



Banca Popolare di Sondrio

Foglio Informativo

Mutuo ipotecario a persone fisiche in valuta EURO – CHF – JPY – USD – GBP

Pagina 1 di 9

Edizione: 21/05/2025

INFORMAZIONI SULLA BANCA

BANCA POPOLARE DI SONDRIO - Società per azioni, fondata nel 1871

Sede sociale e direzione generale: I - 23100 Sondrio SO - Piazza Garibaldi 16 - Codice fiscale: 00053810149 - partita IVA di Gruppo: 01086930144

Capitale sociale euro 1.360.157.331 - Riserve euro 1.740.955.502 (Dati approvati dall'Assemblea dei soci del 30 aprile 2025)

Tel. 0342 528.111 - Fax: 0342 528.204 - Indirizzo Internet: <http://www.popsi.it> - E-mail: info@popsi.it

Iscritta al registro delle Imprese di Sondrio al n. 00053810149

Iscritta all'Albo della Banche al n. 842 - Iscritta all'Albo dei Gruppi Bancari al n. 5696.0

Capogruppo del Gruppo Bancario Banca Popolare di Sondrio

Aderente al Fondo Interbancario di Tutela dei Depositi

OFFERTA "FUORI SEDE"

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

Indirizzo della filiale di riferimento

Numero di telefono della filiale di riferimento

e-mail del nominativo che entra in contatto con il cliente

CHE COS'È IL MUTUO

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

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

Il mutuo può essere garantito da ipoteca su un immobile **non residenziale**, in questo caso si chiama "ipotecario".

Trattandosi di **bene immobile non residenziale non trova applicazione la disciplina sul Credito Immobiliare ai consumatori**, prevista dal D. Lgs. 21 aprile 2016 n. 72.

Il cliente rimborsa il mutuo con il pagamento periodico di rate, comprensive di capitale e interessi, secondo un tasso che può essere fisso, variabile, misto o di due tipi.

Le rate possono essere trimestrali, semestrali.

Per l'erogazione del mutuo non è necessaria l'apertura del conto corrente presso la Banca erogante.

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 da restituire, indipendentemente dalle condizioni di mercato.

Principali rischi:

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

Lo svantaggio consiste nel fatto che non si possono sfruttare eventuali riduzioni dei tassi di mercato. È consigliabile a chi vuole conoscere con certezza la misura del tasso, l'importo delle singole rate e dell'ammontare complessivo che deve essere restituito, indipendentemente dalle variazioni delle condizioni di mercato.

Mutuo 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/indici di riferimento fissati nel contratto.

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

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

Principali rischi:

tasso di interesse può variare, con cadenze prestabilite, in relazione all'andamento di uno o più parametri/indici specificatamente indicati nel contratto di mutuo.

Il rischio principale è l'aumento imprevedibile e consistente del tasso di interesse e delle singole rate (o aumento del numero di rate). È consigliabile a chi vuole un tasso sempre allineato con l'andamento del mercato e a chi può sostenere eventuali aumenti dell'importo delle rate.

Per i mutui in valuta oltre ai rischi soprariportati si aggiunge la possibile fluttuazione, in senso sfavorevole, del tasso di cambio.

(NOTA: i mutui in valuta non sono attualmente in vendita).

Garanzie

Ipoteca, di norma di I grado, **su immobile non residenziale sito in Italia**. La banca può richiedere, in funzione della valutazione di merito creditizio ulteriori forme di garanzia.

Per saperne di più. La Guida "Il mutuo per la casa in parole semplici", che aiuta a orientarsi nella scelta, è disponibile sul sito www.popsi.it, presso tutte le filiali della banca e sul sito www.bancaditalia.it

CONDIZIONI ECONOMICHE

QUANTO PUO' COSTARE IL MUTUO

Esempio di mutuo a tasso fisso			
Tasso Annuo Effettivo Globale (TAEG): 6,64%			
Capitale	100.000,00 euro	Spese incasso rata	13,00 euro
Data inizio piano di ammortamento	02/05/2025	Spese assicurazione incendio annua	50,00 euro
Durata	15 anni	Spese di perizia	280,60 euro
Rimborso	Trimestrale	Imposta sostitutiva	250,00 euro
Tasso annuo nominale (T.A.N.)	6,08%	Invio comunicazioni periodiche	1,15 euro
Spese di istruttoria	1.000,00 euro		

Esempio di mutuo a tasso variabile in valuta estera (esempio: Franchi svizzeri – CHF)			
Tasso Annuo Effettivo Globale (TAEG): 5,51%			
Capitale	170.000,00 chf	Spese incasso rata	6,00 chf
Data inizio piano di ammortamento	02/05/2025	Spese assicurazione incendio annua	50,00 euro
Durata	10 anni	Spese di perizia	280,60 euro
Rimborso	Trimestrale	Imposta sostitutiva	425,00 chf
Tasso annuo nominale (T.A.N.) di ingresso	4,672%	Invio comunicazioni periodiche	1,15 euro
Spese di istruttoria	4.000,00 chf	Commissione d'intervento	340,00 chf

Il TAEG è calcolato con divisore 365.

Nel calcolo del TAEG saranno considerati, una volta comunicati alla Banca, eventuali costi di mediazione che il cliente è tenuto a sostenere laddove decida di avvalersi di un intermediario del credito.

Relativamente alle spese per assicurazione incendio annua si ricorre a stime del premio sulla base delle tariffe applicate da Arca Assicurazioni sulle polizze della specie, prendendo a riferimento il costo di ricostruzione a nuovo dell'immobile oggetto di ipoteca e la sua destinazione d'uso.

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 del parametro di indicizzazione/indice di riferimento. Gli importi in euro sono contro valorizzati in CHF al cambio in vigore al momento dell'erogazione.

VOCI	COSTI
Importo massimo finanziabile	Per acquisto di immobile: 70% del minor valore tra il costo d'acquisto dichiarato in atto e il valore di perizia. Per sostituzione/ surroga/rifinanziamento di mutuo in essere: 65% del valore di perizia. Per liquidità: 60% (lavoratori dipendenti), 50% (lavoratori autonomi/misti del valore di perizia). Comunque, l'importo finanziabile non potrà essere superiore all'80% del valore di perizia
Durata	Di norma, non superiore a 30 anni comprensiva di un eventuale periodo di preammortamento

TASSI	Tasso di interesse nominale annuo (Il tasso applicato al singolo contratto potrà essere diverso in relazione all'andamento del parametro/indice)	SOLO PER I MUTUI CONCESSI IN EURO A PERSONE NON RESIDENTI IN ITALIA <u>Tasso fisso</u> Modalità di calcolo degli interessi: gli interessi sono calcolati sulla base dei giorni di calendario Commerciale con divisore 360. Il tasso di interesse nominale annuo è composto da: I.R.S. Interest Rate Swap di periodo corrispondente alla durata del mutuo + spread. - I.R.S. Interest Rate Swap 10 anni + spread massimo di 4 punti determinano un tasso annuo nominale del 6,50%. - I.R.S. Interest Rate Swap 15 anni + spread massimo di 4 punti determinano un tasso annuo nominale del 6,62%. In ogni caso il tasso massimo applicabile al mutuo non sarà superiore alla "Soglia tasso usurario". <u>Tasso variabile</u> Modalità di calcolo degli interessi: gli interessi sono calcolati sulla base dei giorni di calendario Civile con divisore 360. Per i mutui in euro concessi a persone non residenti in Italia tasso €STR (Euro Short-Term Rate) composto a 3 o 6 mesi (a seconda della periodicità della rata) pubblicato dal sito BCE (https://sdw.ecb.europa.eu/browse.do?node=9700536) - due giorni lavorativi bancari precedenti la data di inizio di ciascuna delle successive trimestralità/semestralità + spread massimo di 4 punti. Per i mutui in valuta estera erogati dopo il 01-01-2022: -per il Franco svizzero – CHF, il tasso di interesse nominale annuo è composto da: -tasso "SARON composto" (Swiss Average Rate Overnight composto) a 3 mesi o 6 mesi pubblicato da SIX – Swiss Exchange Financial Information AG ("Amministratore del tasso") due giorni lavorativi bancari precedenti la data di inizio di ciascuna delle successive trimestralità/semestralità + spread massimo di 4 punti In ogni caso il tasso massimo applicabile al mutuo – risultante dalla somma tra il parametro di riferimento/indice di riferimento e lo spread - non sarà superiore alla "Soglia tasso usurario". Per la Lira Sterlina – GBP, il tasso di interesse nominale annuo è composto da: - Tasso "SONIA composto" (Sterling Overnight Index Average compounded) a 3/6 mesi come determinato e contribuito dall'applicativo "EIKON", gestito da LSEG (London Stock Exchange Group) ("Amministratore del tasso") + spread massimo di
-------	---	---

	<u>4 punti</u> Per il Dollaro Americano – USD, il tasso di interesse nominale annuo è composto da: - Tasso “<u>SOFR</u>” Secured Overnight Financing Rate pubblicato da Federal Reserve Bank of New York (“Amministratore del tasso”) + spread massimo di 4 punti Per lo YEN – JPY, il tasso di interesse nominale annuo è composto da: - Tasso “<u>TONAR</u>” (Tokyo Overnight Average Rate) pubblicato da Bank of Japan (“Amministratore del tasso”) + spread massimo di 4 punti
Valute disponibili	Euro, Franco Svizzero, Lire Sterline, Dollari Americani e Yen L'oscillazione del cambio, rispetto all'euro, della valuta in cui il mutuo è stato perfezionato potrebbe comportare, se non si dispone di provvista nella medesima valuta, un aumento del corrispettivo in euro della rata.
Parametro/indice di riferimento per i mutui a tasso fisso (*)	I.R.S. Interest Rate Swap di periodo corrispondente alla durata del mutuo.
Parametro di indicizzazione/indice di riferimento per i mutui a tasso variabile (*)	Per i mutui in euro concessi a persone non residenti in Italia tasso €STR (Euro Short-Term Rate) composto a 3 o 6 mesi (a seconda della periodicità della rata) pubblicato dal sito BCE (https://sdw.ecb.europa.eu/browse.do?node=9700536) - due giorni lavorativi bancari precedenti la data di inizio di ciascuna delle successive trimestralità/semestralità. Per i mutui a tasso variabile in valuta: per il Franco svizzero – CHF il tasso di interesse nominale annuo è composto da: - tasso “<u>SARON</u> composto” (Swiss Average Rate Overnight composto) a 3 o 6 mesi pubblicato da SIX – Swiss Exchange Financial Information AG (“Amministratore del tasso”) due giorni lavorativi bancari precedenti la data di inizio di ciascuna delle successive trimestralità/semestralità. per il Lira Sterlina – GBP il tasso di interesse nominale annuo è composto da: -Tasso “<u>SONIA</u> composto” (Sterling Overnight Index Average compounded) a 3/6 mesi come determinato e contribuito dall'applicativo “<u>EIKON</u>”, gestito da LSEG (London Stock Exchange Group) (“Amministratore del tasso”) due giorni lavorativi bancari precedenti la data di inizio di ciascuna delle successive trimestralità/semestralità. L'indice “<u>SONIA</u> Composto” (Sterling Overnight Index Average compounded) a 3/6 mesi è determinato dall'applicativo “<u>EIKON</u>”, di proprietà e gestito da London Stock Exchange Group (LSEG) utilizzando il parametro/indice SONIA TERM di medesima durata che risulta pubblicato sul sito https://www.lseg.com/en/fse-russell/benchmarks/term-sonia-reference-rates#. per il Dollaro Americano – USD il tasso di interesse nominale annuo è composto da: -Tasso “<u>SOFR</u>” Secured Overnight Financing Rate pubblicato da Federal Reserve Bank of New York (“Amministratore del tasso”) due giorni lavorativi bancari precedenti rispettivamente la data di stipula del contratto di mutuo e di inizio di ciascuna delle successive trimestralità/semestralità per lo Yen – JPY il tasso di interesse nominale annuo è composto da: -Tasso “<u>TONAR</u>” (Tokyo Overnight Average Rate) pubblicato da Bank of Japan (“Amministratore del tasso”) due giorni lavorativi bancari precedenti rispettivamente la data di stipula del contratto di mutuo e di inizio di ciascuna delle successive trimestralità/semestralità Per i mutui in valuta erogati prima del 31-12-2021 Per i mutui a tasso variabile in valuta: Libor - London Interbank Offered Rate (riferito alla valuta di erogazione) a 3 o 6 mesi a seconda della periodicità della rata quotato sulla piazza di Londra due giorni lavorativi bancari precedenti rispettivamente la data di stipula del contratto di mutuo e di inizio di ciascuna delle successive trimestralità/semestralità e pubblicata dal quotidiano “<u>Il Sole 24 Ore</u>”.
Spread	Massimo di 4,00 punti sul parametro/indice di riferimento. Per i soli mutui aventi finalità consolidamento di esposizioni non garantite o trasformazioni di debiti da breve termine a medio/lungo termine lo spread massimo applicabile sarà pari a 5 punti. In ogni caso il tasso massimo applicabile al mutuo – risultante dalla somma tra il parametro/indice di riferimento e lo spread - non sarà superiore alla “Soglia tasso usurario”.
Tasso di interesse di preammortamento	Le condizioni sono identiche a quello di ammortamento.
Tasso di mora	Maggiorazione massima di 2,00 punti del tasso applicato alla rata insoluta. Sugli interessi di mora come sopra calcolati non sarà effettuata la capitalizzazione periodica.
Tasso minimo	Tasso minimo pari allo spread applicato
(*) Qualora l'indice di riferimento, convenuto per il calcolo degli interessi, dovesse subire una variazione sostanziale oppure non fosse più disponibile, o comunque cessasse definitivamente di essere pubblicato, la Banca individuerà un indice sostitutivo seguendo le indicazioni che saranno tempo per tempo fornite dal mercato, dalle competenti Autorità e/o dagli Amministratori degli indici. All'indice sostitutivo verrà eventualmente aggiunto il cosiddetto “differenziale di adeguamento” (spread adjustment) tenuto conto delle indicazioni fornite dai preposti organismi di riferimento. A tal fine, la Banca redige e mantiene costantemente aggiornato un solido Piano scritto che specifica le azioni che verranno intraprese in tali circostanze. Il suddetto Piano è reperibile sul sito di Banca Popolare di Sondrio nella sezione “Trasparenza” (www.popso.it > Trasparenza) e i suoi aggiornamenti sono portati a conoscenza della clientela almeno una volta l'anno o alla prima occasione utile.	

Ricordiamo che nei casi di aumento o diminuzione di un qualunque indice di riferimento, determinati esclusivamente dalla sua naturale fluttuazione giornaliera, il tasso di interesse tempo per tempo applicato al rapporto verrà modificato nella misura delle intervenute variazioni, e conseguentemente aumenterà o diminuirà l'importo delle rate.
 In mancanza di rilevazione temporanea dell'indice di riferimento convenuto sarà utilizzato l'ultimo valore conosciuto dello stesso.

SPESE	Spese per la stipula del contratto	Istruttoria	Tabelle: Per i mutui in euro concessi a persone non residenti in Italia <table><tr><td>Mutui sino a euro 100.000, 00</td><td>max euro 1.000,00</td></tr><tr><td>-Mutui da euro 100.000,01 a euro 250.000,00</td><td>max euro 2.000,00</td></tr><tr><td>-Mutui da euro 250.000,01 a euro 1.000.000,00</td><td>max euro 6.000,00</td></tr><tr><td>-Mutui oltre euro 1.000.001, 00</td><td>max euro 150.000,00</td></tr></table> Esente per i mutui con finalità di portabilità tramite surroga. Per i mutui in Franchi svizzeri – CHF - mutui fino a CHF 100.000,00 pari allo 0,50% dell'importo mutuato con un minimo di CHF 300,00 e un massimo CHF 2.000,00; - mutui da CHF 100.000,01 a CHF 200.000,00 pari allo 0,40% dell'importo mutuato con un minimo di CHF 500,00 e un massimo di CHF 4.000,00; - mutui oltre CHF 200.000,00: 0,30% dell'importo mutuato con un minimo di CHF 800,00 e un massimo CHF 50.000,00. Esente per i mutui con finalità di portabilità tramite surroga. Nel caso di beni che presentano particolari dimensioni, tipologie e caratteristiche (es. beni storici artistici) il costo dell'istruttoria potrà essere superiore a quello riveniente dall'applicazione della suddetta percentuale, fermi in ogni caso l'importo minimo e massimo; e pure, il relativo importo effettivo verrà concordato preventivamente tra le parti. Per i mutui in Lire Sterlina – GBP - mutui da GBP 20.250,00 a GBP 90.000,00 massimo euro 1.800,00; - mutui da euro 90.000,01 a euro 450.000,00 con un minimo di euro 1.800,00 e un massimo di euro 3.600,00; - mutui oltre euro 450.000,01: 0,30% della somma erogata con un minimo di euro 3.600,00 e un massimo euro 13.500,00. Esente per i mutui con finalità di portabilità tramite surroga. Nel caso di beni che presentano particolari dimensioni, tipologie e caratteristiche (es. beni storici artistici) il costo dell'istruttoria potrà essere superiore a quello riveniente dall'applicazione della suddetta percentuale, fermi in ogni caso l'importo minimo e massimo; e pure, il relativo importo effettivo verrà concordato preventivamente tra le parti. Per i mutui in Dollari Americani – Usd - mutui fino a USD 100.000,00 pari allo 0,50% dell'importo mutuato con un minimo di USD 300,00 e un massimo USD 2.000,00; - mutui da USD 100.000,01 a USD 200.000,00 pari allo 0,40% dell'importo mutuato con un minimo di USD 500,00 e un massimo di USD 4.000,00; - mutui oltre USD 200.000,00: 0,30% dell'importo mutuato con un minimo di USD 800,00 e un massimo USD 50.000,00. Esente per i mutui con finalità di portabilità tramite surroga. Nel caso di beni che presentano particolari dimensioni, tipologie e caratteristiche (es. beni storici artistici) il costo dell'istruttoria potrà essere superiore a quello riveniente dall'applicazione della suddetta percentuale, fermi in ogni caso l'importo minimo e massimo; e pure, il relativo importo effettivo verrà concordato preventivamente tra le parti. Per i mutui in YEN – JPY - mutui fino a JPY 12.000.000,00 pari allo 0,50% dell'importo mutuato con un minimo di JPY 30.000,00; - mutui fino a JPY 24.000.000,00 pari allo 0,40% dell'importo mutuato con un minimo di JPY 60.000,00; - mutui oltre USD 24.000.001,00: 0,30% dell'importo mutuato con un minimo di JPY 96.000,00 e un massimo JPY 6.000.000,00. Esente per i mutui con finalità di portabilità tramite surroga. Nel caso di beni che presentano particolari dimensioni, tipologie e caratteristiche (es. beni storici artistici) il costo dell'istruttoria potrà essere superiore a quello riveniente dall'applicazione della suddetta percentuale, fermi in ogni caso l'importo minimo e massimo; e pure, il relativo importo effettivo verrà concordato preventivamente tra le parti.	Mutui sino a euro 100.000, 00	max euro 1.000,00	-Mutui da euro 100.000,01 a euro 250.000,00	max euro 2.000,00	-Mutui da euro 250.000,01 a euro 1.000.000,00	max euro 6.000,00	-Mutui oltre euro 1.000.001, 00	max euro 150.000,00
		Mutui sino a euro 100.000, 00	max euro 1.000,00								
		-Mutui da euro 100.000,01 a euro 250.000,00	max euro 2.000,00								
		-Mutui da euro 250.000,01 a euro 1.000.000,00	max euro 6.000,00								
	-Mutui oltre euro 1.000.001, 00	max euro 150.000,00									
Commissione di intervento	Per i soli mutui in valuta, sono previste anche commissioni di intervento pari allo 0,20% sull'importo erogato e su quello, di volta in volta, rimborsato.										
Spese di intervento nostro procuratore	<table><tr><td>Per i mutui in euro concessi a persone non residenti in Italia</td><td>100,00 euro.</td></tr><tr><td>Per i mutui in Franchi svizzeri – CHF</td><td>150,00 CHF</td></tr><tr><td>Per i mutui in Lire Sterlina – GBP</td><td>90,00 GBP</td></tr><tr><td>Per i mutui in Dollari Americani – USD</td><td>150,00 USD</td></tr><tr><td>Per i mutui in YEN – JPY</td><td>18.000,00 JPY</td></tr></table> Tali spese verranno recuperate solo per mutui stipulati in una zona/località non presidiata da una nostra dipendenza.	Per i mutui in euro concessi a persone non residenti in Italia	100,00 euro.	Per i mutui in Franchi svizzeri – CHF	150,00 CHF	Per i mutui in Lire Sterlina – GBP	90,00 GBP	Per i mutui in Dollari Americani – USD	150,00 USD	Per i mutui in YEN – JPY	18.000,00 JPY
Per i mutui in euro concessi a persone non residenti in Italia	100,00 euro.										
Per i mutui in Franchi svizzeri – CHF	150,00 CHF										
Per i mutui in Lire Sterlina – GBP	90,00 GBP										
Per i mutui in Dollari Americani – USD	150,00 USD										
Per i mutui in YEN – JPY	18.000,00 JPY										
Costo di mediazione	Tale costo verrà concordato tra le parti e corrisposto direttamente al Mediatore, soggetto esterno alla Banca abilitato alla promozione e/o al collocamento fuori sede dei prodotti/servizi bancari.										
Spese per la gestione del rapporto	Gestione pratica annuale	Nessuna.									
	Spese incasso rata	Per i mutui in euro concessi a persone non residenti in Italia Periodicità rata trimestrale: - Con addebito automatico in conto massimo 12,00 euro - Con pagamento per cassa massimo 13,00 euro - Con addebito SDD massimo 13,00 euro Periodicità rata semestrale o annuale:									

		- Con addebito automatico in conto massimo 14,00 euro - Con pagamento per cassa massimo 15,00 euro - Con addebito SDD massimo 15,00 euro Periodicità rata trimestrale/semestrale: Per i mutui in Franchi svizzeri – CHF minimo 3,00 CHF massimo 10,00 CHF Per i mutui in Lire Sterlina – GBP minimo 2,70 GBP massimo 9,00 GBP Per i mutui in Dollari Americani – USD minimo 3,00 USD massimo 10,00 USD Per i mutui in Yen – JPY massimo 600,00 JPY
	Invio comunicazioni	Informativa precontrattuale: euro 0,00 Spese per produzione e invio/consegna (es: documento di sintesi periodici, rendiconto, dichiarazione interessi): - su supporto cartaceo (ritiro presso la filiale): euro 1,15 ** - su supporto cartaceo (tramite posta ordinaria): euro 1,15** - su supporto elettronico (formato pdf): euro 0,00 *** L'importo sarà contro valorizzato nella valuta di erogazione del mutuo al cambio in vigore al momento dell'addebito. ** Nessuna spesa per la produzione e invio/consegna degli avvisi di variazione unilaterale delle condizioni economiche e normative. *** Le comunicazioni su supporto elettronico sono rese disponibili attraverso SCRIGNO Internet Banking, servizio gratuito che richiede la sottoscrizione di un separato contratto. Attraverso tale servizio è anche possibile attivare la "Corrispondenza on line" per eliminare le comunicazioni cartacee mantenendo solo quelle elettroniche. Vengono addebitate in conto le comunicazioni indirizzate al Cliente e/o ai terzi collegati ai rapporti in essere con la Banca (es. delegati, procuratori, garanti). È pure previsto l'addebito degli ulteriori costi rivenienti dall'eventuale spedizione a mezzo raccomandata cartacea o elettronica, con o senza avviso di ricevimento, che può essere effettuata dalla Banca, in via ordinaria o straordinaria, per una o più tipologie di comunicazioni, qualora ciò sia previsto dal contratto o sia prescritto o correlato a norme di legge o regolamentari, oppure a seguito di richiesta del Cliente accettata dalla Banca, o comunque nell'interesse dello stesso. Il medesimo regime di recupero costi si applica anche qualora si faccia ricorso ad altre, e/o più onerose, modalità di spedizione (es. tramite corriere).
	Cancellazione*/stralcio / rinnovo/variazione/ restrizione ipoteca (in aggiunta alle spese notarili) (* Salvo espressa richiesta di procedere con atto notarile, avanzata dal Cliente, non è prevista alcuna spesa per le comunicazioni cui è tenuta la Banca per procedere alla cancellazione dell'ipoteca a seguito dell'estinzione del debito	Per i mutui in euro concessi a persone non residenti in Italia Massimo euro 1.000,00. Per i mutui in Franchi svizzeri – CHF massimo 1.500,00 CHF Per i mutui in Lire Sterlina – GBP massimo 900,00 GBP Per i mutui in Dollari Americani – USD massimo 1.500,00 USD Per i mutui in Yen – JPY massimo 130.000,00 JPY
	Accollo mutuo	Per i mutui in euro concessi a persone non residenti in Italia Massimo 150,00 euro. Per i mutui in Franchi svizzeri – CHF massimo 200,00 CHF Per i mutui in Lire Sterlina – GBP massimo 135,00 GBP Per i mutui in Dollari Americani – USD massimo 200,00 USD Per i mutui in Yen – JPY massimo 18.000,00 JPY
	Sospensione pagamento rata	Nessuna.
	Penale per estinzione o riduzione anticipata	Indennizzo onnicomprensivo massimo 3,00% del capitale anticipatamente rimborsato. Per i mutui in euro concessi a persone non residenti in Italia Esempio: euro 1.000,00 x 3% = euro 30,00 Esempio: CHF 1.000,00 x 3% = CHF 30,00 Esempio: GBP 1.000,00 x 3% = GBP 30,00 Esempio: USD 1.000,00 x 3% = USD 30,00 Esempio: JPY 1.000,00 x 3% = JPY 30,00 Il rimborso parziale potrà essere richiesto in concomitanza con la scadenza delle rate e solamente per una somma pari ad almeno un'annualità di rate di rimborso. Nessun altro onere verrà richiesto in aggiunta al compenso onnicomprensivo. La parte mutuataria non dovrà corrispondere la commissione in parola qualora il finanziamento stipulato o accollato

			sia finalizzato all'acquisto, costruzione o ristrutturazione di unità immobiliari adibite ad abitazione e ciò ai sensi dell'articolo 7 della Legge 40 del 02/04/2007, fatti salvi i limiti di cui all'Accordo ABI Consumatori, siglato in data 2 maggio 2007.
	Elaborazione di conteggi		Massimo CHF 50,00 – 45,00 GBP – 50,00 USD e 2.400,00 JPY richieste solo nel caso di estinzione o riduzione anticipata non effettuata. Per i mutui in euro concessi a persone non residenti in Italia massimo euro 50,00 richieste solo nel caso di estinzione o riduzione anticipata non effettuata.
	Frazionamento		Per ogni quota formata - massimo 100,00 CHF – 90,00 GBP – 100,00 USD e 12.000,00 JPY Per i mutui in euro concessi a persone non residenti in Italia per ogni quota formata - massimo 100,00 euro.
	Erogazione S.A.L.		Per i mutui in euro concessi a persone non residenti in Italia massimo 500,00 euro per ogni erogazione su stato d'avanzamento dei lavori. Massimo 500,00 CHF per ogni erogazione su stato d'avanzamento dei lavori Massimo 450,00 GBP per ogni erogazione su stato d'avanzamento dei lavori Massimo 500,00 USD per ogni erogazione su stato d'avanzamento dei lavori Massimo 17.000,00 JPY per ogni erogazione su stato d'avanzamento dei lavori
	Spese invio/rilascio certificazioni e dichiarazioni		Per i mutui in euro concessi a persone non residenti in Italia - Invio sollecito di pagamento: massimo euro 10,00. - Certificato di sussistenza di credito massimo 50,00 euro (a uso successione, Art. 23 del D.Lgs. 31 ottobre 1990, n. 346). - Rilascio certificazione per sgravi fiscali massimo 25,00 euro. - Rilascio di duplicato di quietanza massimo 25,00 euro. Detti importi potranno essere aumentati fino a un massimo del 100%, in caso di documenti complessi. Per casi particolari, nei quali l'intervento dell'Istituto implichi elaborazioni o indagini particolari, il richiedente (preventivamente informato) deve corrispondere un importo determinato "ad hoc" dall'Istituto medesimo. Spese per il rilascio di atti integrativi; massimo 10.000,00 euro. - Invio sollecito di pagamento: massimo CHF 10,00 – 9,00 GBP – 10,00 USD e 1.800,00 JPY - Certificato di sussistenza di credito massimo 60,00 CHF – 45,00 GBP – 60,00 USD e 7.200,00 JPY (a uso successione, Art. 23 del D. Lgs. 31 ottobre 1990, n. 346). - Rilascio certificazione per sgravi fiscali massimo 30,00 CHF – 22,50 GBP – 30,00 USD e 3.600,00 JPY - Rilascio di duplicato di quietanza massimo 30,00 CHF – 22,50 GBP – 30,00 USD e 3.600,00 JPY Detti importi potranno essere aumentati fino a un massimo del 100%, in caso di documenti complessi. Per casi particolari, nei quali l'intervento dell'Istituto implichi elaborazioni o indagini particolari, il richiedente (preventivamente informato) deve corrispondere un importo determinato "ad hoc" dall'Istituto medesimo. Spese per il rilascio di atti integrativi; massimo 15.000,00 CHF – 9.000,00 GBP – 15.000,00 USD e 1.300.000,00 JPY

PIANO DI AMMORTAMENTO	Tipologia di ammortamento	Il rimborso del capitale mutuato può avvenire sulla base di un piano di ammortamento: - a rata costante, cosiddetto "francese" ; l'ammontare della quota capitale è determinato in misura crescente fino all'integrale restituzione del capitale. - a capitale costante, cosiddetto "italiano" ; l'ammontare della quota capitale è determinato in misura costante fino all'integrale restituzione del capitale complessivo. - con rimborso unico, cosiddetto "bullet" ; l'ammontare dell'intero capitale mutuato/erogato viene restituito in un'unica soluzione unitamente alla rata finale. - a quota capitale "personalizzata e stagionale" ; l'ammontare della quota capitale di ciascuna rata è determinato sulla base di un piano di rimborso del capitale specificatamente concordato con la parte mutuataria che prevede l'integrale restituzione dello stesso.
	Tipologia di rata	Ogni rata di ammortamento è composta da una quota capitale fissa, determinata in base al piano ammortamento stabilito in contratto, e di una quota interessi fissa o variabile, a seconda della tipologia di mutuo prescelta.
	Periodicità delle rate	Mensile, trimestrale, semestrale e annua.

ULTIME RILEVAZIONI DEL PARAMETRO/INDICE DI RIFERIMENTO

Parametro/Indice	Data di rilevazione	1 mese	3 mesi	6 mesi	12 mesi	2 anni	3 anni	5 anni	10 anni	15 anni
I.R.S. Interest Rate Swap	29 aprile 2025					1,92%	2,01%	2,18%	2,50%	2,62%
Mutui in euro Quotazione giorno Euribor - Euro Interbank Offered Rate	29 aprile 2025	2,160%	2,176%	2,131%	2,076%					
Mutui in euro Media mensile Euribor - Euro Interbank Offered Rate	aprile 2025	2,262%	2,266%	2,223%	2,169%					
"BCE" tasso applicato alle operazioni della Banca Centrale Europea	23 aprile 2025	2,40%	2,40%	2,40%	2,40%	---	---	---	---	---

Mutui in valuta esempio €STR (Euro Short-Term Rate)	29 aprile 2025	2,37197%	2,54316%	2,81588%	---	---	---	---	---	---
---	----------------	----------	----------	----------	-----	-----	-----	-----	-----	-----

CALCOLO ESEMPLIFICATIVO DELL'IMPORTO DELLA RATA DI UN MUTUO A TASSO VARIABILE

Tasso di interesse applicato	Durata del finanziamento (anni)	Importo della rata mensile per euro 100.000 di capitale	Se il tasso di interesse aumenta del 2% dopo 2 anni	Se il tasso di interesse diminuisce del 2% dopo 2 anni
3,00 %	10	965,61	1.102,81	828,40
3,00 %	15	690,58	839,11	542,05
3,00 %	20	554,60	708,72	400,47
3,00 %	25	474,21	631,65	316,78

CALCOLO ESEMPLIFICATIVO DELL'IMPORTO DELLA RATA DI UN MUTUO A TASSO FISSO

Tasso di interesse applicato	Durata del finanziamento (anni)	Importo della rata mensile per euro 100.000 di capitale	Importo della rata mensile per euro 100.000 di capitale (*)
3,50%	10	988,86	984,86
3,50%	15	714,88	710,89
3,50%	20	579,96	575,96

(*) Esempio con divisore 365, finalizzato ad una corretta rappresentazione degli interessi calcolati con riferimento all'anno Civile.

Si precisa che tale prodotto è venduto esclusivamente con il calcolo degli interessi riferito all'anno Commerciale e dunque con divisore 360.

SERVIZI ACCESSORI

Assicurazione incendio con vincolo a favore della Banca ad eccezione delle polizze intermedie da Banca Popolare di Sondrio per le quali detto vincolo non è previsto.	E' richiesta la stipula di una polizza assicurativa contro i danni causati da incendio, scoppio e fulmine a cura e carico della Parte Finanziata presso una Compagnia di assicurazione a sua scelta e di gradimento della Banca. La somma assicurata deve essere almeno pari al costo di ricostruzione a nuovo dell'immobile oggetto di ipoteca. Si ricorda che il calcolo del tasso TAEG tiene conto delle commissioni, delle remunerazioni a qualsiasi titolo e delle spese collegate all'erogazione del credito e sostenute dal cliente, di cui il soggetto finanziatore è a conoscenza, ivi inclusi gli oneri assicurativi. Relativamente a questi ultimi, per il calcolo del TAEG, si ricorre a stime del premio sulla base delle tariffe applicate da Arca Assicurazioni sulle polizze della specie, prendendo a riferimento il costo di ricostruzione a nuovo dell'immobile oggetto di ipoteca e la sua destinazione d'uso.
Assicurazione facoltativa contro gli infortuni	La Parte Finanziata ha facoltà di stipulare una polizza assicurativa di Arca Assicurazioni contro gli infortuni professionali ed extraprofessionali denominata "Gente Serena" (per maggiori informazioni si rimanda al Set Informativo del prodotto disponibile sul sito di Arca Vita e Arca Assicurazioni www.arcassicura.com) corrispondendo il relativo premio, come di seguito determinato: - importo mutuo minore di euro 50.000,00: euro 36,00 annui (euro 3,00 per ogni rata mensile, euro 9,00 per ogni rata trimestrale, euro 18,00 per ogni rata semestrale o euro 36,00 per ogni rata annuale); - importo mutuo uguale o maggiore di euro 50.000,00: euro 54,00 annui (euro 4,50 per ogni rata mensile, euro 13,50 per ogni rata trimestrale, euro 27,00 per ogni rata semestrale o euro 54,00 per ogni rata annuale). L'importo sarà contro valorizzato nella valuta del mutuo al cambio in vigore al momento dell'erogazione.
Portabilità/surroga	Ai sensi dell'art.120 quater del D.Lgs. 385/1993 (T.U.B.), il mutuatario può usufruire della portabilità/surroga dei mutui ipotecari, sostituendo il creditore originario con un nuovo creditore che subentra nella garanzia ipotecaria e in tutte le eventuali garanzie reali e personali, senza procedere all'iscrizione di una nuova ipoteca e alla cancellazione della precedente e senza spese di istruttoria, perizia e accertamento catastale) e senza penale per l'estinzione anticipata del mutuo. Al fine di consentire una più efficace, veloce e sicura operatività interbancaria riguardo alle operazioni di portabilità dell'ipoteca nei contratti di mutuo, l'ABI - Associazione Bancaria Italiana ha definito una procedura che prevede sistemi di colloquio elettronico interbancario per la trasferibilità dei dati relativi all'importo del debito residuo e alla data di formalizzazione dell'operazione, alla quale la Banca Popolare di Sondrio ha aderito.

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	E' richiesta la presentazione di una perizia redatta da un tecnico della società CRIF Spa. Le spese per accertamenti esperiti dal tecnico saranno a carico della parte mutuataria, anche nell'ipotesi che il finanziamento non venga perfezionato. Il costo della perizia è il seguente: Perizia di immobili commerciali, industriali e terreni - euro 400,00 + IVA per singola perizia per richieste il cui importo di finanziamento è inferiore o uguale a euro 250.000,00; - euro 600,00 + IVA per singola perizia per richieste di finanziamento di importo da euro 250.001 a euro 750.000,00; - euro 900,00 + IVA per singola perizia per richieste di finanziamento di importo da euro 750.001 a euro 2.000.000,00; - euro 1.300,00 + IVA per singola perizia per richieste di finanziamento di importo da euro 2.000.01 a euro 4.000.000,00; - euro 1.800,00 + IVA per singola perizia per richieste di finanziamento di importo da euro 4.000.000.01 a euro 8.000.000,00; per richieste di finanziamento di importo superiore a euro 8.000.000,00 il costo della perizia sarà preventivato prima del sopralluogo. Perizia di immobili residenziali - per garanzie aggiuntive a immobili non residenziali e non prevalenti:

	- euro 200,00 + IVA per singola perizia per richieste il cui importo di finanziamento è inferiore o uguale a euro 1.000.000,00; - euro 300,00 + IVA per singola perizia relativa al primo sopralluogo per richieste il cui importo di finanziamento è superiore a euro 1.000.000,00. Nel caso di beni che presentano particolari dimensioni, tipologie e caratteristiche (es. beni storici artistici) il costo della perizia potrà essere superiore a quelli sopra riportati, in ogni caso, verrà concordato preventivamente tra le parti. In caso di mutui edilizi a S.A.L. potrà essere richiesta una perizia di "cantiere" il cui costo verrà concordato preventivamente tra le parti. Esente per i mutui con finalità di portabilità tramite surroga. L'importo sarà contro valorizzato nella valuta del mutuo al cambio in vigore al momento dell'erogazione
Adempimenti notarili	Sono a carico del mutuatario tutti gli oneri notarili connessi alla stipula del contratto di mutuo.
Assicurazione immobile	E' richiesta la stipula di una polizza assicurativa contro i rischi di incendio e scoppio a cura e carico della Parte Finanziata presso una Compagnia di assicurazione a sua scelta e di gradimento della Banca. La somma assicurata deve essere almeno pari al valore di ricostruzione a nuovo dell'immobile oggetto di ipoteca.
Imposta sostitutiva	La banca e il cliente avranno la facoltà di optare per l'applicazione dell'imposta sostitutiva (0,25% o 2% dell'importo finanziato) in luogo delle imposte di registro, di bollo, ipotecarie e catastali e delle tasse sulle concessioni governative; l'importo dell'imposta sostitutiva è dedotto direttamente al momento dell'erogazione.
Tasse ipotecarie	Da corrispondere direttamente al Notaio rogante, calcolata in base alla normativa vigente

TEMPI DI EROGAZIONE

Durata dell'istruttoria:	Di norma, non superiore a 40 giorni dal ricevimento della documentazione completa. Sono esclusi i tempi per gli adempimenti notarili ed eventuali supplementi di istruttoria necessaria per verificare nuovi elementi tecnico/legali emersi nel corso delle attività notarili o di perizia.
Disponibilità dell'importo:	Di norma, 11 giorni dopo la data di avvenuta iscrizione dell'ipoteca.

ESTINZIONE ANTICIPATA, PORTABILITA' E RECLAMI**Estinzione anticipata**

Il cliente può estinguere anticipatamente in tutto o in parte il mutuo 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. Per i contratti di mutuo ipotecario stipulati per finalità diverse dall'acquisto o dalla ristrutturazione di immobili adibiti ad abitazione o allo svolgimento di attività economica o professionale, il cliente può estinguere anticipatamente in tutto o in parte il mutuo pagando unicamente un compenso onnicomprensivo stabilito dal contratto, che non potrà essere superiore al 3% del capitale rimborsato.

Portabilità del mutuo

Nel caso in cui, per rimborsare il mutuo, ottenga un nuovo finanziamento da un'altra banca/intermediario, 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. La disciplina di cui sopra si applica se il cliente è un consumatore, persona fisica o una micro-impresa (come definita dall'art. 1, comma 1, lettera t del D.Lgs. 27/1/2010 nr. 11).

Tempi massimi di chiusura del rapporto

15 giorni lavorativi dalla data di richiesta.

Reclami

I reclami vanno inviati, per iscritto, alla Banca Popolare di Sondrio - Ufficio Consulenza legale e normative - Piazza Garibaldi 16 - 23100 Sondrio (SO) oppure mediante posta elettronica all'indirizzo segreteria.reclami@popso.it - reclami@pec.popso.it. L'Ufficio Consulenza legale e normative ha l'obbligo di evadere le richieste pervenute entro 60 giorni (45 giorni in caso di prodotti assicurativi) dalla data di ricezione delle stesse.

Se il cliente non è soddisfatto della risposta o se non ha avuto risposta entro i 60 giorni (45 giorni in caso di prodotti assicurativi), può presentare ricorso a:

- Arbitro Bancario Finanziario (ABF). Per sapere come rivolgersi all'Arbitro si può consultare il sito www.arbitrobancariofinanziario.it, chiedere presso le Filiali della Banca d'Italia, oppure chiedere alla banca.
- Conciliatore Bancario Finanziario. Per sapere come rivolgersi al Conciliatore si può consultare il sito www.conciliatorebancario.it.
- IVASS – Servizio Tutela del Consumatore – Via del Quirinale n. 21 – 00187 Roma.

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.
Consumatore	E' colui che agisce per scopi estranei all'attività professionale o imprenditoriale eventualmente svolta.
Imposta sostitutiva	Imposta pari allo 0,25% della somma erogata in caso di acquisto, costruzione, ristrutturazione dell'immobile "prima casa", per liquidità e consolidamento o al 2% della somma erogata in caso di acquisto, costruzione, ristrutturazione dell'immobile "seconda casa".
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.
Mutuo ipotecario	Si definisce ipotecario un mutuo garantito da ipoteca.
Parametro/Indice di riferimento	Parametro di mercato o di politica monetaria preso a riferimento per determinare il tasso di interesse.
Parte finanziata	E' la parte che ha fatto richiesta del finanziamento. Denominata anche Debitore, Cliente, Mutuatario, Parte Mutuataria, Prestatario.
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.
Preammortamento	Periodo in cui è previsto il pagamento di soli interessi.
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.
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 delle rate pagate.
Rata di pre-ammortamento	Per talune operazioni viene concessa la possibilità di pagare, limitatamente a un certo periodo, rate di soli interessi.
Rimborso in un'unica soluzione	L'intero capitale viene restituito tutto insieme alla scadenza del contratto.
Spread	Durante il rapporto le rate sono costituite dai soli interessi.
Tasso Annuo Effettivo Globale (TAEG)	Maggiorazione applicata ai parametri/indici di riferimento.
Tasso di interesse di preammortamento	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 nominale annuo	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 mora	Rapporto percentuale, calcolato su base annua, tra l'interesse (quale compenso del capitale prestato) e il capitale prestato.
Tasso Effettivo Globale Medio (TEGM)	Maggiorazione del tasso di interesse applicata in caso di ritardo nel pagamento delle rate.
Tasso minimo	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. Il Tasso Effettivo Globale Medio (TEGM) può essere consultato in filiale e sul sito internet (www.popso.it).
	E' il tasso applicato alle operazioni a tasso variabile. Rappresenta il tasso al di sotto del quale il finanziamento non potrà scendere, a prescindere dall'andamento dei parametri/indici finanziari presi a riferimento.