Permanente da Infortunio stimate su soggetto di anni 35, lavoratore autonomo € 4.648,69).

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

Al TAEG vanno aggiunti i costi di garanzia a favore del Consorzio Fidi non quantificabili anticipatamente

VOCI	COSTI
Importo massimo finanziabile	Non superiore all’80% del minore importo tra Val perizia e Val. acquisto per immobili residenziali e al 60% per immobili commerciali
Durata	Massimo 25 anni

¹ Vedi nota 2

² Si precisa che il tasso applicato al singolo contratto potrà essere diverso in relazione all’andamento del parametro al momento della stipula

	Garanzie Accettate	Ipoteca: l'immobile dovrà essere oggetto di valutazione da parte di un perito scelto dalla Banca, i relativi costi sono a carico del cliente (si veda "Spese per la stipula del contratto – Perizia Tecnica"). Altre Garanzie: fidejussione di terzi, pegno su strumenti finanziari o somme di denaro in funzione del merito creditizio.	
	Valute disponibili	Non sono disponibili finanziamenti in valuta diversa dall'Euro.	
	Scopi per i quali la somma data in prestito può essere utilizzata	Acquisto, costruzione e ristrutturazione immobili non residenziali e residenziali non 1ª casa – liquidità consolidamento – investimenti – altre finalità	
TASSI	Tasso di interesse nominale annuo:	Parametro di indicizzazione + Spread Euribor 365/6 mesi + 5,25 con minimo pari a spread Ipotesi tasso di interesse: Euribor 365/6 mesi (valore 31/12/2017) $- 0,276\% + 5,25\% = 4,974\%^3$ (quindi 5,250%)	
	Modalità di calcolo degli interessi	Il calcolo degli interessi è definito secondo la formula: debito in linea capitale (tempo per tempo) moltiplicato per il tasso di interesse e per il numero di giorni effettivi della singola rata di ammortamento, il risultato ottenuto è diviso per 365 (divisore dell'anno civile) o 360 (divisore dell'anno commerciale)	
	Parametro di Indicizzazione	Euribor 365/6 mesi ⁴	
	Spread	5,25 punti percentuali annui	
	Tasso di interesse di preammortamento	Medesimo tasso di interesse previsto per il periodo di ammortamento	
SPESE	Spese per la stipula del contratto	Istruttoria	0,70 % del capitale mutuato
		Perizia Tecnica: - perizia iniziale	Euro 280,00 per ogni Immobile Periziato, oltre ulteriori eventuali Euro 150,00 per ogni immobile situato oltre 50km dalla sede della banca.
		- convalida perizia esterna	Euro 150,00 per ogni Immobile Periziato
		Rimborso spese forfetarie per stipula atti di mutuo fuori dalla sede della Banca	Euro 200,00 sino a 30km. Oltre Euro 350,00
		Imposta sostitutiva	Persone fisiche – imposta sostitutiva ai sensi del DPR 601/73 pari allo 0,25% o 2,00% dell'importo erogato qualora, rispettivamente, il finanziamento si riferisca o non si riferisca all'acquisto, costruzione o ristrutturazione della "prima casa" di abitazione ai sensi del DPR 131/1986. Soggetti diversi dalle persone fisiche – imposta sostitutiva ai sensi del DPR 601/73 pari allo 0,25 % dell'importo erogato.
	Spese per la gestione del rapporto	Incasso rata: - Con addebito automatico in c/c - Con pagamento per cassa o Sdd	Euro 3,00 Euro 5,00
		Spese invio comunicazioni art. 119 TUB	Euro 1,15
		Spese Invio Quietanza, Avviso Scadenza.	Euro 1,00 cadauna
		Spese Perizia per ogni Stato Avanzamento Lavori	Euro 150,00 per ogni immobile periziato oltre ulteriori eventuali Euro 150,00 per ogni immobile situato oltre 50km dalla sede della banca.
		Oneri a favore di terzi	spese di iscrizione e/o ammissione e di sottoscrizione di quote sociali/consortili tempo per tempo richieste dal Confidi

³ Vedi nota 2

⁴ Media mensile Euribor 6m/365 del semestre precedente la stipula; variazione semestrale il 1° gennaio e il 1° luglio di ogni anno sulla base, rispettivamente, della media mensile dell'Euribor 6m/365 di dicembre e giugno (Il sole 24 ore)

		coinvolto
	Oneri a favore di terzi che rientrano nel TAEG	Costi di garanzia richiesti dal Confidi coinvolto
	Spese per ogni atto di Erogazione e Quietanza per Atto Pubblico	Euro 150,00 oltre spese Notarili e Fiscali
Piano di Ammortamento	Tipo di ammortamento	Francese
	Tipologia di rata	Costante
	Periodicità della rata	Mensile – trimestrale – semestrale - annuale

ULTIME RILEVAZIONI DEL PARAMETRO DI INDICIZZAZIONE

DATA	VALORE
Giugno 2017	-0,269%
Dicembre 2017	-0,276%

CALCOLO ESEMPLIFICATIVO DELL'IMPORTO DELLA RATA

TASSO VARIABILE SEMESTRALE CON PARTICOLATITA'				
Tasso di interesse applicato	Durata del finanziamento (anni)	Importo della rata mensile per € 170.000,00 di capitale	Se il tasso di interesse aumenta del 2% dopo 12 mesi	Se il tasso di interesse diminuisce dell' 2% dopo 12 mesi (con minimo applicabile 5,25%)
5,25%	15	€ 1.373,75	€1.548.22	€ 1.373,75

Il **Tasso effettivo Globale Medio (TEGM)** previsto dall'art. 2 della legge sull'usura (legge n. 108/1996), relativo alle rispettive classi di operazioni omogenee, può essere consultato in filiale e sul il sito internet www.bancadiarborea.com

SERVIZI ACCESSORI

VOCI

• **Polizza assicurativa Obbligatoria** a copertura del valore dell'immobile contro i danni derivanti da incendio, caduta di fulmini, scoppio o esplosione, il Cliente può sottoscrivere la polizza liberamente sul mercato.

A titolo di esempio:

Spese di Assicurazione obbligatoria (costo relativo al primo anno stimato per un immobile di mq. 50 ,00) € 60,00.

• **Polizza assicurativa facoltativa** “ Più protetti Formula Persona della Compagnia Groupama Assicurazioni” o “Formula Mutuo Al Sicuro della Compagnia Bcc Assicurazioni” a premio unico con possibilità di finanziamento, ramo vita + danni, copertura per morte e Invalidità Totale Permanente da infortunio, per la protezione del debito residuo e della rata del mutuo, personalizzabile a seconda del soggetto richiedente, attività lavorativa, età e finanziamento richiesto. Sono assicurabili o non assicurabili differenti rischi, fermo restando i limiti imposti dalle polizze in vigore. Ulteriori dettagli, garanzie e limiti sono contenuti negli appositi “Fascicoli Informativi” disponibili nelle Filiali, Totem Multimediale e sul sito internet della Banca www.bancadiarborea.com.

A titolo d'esempio su un mutuo di Euro 170.000,00:

Spese di Assicurazione facoltativa “ Più protetti Formula Persona della Compagnia Groupama” a premio unico con possibilità di finanziamento, su soggetto di anni 35, lavoratore autonomo € 10.363,68 totale per 15 anni;

Spese di Assicurazione facoltativa “Formula Mutuo Al Sicuro” a premio unico con possibilità di finanziamento, su soggetto di anni 35, lavoratore autonomo € 4.648,69 totale per 15 anni;

Il cliente può recedere dal contratto acquistato insieme al mutuo senza dover recedere dal mutuo stesso.

ALTRE SPESE DA SOSTENERE NON INCLUSE NEL TAEG	
Tasso di mora	2,0 punti in più del tasso contrattuale in vigore al momento della mora (e comunque nei limiti di legge)
Adempimenti notarili	A carico del cliente direttamente al notaio
Imposta di registro	Come da disposizioni di legge
Tasse ipotecarie	Come da disposizioni di legge
Spese per Sollecito Pagamento rate	Euro 1,00
Spese per Altre Comunicazioni – Raccomandata	Euro 5,00 – Euro 10,00
Spese per eventuale rinnovo ipoteca	Euro 100,00 oltre spese Notarili e Fiscali
Spese Simulazione Conteggi Estinzione Anticipata	Euro 25,00
Spese per estinzione anticipata: (al cliente non verrà applicata la presente commissione qualora il finanziamento stipulato o accollato sia finalizzato all'acquisto, costruzione o ristrutturazione di unità immobiliari adibite ad abitazione, ovvero allo svolgimento della propria attività economica o professionale, 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).	1,00 % (in percentuale sul debito residuo)
Sospensione Pagamento Rate	Euro 25,00
Spese per l'eventuale riduzione, trasferimento, restrizione, cancellazione ipoteca	Euro 250,00 oltre spese Notarili e Fiscali
Spese per Ricerche Archivio	Min. Euro 50,00
Spese per eventuale modifica del piano di ammortamento	Euro 250,00
Spese accollo mutuo	Euro 250,00 oltre Spese Notarili e Fiscali
Spese rilascio dichiarazione interessi	Euro 20,00
TEMPI DI EROGAZIONE	
Disponibilità dell'importo	Max. 30 giorni dalla stipula
Durata istruttoria	Max. 30 giorni
Il Tasso effettivo Globale Medio (TEGM) previsto dall'art. 2 della legge sull'usura (legge numero 108/1996), relativo ai contratti di mutuo, può essere consultato in filiale e presso il sito http://www.bancadiarborea.com	

QUANTO PUO' COSTARE IL MUTUO FONDIARIO / IPOTECARIO A TASSO FISSO " CONSORZIO FIDI"

Importo totale del credito: € 170.000,00

Costo totale del credito: € 96.828,05 (senza Assicurazione Facoltativa)

€ 101.442,54 (con Assicurazione Facoltativa)

Importo totale dovuto dal cliente: € 266.828,05 (senza Assicurazione Facoltativa)

€ 271.442,54 (con Assicurazione Facoltativa)

Tasso Annuo Effettivo Globale (TAEG)⁵: 6,82690% (senza Assicurazione Facoltativa)

7,30600% (con Assicurazione Facoltativa)

Il TAEG è calcolato su un finanziamento di € 170.000,00, di durata pari a 15 anni, al tasso del Tasso 6,25%⁶ con una periodicità della rata mensile, spese di istruttoria € 1.190,00, spese di comunicazioni ai sensi di legge € 1,15, spese di perizia € 280,00, spese per pagamento rata per cassa € 5,00, spese invio quietanza € 1,00, spese avviso scadenza € 1,00, imposta sostitutiva calcolata allo 0,25% € 425,00, spese per stipula atti fuori dalla sede della Banca € 350,00, spese di Assicurazione obbligatoria (costo relativo a tutto il periodo d'ammortamento, stimato per un immobile di mq. 50 ,00) € 900,00, (Spese di Assicurazione facoltativa, copertura per morte e Invalidità Totale Permanente da Infortunio stimate su soggetto di anni 35, lavoratore autonomo € 4.648,69).

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

Al TAEG vanno aggiunti i costi di garanzia a favore del Consorzio Fidi non quantificabili anticipatamente

	VOCI	COSTI
	Importo massimo finanziabile	Non superiore all'80% del minore importo tra Val perizia e Val. acquisto per immobili residenziali e al 60% per immobili commerciali
	Durata	Massimo 20 anni
	Garanzie Accettate	Ipoteca: l'immobile dovrà essere oggetto di valutazione da parte di un perito scelto dalla Banca, i relativi costi sono a carico del cliente (si veda "Spese per la stipula del contratto - Perizia Tecnica"). Altre Garanzie: fidejussione di terzi, pegno su strumenti finanziari o somme di denaro in funzione del merito creditizio.
	Valute disponibili	Non sono disponibili finanziamenti in valuta diversa dall'Euro.
	Scopi per i quali la somma data in prestito può essere utilizzata	Acquisto, costruzione e ristrutturazione immobili non residenziali e residenziali non 1 ^a casa - liquidità consolidamento - investimenti - altre finalità
TASSI	Tasso di interesse nominale annuo:	Parametro di riferimento + Spread Euribor 365/6 mesi + 6,25% con minimo pari a spread Ipotesi tasso di interesse: Euribor 365/6 mesi (valore 31/12/2017) - 0,276% + 6,25% = 5,974% ⁷ (quindi 6,25%)
	Modalità di calcolo degli interessi	Il calcolo degli interessi è definito secondo la formula: debito in linea capitale (tempo per tempo) moltiplicato per il tasso di interesse e per il numero di giorni effettivi della singola rata di ammortamento, il risultato ottenuto è diviso per 365 (divisore dell'anno civile) o 360 (divisore dell'anno commerciale)
	Parametro di riferimento	Euribor 365/6 mesi ⁸
	Spread	6,25 punti percentuali annui
	Tasso di interesse di preammortamento	Medesimo tasso di interesse previsto per il periodo di ammortamento

⁵ Vedi nota 6

⁶ Si precisa che il tasso applicato al singolo contratto potrà essere diverso in relazione all'andamento del parametro al momento della stipula

⁷ Vedi nota 6

⁸ Media mensile Euribor 6m/365 del semestre precedente la stipula; variazione semestrale il 1° gennaio e il 1° luglio di ogni anno sulla base, rispettivamente, della media mensile dell'Euribor 6m/365 di dicembre e giugno (Il sole 24 ore)

SPESE	Spese per la stipula del contratto	Istruttoria	0,70 % del capitale mutuato
		Perizia Tecnica: - perizia iniziale	Euro 280,00 per ogni Immobile Periziato, oltre ulteriori eventuali Euro 150,00 per ogni immobile situato oltre 50km dalla sede della banca.
		- convalida perizia esterna	Euro 150,00 per ogni Immobile Periziato
		Rimborso spese forfetarie per stipula atti di mutuo fuori dalla sede della Banca	Euro 200,00 sino a 30km. Oltre Euro 350,00
	Spese per la gestione del rapporto	Imposta sostitutiva	<p>Personе fisiche – imposta sostitutiva ai sensi del DPR 601/73 pari allo 0,25% o 2,00% dell’importo erogato qualora, rispettivamente, il finanziamento si riferisca o non si riferisca all’acquisto, costruzione o ristrutturazione della “prima casa” di abitazione ai sensi del DPR 131/1986.</p> <p>Soggetti diversi dalle persone fisiche – imposta sostitutiva ai sensi del DPR 601/73 pari allo 0,25 % dell’importo erogato.</p>
		Incasso rata: - Con addebito automatico in c/c - Con pagamento per cassa o Sdd	Euro 3,00 Euro 5,00
		Spese invio comunicazioni art. 119 TUB	Euro 1,15
		Spese Invio Quietanza, Avviso Scadenza.	Euro 1,00 cadauna
		Spese Perizia per ogni Stato Avanzamento Lavori	Euro 150,00 per ogni immobile periziato oltre ulteriori eventuali Euro 150,00 per ogni immobile situato oltre 50km dalla sede della banca.
		Oneri a favore di terzi	spese di iscrizione e/o ammissione e di sottoscrizione di quote sociali/consortili tempo per tempo richieste dal Confidi coinvolto
		Oneri a favore di terzi che rientrano nel TAEG	Costi di garanzia richiesti dal Confidi coinvolto
	Piano di Ammortamento	Spese per ogni atto di Erogazione e Quietanza per Atto Pubblico	Euro 150,00 oltre spese Notarili e Fiscali
		Tipo di ammortamento	Francese
Tipologia di rata		Costante	
	Periodicit� della rata	Mensile – trimestrale – semestrale - annuale	

ULTIME RILEVAZIONI DEL PARAMETRO DI RIFERIMENTO

DATA	VALORE
Giugno 2017	-0,269%
Dicembre 2017	-0,276%

CALCOLO ESEMPLIFICATIVO DELL'IMPORTO DELLA RATA

TASSO FISSO ALTRE FINALITA'		
Tasso di interesse applicato	Durata del finanziamento (anni)	Importo della rata mensile per € 100.000,00 di capitale
6,25%	15	€ 1.464,81
Il Tasso effettivo Globale Medio (TEGM) previsto dall'art. 2 della legge sull'usura (legge n. 108/1996), relativo alle rispettive classi di operazioni omogenee, può essere consultato in filiale e sul il sito internet www.bancadiarborea.com		
SERVIZI ACCESSORI		
VOCI		
<ul style="list-style-type: none"> • Polizza assicurativa Obbligatoria a copertura del valore dell'immobile contro i danni derivanti da incendio, caduta di fulmini, scoppio o esplosione, il Cliente può sottoscrivere la polizza liberamente sul mercato. A titolo di esempio: Spese di Assicurazione obbligatoria (costo relativo al primo anno stimato per un immobile di mq. 50 ,00) € 60,00. • Polizza assicurativa facoltativa “ Più protetti Formula Persona della Compagnia Groupama Assicurazioni” o “Formula Mutuo Al Sicuro della Compagnia Bcc Assicurazioni” a premio unico con possibilità di finanziamento, ramo vita + danni, copertura per morte e Invalidità Totale Permanente da infortunio, per la protezione del debito residuo e della rata del mutuo, personalizzabile a seconda del soggetto richiedente, attività lavorativa, età e finanziamento richiesto. Sono assicurabili o non assicurabili differenti rischi, fermo restando i limiti imposti dalle polizze in vigore. Ulteriori dettagli, garanzie e limiti sono contenuti negli appositi “Fascicoli Informativi” disponibili nelle Filiali, Totem Multimediale e sul sito internet della Banca www.bancadiarborea.com. A titolo d'esempio su un mutuo di Euro 170.000,00: Spese di Assicurazione facoltativa “ Più protetti Formula Persona della Compagnia Groupama” a premio unico con possibilità di finanziamento, su soggetto di anni 35, lavoratore autonomo € 10.363,68 totale per 15 anni; Spese di Assicurazione facoltativa “Formula Mutuo Al Sicuro” a premio unico con possibilità di finanziamento, su soggetto di anni 35, lavoratore autonomo € 4.648,69 totale per 15 anni; Il cliente può recedere dal contratto acquistato insieme al mutuo senza dover recedere dal mutuo stesso. 		
ALTRE SPESE DA SOSTENERE NON INCLUSE NEL TAEG		
Tasso di mora	2,0 punti in più del tasso contrattuale in vigore al momento della mora (e comunque nei limiti di legge)	
Adempimenti notarili	A carico del cliente direttamente al notaio	
Imposta di registro	Come da disposizioni di legge	
Tasse ipotecarie	Come da disposizioni di legge	
Spese per Sollecito Pagamento rate	Euro 1,00	
Spese per Altre Comunicazioni – Raccomandata	Euro 5,00 – Euro 10,00	
Spese per eventuale rinnovo ipoteca	Euro 100,00 oltre spese Notarili e Fiscali	
Spese per conteggi simulazione estinzione anticipata	Euro 25,00	
Spese per estinzione anticipata: (al cliente non verrà applicata la presente commissione qualora il finanziamento stipulato o accollato sia finalizzato all'acquisto, costruzione o ristrutturazione di unità immobiliari adibite ad abitazione, ovvero allo svolgimento della propria attività economica o professionale, 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).	1,00 % (in percentuale sul debito residuo)	
Spese per l'eventuale riduzione, trasferimento, restrizione, cancellazione ipoteca	Euro 250,00 oltre spese Notarili e Fiscali	

Sospensione Pagamento Rate	Euro 25,00
Spese per Ricerche Archivio	Min. Euro 50,00
Spese per eventuale modifica del piano di ammortamento	Euro 250,00
Spese accollo mutuo	Euro 250,00 oltre Spese Notarili e Fiscali
Spese rilascio dichiarazione interessi	Euro 20,00
TEMPI DI EROGAZIONE	
Disponibilità dell'importo	Max. 30 giorni dalla stipula
Durata istruttoria	Max. 30 giorni
Il Tasso effettivo Globale Medio (TEGM) previsto dall'art. 2 della legge sull'usura (legge numero 108/1996), relativo ai contratti di mutuo, può essere consultato in filiale e presso il sito http://www.bancadiarborea.com	

RECESSO E RECLAMI

Diritto di recesso spettante al cliente e all'intermediario

Ferme restando le condizioni di tasso, se la banca, in presenza di un giustificato motivo, vuole procedere a variazioni unilaterali di prezzi e ogni altra condizione del contratto, sfavorevoli per il cliente, deve comunicare per iscritto al cliente la variazione con un preavviso minimo di 60 giorni. La variazione si intende approvata se il cliente non recede entro la data prevista per la sua applicazione, senza spese e con l'applicazione delle condizioni precedentemente praticate.

Estinzione anticipata

Il cliente in ogni momento può esercitare il diritto di estinzione anticipata, totale o parziale, del mutuo senza il pagamento di nessuna penale:

- se il contratto di mutuo è stipulato o accollato a seguito di frazionamento per l'acquisto o la ristrutturazione di unità immobiliari adibite ad abitazione ovvero allo svolgimento dell'attività economica o professionale da parte del mutuatario persona fisica;
- se l'estinzione anticipata totale del mutuo avviene nell'ambito di un'operazione di portabilità del mutuo. In tutte le altre ipotesi, il mutuatario può esercitare in ogni momento il diritto di estinzione anticipata, totale o parziale, corrispondendo un compenso percentuale sul debito residuo, nella misura massima dell' 1%.

Recesso della banca

In determinate ipotesi (ad es.: mancato pagamento delle rate; vicende riguardanti il cliente o gli eventuali garanti che – incidendo sulla loro situazione patrimoniale, finanziaria o economica – pongono in pericolo la restituzione delle somme alla banca), il contratto si scioglie, automaticamente o a richiesta della banca, che, conseguentemente, ha diritto di ottenere l'immediato pagamento di quanto dovuto.

Tempi massimi di chiusura del rapporto

I tempi massimi di chiusura del rapporto sono n° 15 giorni lavorativi.

Reclami

Il Cliente può presentare un reclamo alla Banca, anche per lettera raccomandata A/R o per via telematica.

I reclami vanno inviati all'Ufficio Reclami della banca: Ufficio Ispettorato Risk Controller - Via Porcella, 6 - 09092 Arborea (OR), che risponde entro 30 giorni dal ricevimento della lettera o via mail all'indirizzo ufficioreclami@arborea.bcc.it.

Il reclamo può essere presentato anche tramite modulo presente in filiale o in forma libera.

Se il cliente non è soddisfatto o non ha ricevuto risposta entro i 30 giorni, può rivolgersi a:

- 1) **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.
- 2) Attivare una procedura di mediazione finalizzata alla conciliazione presso il Conciliatore Bancario Finanziario - Associazione per la soluzione delle controversie bancarie, finanziarie e societarie - ADR (Organismo di mediazione iscritto nel Registro tenuto dal Ministero della Giustizia, con sede a Roma, Via delle Botteghe Oscure 54, tel. 06.674821, sito internet www.conciliatorebancario.it).
- 3) In ogni caso il cliente ha diritto di presentare esposti alla Banca d'Italia.

- 4) Se il cliente intende rivolgersi all'autorità giudiziaria egli - se non si è già avvalso della facoltà di ricorrere ad uno degli strumenti alternativi al giudizio di cui al comma 2 - deve preventivamente, pena l'improcedibilità della relativa domanda, rivolgersi all'ABF, secondo la procedura di cui al punto 1, oppure attivare la procedura di mediazione presso il Conciliatore Bancario Finanziario di cui al punto 2. Le parti possono concordare, anche successivamente alla conclusione del presente contratto, di rivolgersi ad un organismo di mediazione diverso dal Conciliatore Bancario Finanziario purché iscritto nell'apposito registro ministeriale”.

CONSEGUENZE DELL'INADEMPIMENTO PER IL CLIENTE

Se il Cliente non adempie agli obblighi previsti dal contratto, può andare incontro a conseguenze negative. A tal fine si evidenzia che, per i contratti di credito che prevedono il rimborso periodico dei soli interessi, il pagamento delle rate nel rispetto delle condizioni contrattuali non implica il rimborso dell'importo totale del credito.

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

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

LEGENDA

Ammortamento	E' il processo di restituzione graduale del mutuo mediante il pagamento periodico di rate, comprendenti una quota capitale ed una quota interessi, calcolati al tasso convenuti nel contratto.
Imposta sostitutiva	Imposta pari allo 0,25% o al 2,00% della somma erogata.
Istruttoria	Pratiche e formalità necessarie alla erogazione del mutuo.
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.
Parametro di riferimento (per i mutui a tasso fisso)	Parametro di mercato o di politica monetaria preso a riferimento per determinare il tasso di interesse.
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.
Quota capitale	Quota della rata costituita dall'importo del finanziamento restituito.
Quota interessi	Quota della rata costituita dagli interessi maturati.
Rata costante	La somma tra quota capitale e quota interessi rimane uguale per tutta la durata del mutuo.
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.
Tasso di interesse nominale annuo	Rapporto percentuale, calcolato su base annua, tra l'interesse (quale compenso del capitale prestato) e il capitale prestato.
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 di interesse diventa usurario. Per verificare se un tasso di interesse è usurario, quindi vietato, bisogna confrontarlo con il "tasso soglia" riferito ai mutui a tasso fisso oppure a tasso variabile in vigore nel trimestre in cui il contratto è stato stipulato.

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.
Tasso 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 scadenza della prima rata.
Ipoteca	Garanzia su un bene, normalmente un immobile. Se il debitore non può più pagare il suo debito, il creditore può ottenere l'espropriazione del bene e farlo vendere.