



# Banca Popolare di Sondrio

## Foglio Informativo

### Mutui ipotecari e chirografari a persone giuridiche garantiti da Confidi

Pagina 1 di 8

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.popsos.it> - E-mail: [info@popsos.it](mailto:info@popsos.it)  
Iscritta al registro delle Imprese di Sondrio al n. 00053810149  
Iscritta all'Albo della Banche al n. 842 - Iscritto 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  
Informazioni sull'autorità di controllo di riferimento: Banca d'Italia, avente sede in Roma, Via Nazionale n. 91, [www.bancaditalia.it](http://www.bancaditalia.it)

#### 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'E' IL MUTUO

Il finanziamento garantito da Enti di Garanzia – Confidi è un'operazione con cui un'impresa ottiene un prestito dalla banca per esigenze legate allo sviluppo aziendale (ad esempio realizzazione di investimenti materiali e immateriali, formazione di scorte, acquisto di servizi reali, reintegro del capitale circolante aziendale, consolidamento di passività a breve termine).

Esso può essere concesso.

- nella forma di finanziamento chirografario, negli altri casi (altre garanzie). La sua durata varia da 6 mesi a 15 anni, alla sottoscrizione del contratto di finanziamento è richiesta l'acquisizione di un titolo esecutivo sotto forma di vaglia cambiario di importo pari a quello del prestito;
- nella forma di mutuo ipotecario, se assistito da garanzia reale (ipoteca). La sua durata varia dai 5 ai 30 anni.

I Confidi prestano garanzia alle imprese per agevolare l'accesso al credito, a breve medio e lungo termine, destinati allo sviluppo delle attività economiche e produttive. L'operatività di garanzia del Confidi si concretizza mediante la sottoscrizione di specifiche convenzioni con la banca.

L'intervento in parola può essere destinato a finanziare anche le spese legate a investimenti mirati alla riduzione dell'impatto ambientale della controparte o per scopi con ricadute positive in ambito sociale. Per queste casistiche la Banca potrebbe richiedere alla controparte informazioni tecniche relative all'investimento oggetto del finanziamento.

Il Confidi rilascia la propria garanzia, di norma compresa tra il 20% e l'80%, a favore della Banca e a garanzia delle obbligazioni assunte dall'impresa finanziata. La garanzia prestata è volta ad assicurare il puntuale rimborso dei finanziamenti in questione. Le garanzie del Confidi possono essere "a prima richiesta" (in caso di inadempimento la Banca può richiedere il rimborso direttamente al Confidi senza la preventiva escussione dell'affidato) o "sussidiaria" (in caso di inadempimento la Banca può richiedere il rimborso al Confidi, il quale può però opporre all'intermediario il beneficio della preventiva escussione dell'affidato inadempiente).

L'operazione può essere perfezionata dalla Banca anche mediante l'utilizzo di fondi messi a disposizione dalla Banca Europea per gli Investimenti o di co-finanziamenti con Finlombarda S.p.a. - Finanziaria per lo Sviluppo della Lombardia.

La Parte Finanziata si impegna a restituire la somma mutuata alle scadenze concordate con la Banca secondo un piano di ammortamento, con il pagamento periodico di rate, comprensive di capitale e interessi, secondo un tasso che può essere variabile o fisso. Il mutuo può essere stipulato sotto forma di "atto pubblico" (mutuo ipotecario), "scrittura privata" (mutuo chirografario) e può essere assistito anche da pegno o privilegio o garanzie personali (quali principalmente fideiussione, cambiale) o da cessioni di crediti. Nel caso di finanziamento garantito da ipoteca (su immobili in Italia) può essere concesso per un importo non superiore all'80% del valore dell'immobile dato in garanzia. Le rate possono essere mensili, trimestrali, semestrali.

Il Confidi può condividere il rischio con altri Enti di Garanzia - Confidi attraverso la Co-Garanzia o garantire la propria esposizione con la Contro-Garanzia; una delle principali misure di Contro-Garanzia a livello nazionale è rappresentata dal Fondo Centrale di Garanzia per le PMI.

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.

##### 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 (generici e specifici)

Tra i principali rischi, vanno tenuti presenti:

- possibilità di variazione del tasso di interesse nel caso di mutui a tasso variabile, in aumento rispetto al tasso di partenza;
- impossibilità di beneficiare delle eventuali fluttuazioni dei tassi al ribasso qualora il prestito sia a tasso fisso;
- le variazioni in senso sfavorevole delle condizioni economiche (commissioni e spese).

## CONDIZIONI ECONOMICHE

## QUANTO PUO' COSTARE IL MUTUO

## Esempio di mutuo ipotecario a tasso fisso

## Tasso Annuo Effettivo Globale (TAEG): 4,94%

Capitale	100.000 euro	Spese incasso rata	6,00 euro
Data inizio piano di ammortamento	02/05/2025	Spese di perizia	280,60 euro
Durata	10 anni	Spese assicurazione incendio annue	51,00 euro
Rimborso	Trimestrale	Imposta sostitutiva	250,00 euro
Tasso annuo nominale (T.A.N.)	4,00%	Garanzia del confidi	2.000,00 euro
Spese di istruttoria	450,00 euro	Spese produzione e invio/consegna comunicazioni	1,15 euro

## Esempio di mutuo ipotecario a tasso variabile

## Tasso Annuo Effettivo Globale (TAEG): 5,36%

Capitale	100.000,00 euro	Spese incasso rata	6,00 euro
Data inizio piano di ammortamento	02/05/2025	Spese di perizia	280,60 euro
Durata	10 anni	Spese assicurazione incendio annue	51,00 euro
Rimborso	Trimestrale	Imposta sostitutiva	250,00 euro
Tasso annuo nominale (T.A.N.)	4,40%	Garanzia del confidi	2.000,00 euro
Spese di istruttoria	450,00 euro	Spese produzione e invio/consegna comunicazioni	1,15 euro

## Esempio di mutuo chirografario a tasso fisso

## Tasso Annuo Effettivo Globale (TAEG): 12,30%

Capitale	100.000,00 euro	Spese di istruttoria	50,00 euro
Data inizio piano di ammortamento	02/05/2025	Spese incasso rata	5,00 euro
Durata	6 mesi	Imposta sostitutiva	0,00 euro
Rimborso	Mensile	Garanzia del confidi	1.000,00 euro
Tasso annuo nominale (T.A.N.)	8,20%	Spese produzione e invio/consegna comunicazioni	1,15 euro
Bolli vaglia cambiario	10,00 euro		

## Esempio di mutuo chirografario a tasso variabile

## Tasso Annuo Effettivo Globale (TAEG): 8,76%

Capitale	100.000,00 euro	Spese di istruttoria	500,00 euro
Data inizio piano di ammortamento	02/05/2025	Spese incasso rata	9,00 euro
Durata	5 anni	Imposta sostitutiva	250,00 euro
Rimborso	Trimestrale	Garanzia del confidi	2.000,00 euro
Tasso annuo nominale (T.A.N.)	7,20%	Spese produzione e invio/consegna comunicazioni	1,15 euro
Bolli vaglia cambiario	10,00 euro		

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.

## VOCI

## COSTI

Importo massimo finanziabile	Non superiore all'80% del valore dell'immobile dato in garanzia
Durata	Di norma, non superiore a 15 anni comprensiva di un eventuale periodo di preammortamento per i prestiti chirografari e 30 anni per gli ipotecari.

TASSI	Tasso di interesse nominale annuo (Il tasso applicato al singolo contratto potrà essere diverso in relazione all'andamento del parametro/indice)	<p><b>Tasso fisso</b> 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.</p> <p><b>Mutui ipotecari:</b> - 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%.</p> <p><b>Mutui chirografari:</b> - I.R.S. Interest Rate Swap 10 anni + spread massimo di 9,50 punti determinano un tasso annuo nominale del 12,00%. - I.R.S. Interest Rate Swap 15 anni + spread massimo di 9,50 punti determinano un tasso annuo nominale del 12,12%. In ogni caso il tasso massimo applicabile al mutuo non sarà superiore alla "Soglia tasso usurario".</p>
		<p><b>Tasso variabile</b> Modalità di calcolo degli interessi: gli interessi sono calcolati sulla base dei giorni di calendario Civile con divisore 360. Il tasso di interesse nominale annuo, se indicizzato all'Euribor, è composto da: Euribor - Euro Interbank Offered Rate (360) a 1 / 3 / 6 mesi a seconda della periodicità della rata + spread rilevato a cura del Comitato di Gestione istituito presso la Federazione Bancaria Europea e pubblicato sul quotidiano "Il Sole 24 Ore" (o, in mancanza, da altra stampa specializzata o dal circuito LSEG (London Stock Exchange Group)) il penultimo giorno lavorativo del mese antecedente quello di decorrenza di ogni rata.</p>

	<p><b>Mutui ipotecari:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Euribor - Euro Interbank Offered Rate (360) a 1 mese + spread massimo di 4 punti determinano un tasso annuo nominale del 6,160%.</li> <li>- Euribor - Euro Interbank Offered Rate (360) a 3 mesi + spread massimo di 4 punti determinano un tasso annuo nominale del 6,176%.</li> <li>- Euribor - Euro Interbank Offered Rate (360) a 6 mesi + spread massimo di 4 punti determinano un tasso annuo nominale del 6,131%.</li> </ul> <p>Tasso minimo: pari allo spread applicato.</p> <p><b>Finanziamenti chirografari:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Euribor - Euro Interbank Offered Rate (360) a 1 mese + spread massimo di 9,5 punti determinano un tasso annuo nominale del 11,660%.</li> <li>- Euribor - Euro Interbank Offered Rate (360) a 3 mesi + spread massimo di 9,5 punti determinano un tasso annuo nominale del 11,676%.</li> <li>- Euribor - Euro Interbank Offered Rate (360) a 6 mesi + spread massimo di 9,5 punti determinano un tasso annuo nominale del 11,631%.</li> </ul> <p>Tasso minimo: pari allo spread applicato.</p> <p>In ogni caso il tasso massimo applicabile al mutuo non sarà superiore alla "Soglia tasso usurario".</p>
Parametro di indicizzazione/indice di riferimento per i mutui a tasso variabile (*)	<p>Euribor - Euro Interbank Offered Rate (360) a 1 / 3 / 6 mesi a seconda della periodicità della rata.</p> <p>Viene rilevato a cura della FBE (European Banking Federation) e dall'ACI (Financial Market Association) alle ore 11.00 di ogni giorno lavorativo target e pubblicata dal quotidiano "Il Sole 24 Ore".</p> <p>Per i <b>prestiti a tasso variabile</b> in euro – con rimborso <b>rate mensili</b> - : verrà presa a riferimento la quotazione dell'"Euribor - Euro Interbank Offered Rate" a un mese (360), rilevato a cura del Comitato di Gestione istituito presso la Federazione Bancaria Europea e pubblicato sul quotidiano "Il Sole 24 Ore" (o, in mancanza, da altra stampa specializzata o dal circuito LSEG (London Stock Exchange Group)) il penultimo giorno lavorativo del mese antecedente quello di decorrenza di ogni rata</p> <p>Per i <b>prestiti a tasso variabile</b> in euro – con rimborso <b>rate trimestrali</b> - : verrà presa a riferimento la quotazione dell'"Euribor - Euro Interbank Offered Rate" a 3 mesi (360), rilevato a cura del Comitato di Gestione istituito presso la Federazione Bancaria Europea e pubblicato sul quotidiano "Il Sole 24 Ore" (o, in mancanza, da altra stampa specializzata o dal circuito LSEG (London Stock Exchange Group)) il penultimo giorno lavorativo del mese antecedente quello di decorrenza di ogni rata.</p> <p>Per i <b>prestiti a tasso variabile</b> in euro – con rimborso <b>rate semestrali</b> - : verrà presa a riferimento la quotazione dell'"Euribor - Euro Interbank Offered Rate" a 6 mesi (360), rilevato a cura del Comitato di Gestione istituito presso la Federazione Bancaria Europea e pubblicato sul quotidiano "Il Sole 24 Ore" (o, in mancanza, da altra stampa specializzata o dal circuito LSEG (London Stock Exchange Group)) il penultimo giorno lavorativo del mese antecedente quello di decorrenza di ogni rata</p> <p>- Per i prestiti con rimborso in <b>rate mensili</b> verrà presa a riferimento la media mensile dell'"Euribor - Euro Interbank Offered Rate (360) a un mese, così come determinato dal decreto del Ministero del Tesoro del 23/12/1998, pubblicata su "Il Sole 24 Ore" riferita ai due mesi antecedenti il mese di decorrenza di ogni rata.</p> <p>- Per i prestiti con rimborso in <b>rate trimestrali</b> verrà presa a riferimento la media della quotazione media mensile dell'"Euribor - Euro Interbank Offered Rate (360) a tre mesi, riferita ai mesi di luglio, agosto e settembre del precedente anno per la rata in scadenza il 31 gennaio, ai mesi di ottobre, novembre e dicembre del precedente anno per la rata in scadenza il 30 aprile, ai mesi di gennaio, febbraio e marzo dello stesso anno per la rata in scadenza il 31 luglio, ai mesi di aprile, maggio e giugno dello stesso anno per la rata in scadenza il 31 ottobre.</p> <p>- Per i prestiti con rimborso in <b>rate semestrali</b> verrà presa a riferimento la media della quotazione media mensile dell'"Euribor - Euro Interbank Offered Rate (360) a sei mesi, riferita ai mesi di gennaio, febbraio, marzo, aprile, maggio e giugno dell'anno precedente per la rata in scadenza il 31 gennaio, ai mesi di luglio, agosto, settembre, ottobre, novembre e dicembre del precedente anno per la rata in scadenza il 31 luglio.</p>
Parametro/Indice di riferimento per i mutui a tasso fisso (*)	I.R.S. Interest Rate Swap di periodo corrispondente alla durata del mutuo.
Spread	<p>Mutui ipotecari: massimo 4,00 punti percentuali.</p> <p>Mutui chirografari: massimo 9,50 punti percentuali.</p> <p>La somma tra il parametro/indice e lo spread non sarà superiore alla "Soglia tasso usurario"</p>
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
<p>(*) 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.</p> <p>All'indice sostitutivo verrà eventualmente aggiunto il cosiddetto "differenziale di adeguamento" (spread adjustment) tenuto conto delle indicazioni fornite dai preposti organismi di riferimento.</p> <p>A tal fine, la Banca redige e mantiene costantemente aggiornato un solido Piano scritto che specifica le azioni che verranno intraprese in tali circostanze.</p> <p>Il suddetto Piano è reperibile sul sito di Banca Popolare di Sondrio nella sezione "Trasparenza" (<a href="http://www.popso.it">www.popso.it</a> &gt; Trasparenza) e i suoi aggiornamenti sono portati a conoscenza della clientela almeno una volta l'anno o alla prima occasione utile.</p> <p>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</p>	

		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	Massimo 3% dell'importo del finanziamento richiesto.  Esente per i mutui con finalità di portabilità tramite surroga.
		Spese di intervento nostro procuratore	100,00 euro
		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
		Incasso rata	Periodicità rata mensile: - Con addebito automatico in conto massimo 10,00 euro - Con pagamento per cassa massimo 11,00 euro - Con addebito SDD massimo 11,00 euro  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
		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 ***.  ** 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 <b>SCRIGNO</b> 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)	Massimo 1.000,00 euro. (* ) 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
		Accollo mutuo	Massimo 150,00 euro.
		Sospensione pagamento rata	Nessuna.
		Penale per estinzione o riduzione anticipata	Indennizzo onnicomprensivo massimo 3,00% del capitale anticipatamente rimborsato. Esempio: euro 1.000,00 x 3% = euro 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.
		Elaborazioni di conteggi	Massimo euro 50,00 richieste solo nel caso di estinzione o riduzione anticipata non effettuata.
		Frazionamento	Per ogni quota formata - massimo 100,00 euro.
		Erogazione S.A.L.	Massimo 500,00 euro per ogni erogazione su stato d'avanzamento dei lavori
		Spese invio/rilascio certificazioni e dichiarazioni	Invio sollecito di pagamento: massimo euro 10,00. Certificazioni commissioni per il rilascio di: • certificato di sussistenza di credito massimo 50,00 euro (a uso successione, Art. 23 del D.Lgs. 31 ottobre 1990, n. 346), • certificato per sgravi fiscali massimo 25,00 euro, • 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 5.000,00 euro.
--	--	---

PIANO DI AMMORTAMENTO	Tipo di ammortamento	Il rimborso del capitale mutuato può avvenire sulla base di un piano di ammortamento: - <b>a rata costante, cosiddetto "francese"</b> ; l'ammontare della quota capitale è determinato in misura crescente fino all'integrale restituzione del capitale. - <b>a capitale costante, cosiddetto "italiano"</b> ; l'ammontare della quota capitale è determinato in misura costante fino all'integrale restituzione del capitale complessivo. - <b>con rimborso unico, cosiddetto "bullet"</b> ; l'ammontare dell'intero capitale mutuato/erogato viene restituito in un'unica soluzione unitamente alla rata finale. - <b>a quota capitale "personalizzata e stagionale"</b> ; 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 o annua (quest'ultima solo per mutui a tasso fisso).

## ULTIME RILEVAZIONI DEL PARAMETRO/INDICE DI RIFERIMENTO

Parametro/Indice	Data di rilevazione	1 mese	3 mesi	6 mesi	10 anni	15 anni
I.R.S. Interest Rate Swap	29 aprile 2025				2,50%	2,62%
Mutui in euro Quotazione giorno Euribor - Euro Interbank Offered Rate (360)	29 aprile 2025	2,160%	2,176%	2,131%		
Mutui in euro Media mensile Euribor - Euro Interbank Offered Rate (360)	aprile 2025	2,262%	2,266%	2,223%		

Prima della conclusione del contratto è consigliabile prendere visione del piano di ammortamento personalizzato allegato al documento di sintesi.

## CALCOLO ESEMPLIFICATIVO DELL'IMPORTO DELLA RATA DI UN MUTUO IPOTECARIO A TASSO FISSO (30 giorni)

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

(\*) 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 con divisore 360

## CALCOLO ESEMPLIFICATIVO DELL'IMPORTO DELLA RATA DI UN MUTUO IPOTECARIO 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
4,50 %	10	1.048,88	1.221,10	876,66
4,50 %	15	777,49	949,71	605,27

## CALCOLO ESEMPLIFICATIVO DELL'IMPORTO DELLA RATA DI UN MUTUO CHIROGRAFARIO A TASSO FISSO (30 giorni)

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 (*)
7,75%	5	2.015,70	2006,85

(\*) 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 con divisore 360

## CALCOLO ESEMPLIFICATIVO DELL'IMPORTO DELLA RATA DI UN MUTUO CHIROGRAFARIO 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
5,50 %	10	1.100,54	1.272,76	928,32
5,50 %	15	832,36	1.004,58	660,14

Il Tasso Effettivo Global e Medio (TEGM) previsto dall'art. 2 della legge sull'usura (l.n.108/1996), relativo ai contratti di mutuo con garanzia ipotecaria e altri finanziamenti alle famiglie e alle imprese, può essere consultato in filiale e sul sito internet [www.popsito.it](http://www.popsito.it).

## SERVIZI ACCESSORI

Assicurazione incendio con vincolo a favore della Banca ad eccezione	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
--	--

delle polizze intermedie da Banca Popolare di Sondrio per le quali detto vincolo non è previsto.	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.
Altre Assicurazioni facoltative	La Banca mette a disposizione, se la Parte Finanziata è una ditta individuale, la seguente polizza di Arca Vita:  - Per finanziamenti fino a € 300.000 <b>Salva Mutuo Cpi Lavoratori Autonomi:</b> polizza a premio unico anticipato che prevede in caso di morte, invalidità permanente ovvero inabilità dell'assicurato il pagamento di un capitale, ai beneficiari designati, pari al debito residuo del mutuo (per maggiori informazioni si rimanda al Set Informativo del prodotto disponibile sul sito di Arca Vita e Arca Assicurazioni <a href="http://www.arcassicura.com">www.arcassicura.com</a> ). Esemplificazione del costo del premio unico anticipato, stimato in relazione a un cliente di 40 anni di età e un finanziamento di € 100.000 durata 10 anni: € 2.715,84 durata 15 anni: € 4.272,50 durata 20 anni: € 6.128,88  - Per finanziamenti fino a € 500.000 <b>Salva Mutuo Flex Formula Unica:</b> polizza a premio unico anticipato che prevede in caso di morte dell'assicurato il pagamento di un capitale, ai beneficiari designati, pari al debito residuo del mutuo (per maggiori informazioni si rimanda al Set Informativo del prodotto disponibile sul sito di Arca Vita e Arca Assicurazioni <a href="http://www.arcassicura.com">www.arcassicura.com</a> ). Esemplificazione dell'importo del premio unico anticipato, stimato in relazione a un cliente di 40 anni di età e un mutuo di € 100.000 durata 10 anni: € 991,64 durata 15 anni: € 1.836,81 durata 20 anni: € 2.957,35  Al contempo, se la parte finanziata è persona giuridica, la Banca mette a disposizione nell'ambito della propria offerta di prodotti le seguenti polizze di Arca Vita e Arca Assicurazioni:  - Per finanziamenti d'importo fino a € 300.000 <b>Arca Valore Impresa CPI:</b> polizza a premio unico anticipato che prevede in caso di morte, invalidità permanente, ovvero inabilità dell'assicurato il pagamento di un capitale, ai beneficiari designati, pari al debito residuo del mutuo (per maggiori informazioni si rimanda al Set Informativo del prodotto disponibile sul sito di Arca Vita e Arca Assicurazioni <a href="http://www.arcassicura.com">www.arcassicura.com</a> ). Esemplificazione dell'importo del premio unico anticipato, stimato in relazione a un cliente di 40 anni di età e un mutuo di € 100.000 durata 5 anni € 1.775,92 durata 7 anni € 2.440,98 durata 10 anni € 3.495,84  - Per finanziamenti d'importo tra € 300.001 e € 2.000.000 <b>Arca Valore Impresa PPI Top:</b> polizza a premio unico anticipato che prevede in caso di morte ovvero invalidità permanente dell'assicurato il pagamento di un capitale ai beneficiari designati, pari al debito residuo del mutuo (per maggiori informazioni si rimanda al Set Informativo del prodotto disponibile sul sito di Arca Vita e Arca Assicurazioni <a href="http://www.arcassicura.com">www.arcassicura.com</a> ). Esemplificazione dell'importo del premio unico anticipato, stimato in relazione a un cliente di 40 anni di età e un mutuo di € 400.000 durata 5 anni € 2.403,76 durata 7 anni € 3.590,24 durata 10 anni € 5.404,96
Garanzia del Confidi	Sono ricomprese tutte le spese per la garanzia prestata dal Confidi utilizzate ai fini del calcolo del TAEG (quali, ad es. le spese di istruttoria, la quota fideiussoria, il contributo al fondo rischi, le spese di moratoria se applicabili. Non rientrano invece nell'importo le quote sociali/depositi cauzionali eventualmente dovute). Per i costi connessi alla garanzia e per le condizioni di rilascio della stessa, è necessario rivolgersi al Confidi di competenza.

**ALTRE SPESE DA SOSTENERE**

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

<b>Se acquistati attraverso la Banca</b>	
<b>Perizia tecnica</b>	<p>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:</p> <p>perizia di immobili residenziali</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- euro 230,00 + IVA per singola perizia per richieste il cui importo di finanziamento è inferiore o uguale a euro 1.000.000,00;</li> <li>- euro 345,00 + IVA per singola perizia relativa al primo sopralluogo per richieste il cui importo di finanziamento è superiore a euro 1.000.000,00.</li> </ul> <p>Perizia di immobili commerciali, industriali e terreni</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- euro 460,00 + IVA per singola perizia per richieste il cui importo di finanziamento è inferiore o uguale a euro 250.000,00;</li> <li>- euro 690,00 + IVA per singola perizia per richieste di finanziamento di importo da euro 250.001 a euro 750.000,00;</li> <li>- euro 1.040,00 + IVA per singola perizia per richieste di finanziamento di importo da euro 750.001 a euro 2.000.000,00;</li> <li>- euro 1.500,00 + IVA per singola perizia per richieste di finanziamento di importo da euro 2.000.01 a euro 4.000.000,00;</li> <li>- euro 2.070,00 + IVA per singola perizia per richieste di finanziamento di importo da euro 4.000.000.01 a euro 8.000.000,00;</li> </ul> <p>per richieste di finanziamento di importo superiore a euro 8.000.000,00 il costo della perizia sarà preventivato prima del sopralluogo. 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 "cantierista" il cui costo verrà concordato preventivamente tra le parti.</p>

<b>Spese per vaglia cambiari</b>	Sono a carico del cliente tutti i bolli secondo le vigenti disposizioni di legge.
<b>Adempimenti notarili</b>	Sono a carico del mutuatario tutti gli oneri notarili connessi alla stipula del contratto di mutuo.
<b>Assicurazione immobile</b>	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. Il richiedente ha la facoltà di sottoscrivere presso la Banca una delle soluzioni assicurative a copertura dell'immobile proposte da Arca Assicurazioni.
<b>Imposta sostitutiva</b>	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.
<b>Imposta per iscrizione ipoteca</b>	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.
Disponibilità dell'importo	di norma, 11 giorni dopo la data di avvenuta iscrizione dell'ipoteca.

**ESTINZIONE ANTICIPATA, PORTABILITA' E RECLAMI**

<b>Estinzione anticipata</b>	Il cliente può estinguere anticipatamente in tutto o in parte il mutuo con un preavviso di almeno 30 giorni pagando unicamente un compenso onnicomprensivo stabilito dal contratto, che non potrà essere superiore al 3% del capitale rimborsato. L'estinzione totale comporta la chiusura del rapporto contrattuale con la restituzione del capitale ancora dovuto - tutto insieme - prima della scadenza del mutuo.
<b>Portabilità del finanziamento</b>	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).
<b>Tempi massimi di chiusura del rapporto</b>	15 giorni lavorativi dalla data di richiesta.
<b>Reclami</b>	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 <a href="mailto:segreteria.reclami@popso.it">segreteria.reclami@popso.it</a> - <a href="mailto:reclami@pec.popso.it">reclami@pec.popso.it</a> . 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 <a href="http://www.arbitrobancariofinanziario.it">www.arbitrobancariofinanziario.it</a> , 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 <a href="http://www.conciliatorebancario.it">www.conciliatorebancario.it</a> . - IVASS – Servizio Tutela del Consumatore – Via del Quirinale n. 21 – 00187 Roma.

**LEGENDA**

<b>Accollo</b>	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.
<b>Confidi</b>	Organismi di garanzia collettiva, creati per favorire l'accesso dei loro soci, al credito bancario, attraverso la concessione di garanzie ed, eventualmente, di contributi
<b>Consumatore</b>	E' colui che agisce per scopi estranei all'attività professionale o imprenditoriale eventualmente svolta.
<b>Contributo</b>	Costituisce una parte del tasso di interesse applicato al mutuo somministrata da un Ente pubblico in virtù di una specifica normativa e/o convenzione. Detto contributo può essere liquidato direttamente alla banca o al beneficiario. L'erogazione può avvenire in più quote o in un'unica soluzione.
<b>Decadenza del termine</b>	Diritto della banca di esigere immediatamente il pagamento integrale di ogni suo credito al verificarsi delle condizioni previste dall'art. 1186 C.C.
<b>ESG</b>	Acronimo per Environmental, Social and Governance, ovvero l'insieme di tematiche che tengono in considerazione aspetti ambientali, sociali e di buon governo.
<b>Imposta sostitutiva</b>	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.
<b>Ipoteca</b>	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.
<b>Istruttoria</b>	Pratiche e formalità necessarie all'erogazione del mutuo.
<b>Mutuo ipotecario</b>	Si definisce ipotecario un mutuo garantito da ipoteca.
<b>Parametro/Indice di riferimento</b>	Parametro di mercato o di politica monetaria preso a riferimento per determinare il tasso di interesse.
<b>Parte finanziante</b>	E' la banca
<b>Parte finanziata</b>	E' la parte che ha fatto richiesta del finanziamento. Denominata anche Debitore, Cliente, Mutuatario, Parte Mutuataria, Prestatario.
<b>Pegno</b>	Diritto reale di garanzia costituita dal Cliente o da un terzo su un bene mobile, per assicurare alla banca il diritto di vendere coattivamente il bene stesso e di essere soddisfatta con preferenza sul prezzo ricavato.
<b>Perizia</b>	Relazione di un tecnico che attesta il valore dell'immobile da ipotecare.
<b>Piano di ammortamento</b>	Piano di rimborso del mutuo con l'indicazione della composizione delle singole rate (quota capitale e quota interessi), calcolato al tasso definito nel contratto.

<b>Piano di ammortamento "francese"</b>	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.
<b>Piano di ammortamento "italiano"</b>	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.
<b>Preammortamento</b>	Periodo in cui è previsto il pagamento di soli interessi.
<b>Privilegio</b>	Diritto costituito dal Cliente o da un terzo su beni mobili destinati all'esercizio dell'impresa finanziata, per assicurare alla banca il diritto di vendere coattivamente i beni stessi e di essere soddisfatta con preferenza sul prezzo ricavato.
<b>Quota capitale</b>	Quota della rata costituita dall'importo del finanziamento restituito.
<b>Quota interessi</b>	Quota della rata costituita dagli interessi maturati.
<b>Rata ammortamento</b>	Pagamento che il mutuatario effettua periodicamente per la restituzione del mutuo, secondo scadenze stabilite contrattualmente. La rata è composta da una quota capitale, cioè una parte dell'importo prestato, una quota interessi dovuti alla banca per la somma ricevuta a prestito.
<b>Rata costante</b>	La somma tra quota capitale e quota interessi rimane uguale per tutta la durata del mutuo.
<b>Rata crescente</b>	La somma tra quota capitale e quota interessi aumenta al crescere del numero delle rate pagate.
<b>Rata decrescente</b>	La somma tra quota capitale e quota interessi diminuisce al crescere del numero delle rate pagate.
<b>Rata di pre-ammortamento</b>	Per talune operazioni viene concessa la possibilità di pagare, limitatamente a un certo periodo, rate di soli interessi.
<b>Rimborso in un'unica soluzione</b>	L'intero capitale viene restituito in un'unica soluzione alla scadenza del contratto. Durante il rapporto le rate sono costituite dai soli interessi.
<b>Risoluzione del contratto</b>	Diritto della banca di esigere immediatamente il pagamento integrale di ogni suo credito al verificarsi delle condizioni previste dalla legge o contrattualmente pattuite con il cliente.
<b>Spread</b>	Maggiorazione applicata ai parametri/indici di riferimento.
<b>Tasso a regime</b>	E' il tasso applicato al mutuo (dopo l'eventuale periodo di vigenza di un tasso di ingresso), ottenuto sommando al parametro di indicizzazione/indice di riferimento specificatamente indicato nel contratto lo spread.
<b>Tasso Annuo Effettivo Globale (TAEG)</b>	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.
<b>Tasso di ingresso</b>	Tasso applicato al mutuo per un periodo limitato; è normalmente fissato in misura più contenuta rispetto al tasso a regime.
<b>Tasso di interesse di preammortamento</b>	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.
<b>Tasso di interesse nominale annuo</b>	Rapporto percentuale, calcolato su base annua, tra l'interesse (quale compenso del capitale prestato) e il capitale prestato.
<b>Tasso di mora</b>	Maggiorazione del tasso di interesse applicata in caso di ritardo nel pagamento delle rate.
<b>Tasso Effettivo Globale Medio (TEGM)</b>	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.
<b>Tasso fisso</b>	Tasso di interesse che non varia per tutta la durata del finanziamento.
<b>Tasso minimo</b>	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.
<b>Tasso misto</b>	Il tasso di interesse può passare da fisso a variabile a scadenze determinate e a condizioni specificamente indicate nel contratto.
<b>Tasso variabile</b>	Il tasso di interesse varia in relazione all'andamento di uno o più parametri di indicizzazione/indici di riferimento specificatamente indicati nel contratto di mutuo.