

INFORMAZIONI GENERALI SUL CREDITO IMMOBILIARE OFFERTO A CONSUMATORI

sotto forma di

Mutuo Ipotecario, Fondiario

INFORMAZIONI SUL FINANZIATORE

Banca di Credito Cooperativo di Cagliari S.c.

Aderente al Gruppo Bancario Iccrea

Viale Francesco Ciusa 52 - 09131 - CAGLIARI (CA)

Tel. : 070468521 - Fax: 07046852120

Email: direzione@bcccagliari.bcc.it - PEC: 07096.bcccagliari@actaliscertymail.it - Sito internet:
<http://www.bancadicagliari.it>

Registro delle Imprese della CCIAA di Cagliari n. 230129

Iscritta all'Albo della Banca d'Italia n. 5594 - cod. ABI 07096

Iscritta all'Albo delle società cooperative n. A10344

Aderente al Fondo di Garanzia dei Depositanti (FGD) e al Fondo di Garanzia degli Obbligazionisti (FGO) del Credito Cooperativo.

CHE COS'È IL CREDITO IMMOBILIARE

Il credito immobiliare è un finanziamento a medio-lungo termine. In genere la sua durata va da un minimo di 5 a un massimo di 25 anni.

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

Il credito immobiliare può essere garantito da ipoteca su un immobile e in questo caso si chiama "ipotecario". La durata medio – lunga del prestito permette di beneficiare di un regime fiscale agevolato (imposta sostitutiva ai sensi del D.P.R. 29/9/1973, n. 601).

Il cliente rimborsa il credito con il pagamento periodico di rate, comprensive di capitale e interessi, secondo un tasso che può essere fisso, variabile, misto o di due tipi. La periodicità delle rate è mensile o semestrale.

Se il finanziamento è concesso nella forma del mutuo fondiario questo è garantito da ipoteca, normalmente di primo grado, su immobili e l'ammontare massimo della somma erogabile è pari all'80% del valore dei beni ipotecati. Tale percentuale può essere elevata fino al 100% qualora vengano prestate, da parte del cliente, delle garanzie aggiuntive (ad esempio: fidejussioni bancarie, polizze di assicurazione).

Nel caso in cui vi siano delle garanzie ipotecarie già esistenti, il limite dell'80% deve comprendere il capitale residuo del precedente finanziamento.

I TIPI DI CREDITO IMMOBILIARE E I LORO RISCHI

Finanziamento a tasso fisso

Prodotto non disponibile.

Finanziamento a tasso variabile

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

Il rischio principale è l'aumento imprevedibile e consistente dell'importo o del numero delle rate, determinato dalla variazione in aumento dell'indice di riferimento 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.

Finanziamento a tasso misto

Prodotto non disponibile

Finanziamento a due tipi di tasso

Prodotto non disponibile.

Rischi specifici legati alla tipologia di contratto

Nei mutui che prevedono un tasso variabile può essere stabilito un tasso minimo (*floor*) o massimo (*cap*). In questi casi, indipendentemente dalle variazioni dell'indice di riferimento, il tasso di interesse non può scendere al di sotto del minimo o salire al di sopra del massimo.

Il contratto inoltre può prevedere che il finanziatore, in presenza di un giustificato motivo, possa modificare nel corso del rapporto le condizioni economiche applicate al cliente, ad eccezione del tasso di interesse.

Per saperne di più:

La **Guida pratica “Comprare una casa. Il mutuo ipotecario in parole semplici”**, che aiuta a orientarsi nella scelta, è disponibile sul sito www.bancaditalia.it, presso tutte le filiali e sul sito www.bancadicagliari.it.

PRINCIPALI CONDIZIONI ECONOMICHE

TASSO VARIABILE EURIBOR 6 MESI

QUANTO PUÒ COSTARE IL FINANZIAMENTO

QUANTO PUO' COSTARE IL MUTUO IPOTECARIO VARIABILE CONSUMATORI

Importo totale del credito: € 170.000,00

Costo totale del credito: € 45.917,20

Tasso Annuo Effettivo Globale (TAEG): 5,29% (*senza Assicurazione Facoltativa*)

5,43% (*con Assicurazione Facoltativa*)

Il TAEG è stato calcolato alla luce di informazioni ricavate per stima e secondo il seguente esempio rappresentativo:

Finanziamento di € 170.000,00, di durata pari a 10 anni, al tasso 4,95% con una periodicità della rata mensile, spese di istruttoria € 2550,00, spese di perizia € 500,00, spese per pagamento rata per cassa € 2,50, spese invio quietanza € 1,50, imposta sostitutiva calcolata allo 0,25% €250,00, spese di Assicurazione obbligatoria (costo relativo a tutto il periodo di ammortamento) € 1.000,00, Assicurazione facoltativa Assimoco €1.000,00 (intera durata finanziamento).

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

	VOCI	COSTI
	Importo massimo finanziabile	Non superiore all' 80% del valore dell'immobile accertato dal perito
	Durata minima	5 anni
	Durata massima	25 anni
	Garanzie accettate	<i>Iscrizione ipotecaria sul bene immobile offerto in garanzia previa valutazione dello stesso effettuata da un professionista a ciò abilitato. I costi di perizia tecnica che il cliente deve sostenere sono indicati alla voce "Perizia tecnica" o, se sostenuti direttamente dal cliente, nella sezione "Altre spese da sostenere". Il finanziatore può richiedere, oltre alla garanzia ipotecaria, anche altre garanzie reali (ad es. pegno) o garanzie personali (fideiussioni).</i>
	Valute disponibili	EURO
	Modalità di calcolo degli interessi	Gli interessi sono calcolati con riferimento all'anno civile (365 giorni)
	TASSO VARIABILE	
	Indice di riferimento	<p>Euribor 6 mesi/365 amministrato da EMMI (European Money Markets Institute)</p> <p>valore attuale -0,238 %</p> <p>Media mensile Euribor 6m/365 del semestre precedente la stipula; variazione semestrale il 1° gennaio e il 1° luglio di ogni anno Rilevazione tratta da " il sole 24 ore". Ciò significa l'importo della rata potrà variare nel tempo assumendo un importo maggiore o minore rispetto a quello iniziale.</p> <p><u>Alla stipula verrà applicato il tasso Euribor 6m del primo giorno lavorativo del mese di stipula.</u></p>

Spread	+4,95 punti percentuali
Tasso Minimo	Pari al valore dello spread nel caso in cui il valore dell'indice di riferimento sia pari o inferiore a zero. Ciò significa che, indipendentemente dalle variazioni dell'indice di riferimento, il tasso di interesse non può scendere al di sotto del minimo.
Tasso Massimo	Tasso di soglia rilevazione ai fini della legge sull'usura Banca d' Italia.
Di conseguenza il tasso di interesse di ammortamento nominale annuo è pari al	4,95% + Euribor 6 mesi
Tasso di interesse di preammortamento	4,95 % + Euribor 6 mesi

SPESE	Spese per la stipula del contratto	Istruttoria	1,50 % del capitale finanziato
		Perizia tecnica	- Max Euro 400,00 per ogni Immobile Periziato - Euro 120,00 per ogni avanzamento lavori
		Imposta sostitutiva	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. Soggetti diversi dalle persone fisiche – imposta sostitutiva ai sensi del DPR 601/73 pari allo 0,25 % dell'importo erogato.
		Imposta di bollo sulle eventuali cambiali in garanzia	Come da disposizioni di legge
		Imposta di bollo sul contratto per il quale non è stata esercitata l'opzione dell'imposta sostitutiva	Come da disposizioni di legge
		Pegno su titoli a garanzia - spesa deposito	Come da disposizioni di legge
		Pegno su titoli a garanzia - spesa bolli	Come da disposizioni di legge
		Altre garanzie obbligatorie	
		Tassa ipotecaria sul contratto per il quale non è stata esercitata l'opzione per l'imposta sostitutiva	Come da disposizioni di legge
		Oneri per mediazione	Non previsti
		Spese per stipula atto fuori dai locali del finanziatore	Euro 300,00
	Spese per la gestione del rapporto	Spese incasso rata: - con addebito in c/c - mediante SDD - per cassa	2,50 eur 4,00 eur 4,00 eur
		Commissioni incasso rata	0,00
		Spese invio quietanza - cartaceo - in formato elettronico	1,00 euro Gratuito

	Spese per avviso scadenza rata - cartaceo - in formato elettronico	1,00 euro Gratuito
	Spese per comunicazioni periodiche - cartaceo - in formato elettronico	1,00 euro Gratuito
	Periodicità di invio	Annuale al 31 dicembre e all'estinzione del rapporto
PIANODI AMMORTAMENTO	Tipo di ammortamento	Francese
	Tipologia di rata	Variabile
	Periodicità delle rate	Mensile – trimestrale – semestrale - annuale

ULTIME RILEVAZIONI DELL'INDICE DI RIFERIMENTO (PER I MUTUI A TASSO VARIABILE)

(Fonte Sole 24 ore)

Indice di riferimento	Data	Valore
Euribor 6 mesi	02-01-2019	-0,238%
Euribor 6 mesi	02-01-2018	-0,271%

Prima della conclusione del contratto è consigliabile prendere visione del piano di ammortamento personalizzato contenuto nel Prospetto Informativo Europeo Standardizzato, quando previsto.

Il tasso applicato al singolo contratto può essere diverso a seconda del valore dell'indice di riferimento al momento della stipula.

CALCOLO ESEMPLIFICATIVO DELL'IMPORTO DELLA RATA

Tasso di interesse	Durata del finanziamento (anni)	Importo della rata mensile per €170.000,00 di capitale	Se il tasso di interesse aumenta del 2% dopo 2 anni	Se il tasso di interesse diminuisce del 2% dopo 2 anni
4,95 %	10	€ 1.799,33	€ 1.969,69	€ 1.799,33
4,95 %	15	€ 1.340,27	€ 1.523,79	€ 1.340,27
4,95 %	20	€ 1.117,29	€ 1.313,46	€ 1.117,29
4,95 %	25	€ 989,23	€ 1.196,68	€ 989,23

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

TASSO VARIABILE BCE

QUANTO PUÒ COSTARE IL FINANZIAMENTO

QUANTO PUO' COSTARE IL MUTUO IPOTECARIO VARIABILE CONSUMATORI

Importo totale del credito: € 170.000,00

Costo totale del credito: € 45.917,20

Tasso Annuo Effettivo Globale (TAEG): 5,29% (senza Assicurazione Facoltativa)

5,43% (con Assicurazione Facoltativa)

Il TAEG è stato calcolato alla luce di informazioni ricavate per stima e secondo il seguente esempio rappresentativo:

Finanziamento di € 170.000,00, di durata pari a 10 anni, al tasso 4,95% con una periodicità della rata mensile, spese di istruttoria € 2550,00, spese di perizia € 500,00, spese per pagamento rata per cassa € 2,50, spese invio quietanza € 1,50, imposta sostitutiva calcolata allo 0,25% €250,00, spese di Assicurazione obbligatoria (costo relativo a tutto il periodo di ammortamento) € 1.000,00, Assicurazione facoltativa Assimoco €1.000,00 (intera durata finanziamento).

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

	VOCI	COSTI
	Importo massimo finanziabile	Non superiore all' 80% del valore dell'immobile accertato dal perito
	Durata minima	5 anni
	Durata massima	25 anni
	Garanzie accettate	<i>Iscrizione ipotecaria sul bene immobile offerto in garanzia previa valutazione dello stesso effettuata da un professionista a ciò abilitato. I costi di perizia tecnica che il cliente deve sostenere sono indicati alla voce "Perizia tecnica" o, se sostenuti direttamente dal cliente, nella sezione "Altre spese da sostenere". Il finanziatore può richiedere, oltre alla garanzia ipotecaria, anche altre garanzie reali (ad es. pegno) o garanzie personali (fideiussioni).</i>
	Valute disponibili	EURO
	Modalità di calcolo degli interessi	Gli interessi sono calcolati con riferimento all'anno civile (365 giorni)
	TASSO VARIABILE	
	Indice di riferimento	Tasso ufficiale di riferimento BCE (TUR) amministrato dalla BANCA CENTRALE EUROPEA. Il tasso viene determinato e pubblicato, con la relativa decorrenza, dalla Banca Centrale Europea attraverso apposito comunicato stampa. Il rischio principale di un mutuo a tasso variabile è l'aumento imprevedibile e consistente dell'importo delle rate, determinato dall'aumento dell'indice di riferimento rilevato periodicamente. <i>Alla stipula verrà applicato il tasso Bce in vigore al momento della stipula.</i>

Spread	+4,95 punti percentuali
Tasso Minimo	Pari al valore dello spread nel caso in cui il valore dell'indice di riferimento sia pari o inferiore a zero. Ciò significa che, indipendentemente dalle variazioni dell'indice di riferimento, il tasso di interesse non può scendere al di sotto del minimo.
Tasso Massimo	Tasso di soglia rilevazione ai fini della legge sull'usura Banca d' Italia.
Di conseguenza il tasso di interesse di ammortamento nominale annuo è pari al	4,95% +TUR
Tasso di interesse di preammortamento	4,95 % + TUR

SPESE	Spese per la stipula del contratto	Istruttoria	1,50 % del capitale finanziato
		Perizia tecnica	- Max Euro 400,00 per ogni Immobile Periziato - Euro 120,00 per ogni avanzamento lavori
		Imposta sostitutiva	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. Soggetti diversi dalle persone fisiche – imposta sostitutiva ai sensi del DPR 601/73 pari allo 0,25 % dell'importo erogato.
		Imposta di bollo sulle eventuali cambiali in garanzia	Come da disposizioni di legge
		Imposta di bollo sul contratto per il quale non è stata esercitata l'opzione dell'imposta sostitutiva	Come da disposizioni di legge
		Pegno su titoli a garanzia - spesa deposito	Come da disposizioni di legge
		Pegno su titoli a garanzia - spesa bolli	Come da disposizioni di legge
		Altre garanzie obbligatorie	
		Tassa ipotecaria sul contratto per il quale non è stata esercitata l'opzione per l'imposta sostitutiva	Come da disposizioni di legge
		Oneri per mediazione	Non previsti
		Spese per stipula atto fuori dai locali del finanziatore	Euro 300,00
	Spese per la gestione del rapporto	Spese incasso rata: - con addebito in c/c - mediante SDD - per cassa	2,50 eur 4,00 eur 4,00 eur
		Commissioni incasso rata	0,00
		Spese invio quietanza - cartaceo - in formato elettronico	1,00 euro Gratuito

	Spese per avviso scadenza rata - cartaceo - in formato elettronico	1,00 euro Gratuito
	Spese per comunicazioni periodiche - cartaceo - in formato elettronico	1,00 euro Gratuito
	Periodicità di invio	Annuale al 31 dicembre e all'estinzione del rapporto
PIANODI AMMORTAMENTO	Tipo di ammortamento	Francese
	Tipologia di rata	Variabile
	Periodicità delle rate	Mensile – trimestrale – semestrale - annuale

ULTIME RILEVAZIONI DELL'INDICE DI RIFERIMENTO (PER I MUTUI A TASSO VARIABILE)

(Fonte BCE)

Indice di riferimento	Data	Valore
Tasso Bce	02-01-2019	- 0,00%
Tasso Bce	02-01-2018	- 0,00%

Prima della conclusione del contratto è consigliabile prendere visione del piano di ammortamento personalizzato contenuto nel Prospetto Informativo Europeo Standardizzato, quando previsto.

Il tasso applicato al singolo contratto può essere diverso a seconda del valore dell'indice di riferimento al momento della stipula.

CALCOLO ESEMPLIFICATIVO DELL'IMPORTO DELLA RATA

Tasso di interesse	Durata del finanziamento (anni)	Importo della rata mensile per €170.000,00 di capitale	Se il tasso di interesse aumenta del 2% dopo 2 anni	Se il tasso di interesse diminuisce del 2% dopo 2 anni
4,95 %	10	€ 1.799,33	€ 1.969,69	€ 1.799,33
4,95 %	15	€ 1.340,27	€ 1.523,79	€ 1.340,27
4,95 %	20	€ 1.117,29	€ 1.313,46	€ 1.117,29
4,95 %	25	€ 989,23	€ 1.196,68	€ 989,23

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

SERVIZI ACCESSORI

Polizza assicurativa obbligatoria

Ai fini della concessione del finanziamento è richiesta la presenza di una 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.

Il cliente è libero di scegliere la polizza sul mercato e, in caso di polizza rilasciata da un intermediario terzo, la stessa deve essere di gradimento del Finanziatore.

Il cliente può espressamente e liberamente richiedere al Finanziatore una polizza assicurativa tra quelle indicate nelle presenti "Informazioni Generali".

Per maggiori informazioni relative a tali polizze, il cliente può consultare i rispettivi Fascicoli Informativi disponibili presso tutte le filiali e sul sito internet del Finanziatore. In tale ipotesi, la polizza non verrà in ogni modo posta a beneficio diretto del Finanziatore.

Qualora invece il cliente stipuli una polizza non collocata dal Finanziatore, tale polizza sarà posta a beneficio diretto di quest'ultima.

Polizze Bcc Assicurazioni, Assimoco.
A titolo di esempio:
Spese di Assicurazione obbligatoria Euro 1000,00 calcolata su immobile di medie dimensioni. Vedi prospetti informativi.

Polizza assicurativa facoltativa

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

Pertanto il cliente può scegliere di non sottoscrivere alcuna polizza assicurativa o sottoscrivere una polizza scelta liberamente sul mercato.

Per maggiori informazioni relative alle polizze indicate nelle presenti Informazioni Generali il cliente può consultare i rispettivi Fascicoli Informativi disponibili presso tutte le filiali e sul

La polizza infortuni Bcc di Cagliari è un pacchetto assicurativo a premio anticipato che tutela l'assicurato nel caso si verifichi uno dei seguenti eventi durante la vita del suo finanziamento: morte da infortunio, invalidità totale permanente da infortunio, ricovero ospedaliero da infortunio o malattia comportante invalidità permanente.

Premio 0,20% importo mutuo con un massimo di € 500,00 per i mutui chirografari ed un massimo di € 1.000,00 per i mutui ipotecari. Limite Massimo € 50.000,00 per sinistro con minimo € 2.000,00 per indennizzo sinistro.

sito internet del Finanziatore.	
---------------------------------	--

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

Laddove il servizio accessorio sia previsto come obbligatorio, resta ferma la necessaria permanenza dello stesso per tutta la durata del mutuo.

ALTRE SPESE DA SOSTENERE NON INCLUSE NEL TAEG
--

Tasso di mora	2,00 punti in più del tasso contrattuale in vigore al momento della mora (e comunque nei limiti di legge)
Adempimenti notarili	Secondo la tariffa del notaio incaricato
Assicurazione immobile facoltativa	Si vedano le indicazioni presenti nel box servizi accessori
Imposta di registro sul contratto per il quale non è stata esercitata l'opzione dell'imposta sostitutiva	Nella misura e nei casi previsti dalla normativa tempo per tempo vigente
Tasse ipotecarie sul contratto per il quale non è stata esercitata l'opzione dell'imposta sostitutiva	Nella misura e nei casi previsti dalla normativa tempo per tempo vigente
Rinegoziazione mutuo	Euro 250,00
Spese per altre comunicazioni	1,50 euro
Spese per altre comunicazione a mezzo raccomandata	5,00 euro
Spese per richiesta documentazione	Massimo 20,00 euro per ogni documento richiesto. Per i costi di dettaglio si rinvia allo specifico Foglio Informativo.

Variazione/restrizione/trasferimento di ipoteca	Euro 200,00 oltre spese Notarili e Fiscali
Rinnovazione ipoteca	Euro 150,00 oltre spese Notarili e Fiscali
Spese per cancellazione ipotecarie ordinarie (non semplificate ex art. 40- <i>bis</i> del TUB)	Euro 200,00 oltre spese Notarili e Fiscali
Accollo mutuo (laddove il finanziatore vi aderisca)	Euro 300,00 oltre a Spese Notarili e Fiscali
Frazionamento e ripartizione mutuo	Euro 200,00 oltre spese Notarili e Fiscali
Compenso per estinzione anticipate	Non prevista
Perizia tecnica	<ul style="list-style-type: none"> - Max Euro 400,00 per ogni Immobile Periziato - Euro 120,00 per ogni avanzamento lavori
Spese per sollecito di pagamento	Euro 1,00 cadauna
Spese rilascio dichiarazione interessi	Euro 20,00

TEMPI DI EROGAZIONE

- **Durata dell'istruttoria** entro 30 giorni dalla presentazione della documentazione completa.
- **Disponibilità dell'importo** entro 30 dalla stipula del contratto e comunque all'acquisizione delle garanzie previste)
- **Altro**

INFORMAZIONI E DOCUMENTI PER LA VERIFICA DEL MERITO DI CREDITO

Per consentire al finanziatore di valutare il merito di credito, il cliente deve fornire le informazioni e i documenti indicati entro 10 giorni dalla richiesta.

Il credito non può essere concesso se il cliente non fornisce le informazioni e i documenti richiesti.

- Documento d'identità e tesserino di attribuzione del codice fiscale
- Stato di famiglia
- Certificato di nascita
- Certificato di stato civile o estratto atto matrimonio
- Ultime 2 buste paga (se lavoratori dipendenti)
- Attestato di servizio con anzianità (se lavoratori dipendenti)
- Cedolino della pensione.
- Ultimo modello CUD
- Ultimo modello 730
- Ultimo modello Unico
- Dichiarazione degli affidamenti in corso con altri istituti
- Estratto conto dell'ultimo trimestre dei rapporti con altre banche
- Ultime ricevute di eventuali mutui ipotecari/fondari in corso
- Atto di provenienza degli immobili di proprietà
- Planimetrie immobili
- Certificato storico catastale ventennale
- Relazione notarile
- Copia certificato abitabilità
- Copia progetto
- Copia dell'atto di mutuo precedente (in caso di surroga)
- Conteggio estintivo banca originaria (in caso di surroga)

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

ESTINZIONE ANTICIPATA, PORTABILITÀ E RECLAMI

Estinzione anticipata

Il cliente può estinguere anticipatamente in tutto o in parte il finanziamento con un preavviso di almeno 30 giorni senza dover pagare alcuna penale, compenso od onere aggiuntivo. L'estinzione totale comporta la chiusura del rapporto contrattuale con la restituzione del capitale ancora dovuto - tutto insieme - prima della scadenza del mutuo.

Portabilità del finanziamento

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

Tempi massimi di chiusura del rapporto

30 giorni dal reintegro totale dei fondi.

Reclami

I reclami vanno inviati all' Ufficio Reclami del finanziatore (Banca di Cagliari s.c.), mail (reclami@bcccagliari.bcc.it) e PEC (07096.bcccagliari@actaliscertymail.it), che risponde entro 30 giorni dal ricevimento. Se il cliente non è soddisfatto o non ha ricevuto risposta entro i 30 giorni può rivolgersi a:

- Arbitro BancarioFinanziario (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 al finanziatore.
- Conciliatore BancarioFinanziario. Se sorge una controversia con il finanziatore, il cliente può attivare una procedura di mediazione finalizzata alla conciliazione, che consiste nel tentativo di raggiungere un accordo con il finanziatore, grazie all'assistenza 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, tel. 06.674821, sito internet www.conciliatorebancario.it.

Se il cliente intende rivolgersi al giudice egli - se non si è già avvalso della facoltà di ricorrere ad uno degli strumenti alternativi al giudizio sopra indicati deve preventivamente, pena l'improcedibilità della relativa domanda, rivolgersi all'ABF oppure attivare una procedura di mediazione finalizzata alla conciliazione presso il Conciliatore BancarioFinanziario. Le parti possono concordare, anche successivamente alla conclusione del contratto, di rivolgersi ad un organismo di mediazione diverso dal Conciliatore BancarioFinanziario purché iscritto nell'apposito registro ministeriale.

CONSEGUENZE DELL'INADEMPIMENTO PER IL CLIENTE

Se il cliente non adempie gli obblighi previsti dal contratto, può andare incontro a conseguenze negative. Per esempio, in caso di ritardo nel pagamento delle rate il finanziatore applica il tasso di mora.

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

In caso di inadempimento grave il finanziatore può acquisire l'immobile dato in garanzia senza ricorrere alle procedure giudiziarie; l'inadempimento è grave in caso di mancato pagamento delle rate per un ammontare equivalente a diciotto rate mensili. Se il valore dell'immobile come stimato dal perito o il ricavato della vendita è superiore al debito residuo, il cliente ha diritto a ricevere la differenza. L'acquisizione dell'immobile da parte del finanziatore può essere più rapida della procedura davanti al giudice e, per questa ragione, le condizioni del finanziamento potrebbero essere più favorevoli rispetto a quelle di un finanziamento che non prevede questa possibilità.

LEGENDA

Accollo	Contratto tra un debitore e una terza persona che si impegna a pagare il debito al creditore.
----------------	---

Imposta sostitutiva	Imposta sui mutui di durata superiore a 18 mesi, pari allo 0,25% della somma erogata, ad eccezione dei mutui richiesti da persone fisiche e destinati all'acquisto/costruzione/ristrutturazione di immobili ad uso abitativo diversi dalla prima casa, per i quali l'imposta sostitutiva è pari al 2% della somma erogata.
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.
Istruttoria	Pratiche e formalità necessarie all'erogazione del mutuo.
Indice di riferimento	Parametro di mercato o di politica monetaria preso a riferimento per determinare il tasso di interesse.
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.
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.
Piano di ammortamento "tedesco"	Prevede una rata costante e il pagamento degli interessi in anticipo, cioè all'inizio del periodo in cui maturano. La prima rata è costituita solo da interessi ed è pagata al momento del rilascio del prestito; l'ultima è costituita solo dal capitale.
Quota capital	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.
Rata crescente	La somma tra quota capitale e quota interessi aumenta al crescere del numero delle rate pagate.
Rata decrescente	La somma tra quota capitale e quota interessi diminuisce al crescere del numero di quote 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.
Rinegoziazione	Accordo con cui si modificano alcune clausole rispetto a quanto previsto nel contratto originario quali ad esempio tasso d'interesse o durata del finanziamento oppure si concorda una sospensione totale o parziale del pagamento delle rate del mutuo.
Spread	Maggiorazione applicata agli indici di riferimento
Tasso Annuo Effettivo Globale (TAEG)	Indica il costo totale del mutuo su base annua ed è espresso in percentuale sull'ammontare del finanziamento concesso. Comprende il tasso di interesse e altre voci di spesa, ad esempio spese di istruttoria della pratica e di riscossione della rata. Alcune spese non sono comprese, per esempio quelle notarili.
Tasso di interesse di preammortamento	Il tasso degli interessi dovuti sulla somma finanziata per il periodo che va dalla data di stipula del finanziamento alla data di scadenza della prima 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 d'interesse diviene 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 con il "tasso soglia" dei mutui a tasso variabile, in vigore nel trimestre in cui il contratto di mutuo è stato stipulato.