



Banca Popolare di Sondrio

Foglio Informativo

Mutuo ipotecario a persone fisiche

Pagina 1 di 9

Edizione: 03/04/2024

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 e partita IVA: 00053810149
Capitale sociale euro 1.360.157.331 - Riserve euro 1.385.452.113 (Dati approvati dall'Assemblea dei soci del 29 aprile 2023)
Tel. 0342 528.111 - Fax: 0342 528.204 - Indirizzo Internet: <http://www.popso.it> - E-mail: info@popso.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

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 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 mensili, trimestrali, semestrali e annuali.
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 fissati nel contratto.
Il rischio principale è l'aumento imprevedibile e consistente dell'importo o del numero delle rate.
Il tasso variabile è consigliabile 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 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.

Mutuo a tasso variabile con tasso massimo concordato (CAP)

Per il tasso variabile, che regola il finanziamento, è specificatamente concordata la fissazione di un tasso massimo (CAP) oltre il quale, indipendentemente dalle variazioni al rialzo dell'indice di riferimento, il tasso del finanziamento non può salire. Pertanto, il tasso di interesse varia in relazione all'andamento dei mercati finanziari, secondo l'indice di riferimento previsto contrattualmente, ma non potrà superare il tasso massimo contrattualizzato.
Il rischio di aumento delle rate è determinato dall'incremento imprevedibile e consistente dell'indice di riferimento contrattualmente stabilito rilevato periodicamente ma è arginato dalla presenza del tasso massimo.
In particolare, il mutuo con CAP è consigliabile a chi vuole un tasso in linea con l'andamento del mercato, ma desidera avere in più la sicurezza di conoscere il valore massimo che il tasso può raggiungere, in quanto stabilito in contratto.

Mutuo a tasso misto/opzione

Il tasso di interesse può passare da fisso a variabile (o viceversa) a scadenze e/o a condizioni stabilite nel contratto.
Il contratto indica se questo passaggio dipende o meno dalla scelta del cliente e secondo quale modalità la scelta avviene.
Vantaggi e svantaggi sono alternativamente quelli del tasso fisso e del tasso variabile.
Il tasso misto è consigliabile a chi al momento della stipula preferisce non prendere ancora una decisione definitiva sul tipo di tasso.
Principali rischi:
il tasso di interesse dopo i primi 2 o 3 o 5 anni a determinate condizioni specificatamente indicate nel contratto di mutuo passa da fisso a variabile o viceversa. Il contratto indica se questo passaggio dipende o meno dalla scelta del cliente e secondo quali modalità la scelta avviene. Vantaggi e svantaggi sono rispettivamente quelli del tasso fisso o del tasso variabile. È consigliabile a chi vuole mantenere aggiornate le condizioni al mercato.

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.popso.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): 7,34%

Capitale	100.000,00 euro	Spese incasso rata	13,00 euro
Data inizio piano di ammortamento	02/03/2024	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.)	6,75%	Invio comunicazioni periodiche	1,15 euro
Spese di istruttoria	1.000,00 euro		

Persona fisica: Indicatore totale del Costo del Credito (con polizza facoltativa "Gente Serena", ipotizzando un premio annuo di euro 54,00): **7,42%**

Persona fisica lavoratore dipendente di ente privato: Indicatore totale del Costo del Credito (con polizza facoltativa "Salva Mutuo CPI Lavoratori Dipendenti", ipotizzando un premio unico anticipato di euro 6.252,50): **8,47%**

Persona fisica lavoratore autonomo/libero professionista/ditta individuale: Indicatore totale del Costo del Credito (con polizza facoltativa "Salva Mutuo CPI Lavoratori Autonomi", ipotizzando un premio unico anticipato di euro 4.272,50): **8,01%**

Persona fisica e ditte individuali: Indicatore totale del Costo del Credito (con polizza facoltativa "Salva Mutuo Flex Formula Unica", ipotizzando un premio unico anticipato di euro 1.836,81): **7,66%**

Esempio di mutuo a tasso variabile

Tasso Annuo Effettivo Globale (TAEG): 8,67%

Capitale	100.000,00 euro	Spese incasso rata	13,00 euro
Data inizio piano di ammortamento	02/03/2024	Spese assicurazione incendio annua	50,00 euro
Durata	20 anni	Spese di perizia	280,60 euro
Rimborso	Trimestrale	Imposta sostitutiva	250,00 euro
Tasso annuo nominale (T.A.N.) di ingresso	7,942%	Invio comunicazioni periodiche	1,15 euro
Spese di istruttoria	1.000,00 euro		

Persona fisica: Indicatore totale del Costo del Credito (con polizza facoltativa "Gente Serena", ipotizzando un premio annuo di euro 54,00): **8,74%**

Persona fisica lavoratore dipendente di ente privato: Indicatore totale del Costo del Credito (con polizza facoltativa "Salva Mutuo CPI Lavoratori Dipendenti", ipotizzando un premio unico anticipato di euro 7.700,88): **9,89%**

Persona fisica lavoratore autonomo/libero professionista/ditta individuale: Indicatore totale del Costo del Credito (con polizza facoltativa "Salva Mutuo CPI Lavoratori Autonomi", ipotizzando un premio unico anticipato di euro 6.128,88): **9,62%**

Persona fisica e ditte individuali: Indicatore totale del Costo del Credito (con polizza facoltativa "Salva Mutuo Flex Formula Unica", ipotizzando un premio unico anticipato di euro 2.957,35): **9,12%**

Esempio di mutuo a tasso misto/opzione

Tasso Annuo Effettivo Globale (TAEG): 7,56%

Capitale	100.000,00 euro	Spese incasso rata	13,00 euro
Data inizio piano di ammortamento	02/03/2024	Spese assicurazione incendio annua	50,00 euro
Durata	20 anni	Spese di perizia	280,60 euro
Rimborso	Trimestrale	Imposta sostitutiva	250,00 euro
Tasso annuo nominale (T.A.N.) fisso per i primi 3 anni	7,02%	Invio comunicazioni periodiche	1,15 euro
Spese di istruttoria	1.000,00 euro		

Persona fisica: Indicatore totale del Costo del Credito (con polizza facoltativa "Gente Serena", ipotizzando un premio annuo di euro 54,00): **7,64%**

Persona fisica lavoratore dipendente di ente privato: Indicatore totale del Costo del Credito (con polizza facoltativa "Salva Mutuo CPI Lavoratori Dipendenti", ipotizzando un premio unico anticipato di euro 7.700,88): **8,72%**

Persona fisica lavoratore autonomo/libero professionista/ditta individuale: Indicatore totale del Costo del Credito (con polizza facoltativa "Salva Mutuo CPI Lavoratori Autonomi", ipotizzando un premio unico anticipato di euro 6.128,88): **8,47%**

Persona fisica e ditte individuali: Indicatore totale del Costo del Credito (con polizza facoltativa "Salva Mutuo Flex Formula Unica", ipotizzando un premio unico anticipato di euro 2.957,35): **7,99%**

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. Gli importi in euro saranno contro valorizzati in CHF al cambio in vigore al momento dell'erogazione.

L'Indicatore totale del Costo del Credito viene calcolato con le stesse modalità del TAEG e include anche i costi della polizza assicurativa facoltativa, al fine di rappresentare al cliente l'incidenza di quest'ultima sul mutuo.

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)	Tasso fisso 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 6,75%. - I.R.S. Interest Rate Swap 15 anni + spread massimo di 4 punti determinano un tasso annuo nominale del 6,75%. In ogni caso il tasso massimo applicabile al mutuo non sarà superiore alla "Soglia tasso usurario".
		Tasso variabile Modalità di calcolo degli interessi: gli interessi sono calcolati sulla base dei giorni di calendario Civile con divisore 360. Per i mutui in euro, 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 Refinitiv (ex Reuters)) il penultimo giorno lavorativo del mese antecedente quello di decorrenza di ogni rata. - Euribor - Euro Interbank Offered Rate (360) a 1 mese + spread massimo di 4 punti determinano un tasso annuo nominale del 7,865%. - Euribor - Euro Interbank Offered Rate (360) a 3 mesi + spread massimo di 4 punti determinano un tasso annuo nominale del 7,937%. - Euribor - Euro Interbank Offered Rate (360) a 6 mesi + spread massimo di 4 punti determinano un tasso annuo nominale del 7,908%. - Euribor - Euro Interbank Offered Rate (360) a 12 mesi + spread massimo di 4 punti determinano un tasso annuo nominale del 7,749%. Tasso minimo: pari allo spread applicato. Per i mutui in euro, il tasso di interesse nominale annuo, se indicizzato al BCE, è composto da: BCE + spread. - Attualmente il tasso applicato alle operazioni della Banca Centrale Europea è pari al 4,50% + spread massimo di 4 punti determinano un tasso annuo nominale del 8,50%. In ogni caso il tasso massimo applicabile al mutuo non sarà superiore alla "Soglia tasso usurario".
		Tasso misto (tasso fisso o variabile iniziale) Modalità di calcolo degli interessi: gli interessi sono calcolati sulla base dei giorni di calendario Commerciale con divisore 360. Il tasso di interesse annuo nominale fisso iniziale per 2 o 3 anni è composto da: I.R.S. Interest Rate Swap di periodo corrispondente alla durata del periodo a tasso fisso + spread. - I.R.S. Interest Rate Swap 2 anni + spread massimo di 4 punti determinano un tasso annuo nominale del 7,24%. - I.R.S. Interest Rate Swap 3 anni + spread massimo di 4 punti determinano un tasso annuo nominale del 7,02%. Il tasso di interesse annuo nominale variabile è composto da: Euribor - Euro Interbank Offered Rate a 3 mesi pari al 3,937% + spread. - Euribor - Euro Interbank Offered Rate (360) a 3 mesi + spread massimo di 4 punti determinano un tasso annuo nominale del 7,937%. In ogni caso il tasso massimo applicabile al mutuo non sarà superiore alla "Soglia tasso usurario".
		Tasso misto opzione (tasso fisso e variabile) Modalità di calcolo degli interessi: gli interessi sono calcolati sulla base dei giorni di calendario Commerciale con divisore 360. Il tasso di interesse annuo nominale fisso per 2 / 3 / 5 anni applicabile è composto da: I.R.S. Interest Rate Swap di periodo corrispondente alla durata del periodo a tasso fisso + spread. - I.R.S. Interest Rate Swap 2 anni + spread massimo di 4 punti determinano un tasso annuo nominale del 7,24%. - I.R.S. Interest Rate Swap 3 anni + spread massimo di 4 punti determinano un tasso annuo nominale del 7,02%. - I.R.S. Interest Rate Swap 5 anni + spread massimo di 4 punti determinano un tasso annuo nominale del 6,81%. Il tasso di interesse annuo nominale variabile è composto da: Euribor - Euro Interbank Offered Rate a 3 mesi + spread. - Euribor - Euro Interbank Offered Rate (360) a 3 mesi è pari al 3,937% + spread massimo di 4 punti determinano un tasso annuo nominale del 7,937%. In ogni caso il tasso massimo applicabile al mutuo non sarà superiore alla "Soglia tasso usurario".
	Parametro di riferimento per i mutui a tasso fisso	I.R.S. Interest Rate Swap di periodo corrispondente alla durata del mutuo.
	Parametro di indicizzazione per i mutui a tasso variabile	Per i mutui a tasso variabile in euro: Euribor - Euro Interbank Offered Rate (360) a 1 a 3 a 6 mesi a seconda della periodicità della rata (tasso di riferimento interbancario). 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". Per i prestiti a tasso variabile in euro – con rimborso rate mensili -: 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 Refinitiv (ex Reuters)) il penultimo giorno lavorativo del mese antecedente quello di decorrenza di ogni rata Per i prestiti a tasso variabile in euro – con rimborso rate trimestrali -: 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 Refinitiv (ex Reuters)) il penultimo giorno lavorativo del mese antecedente quello di decorrenza di ogni rata. Per i prestiti a tasso variabile in euro – con rimborso rate semestrali - : 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 Refinitiv (ex Reuters)) il penultimo giorno lavorativo del mese antecedente quello di decorrenza di ogni rata. Per i prestiti a tasso variabile in euro – con rimborso rate annuali - : verrà presa a riferimento la quotazione dell' "Euribor - Euro Interbank Offered Rate" a 1 anno (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 Refinitiv (ex Reuters)) il penultimo giorno lavorativo del mese antecedente quello di decorrenza di ogni rata. - Per i prestiti con rimborso in rate mensili verrà presa a riferimento la media mensile dell'<u>Euribor - Euro Interbank Offered Rate</u> (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. - Per i prestiti con rimborso in rate trimestrali verrà presa a riferimento la media della quotazione media mensile dell'<u>Euribor - Euro Interbank Offered Rate</u> (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. - Per i prestiti con rimborso in rate semestrali verrà presa a riferimento la media della quotazione media mensile dell'<u>Euribor - Euro Interbank Offered Rate</u> (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. - Per i prestiti con rimborso in rate annuali verrà presa a riferimento la quotazione dell'<u>Euribor - Euro Interbank Offered Rate</u> (360) a dodici mesi, rilevata il secondo giorno lavorativo antecedente la data di decorrenza di ogni rata. Per i mutui a tasso variabile indicizzati al BCE con rimborso in rate mensili, trimestrali o semestrali verrà preso a riferimento il tasso applicato alle operazioni della Banca Centrale Europea tempo per tempo vigente.
	Spread	Massimo di 4,00 punti sul parametro di indicizzazione o di riferimento. In ogni caso il tasso massimo applicabile al mutuo 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
	Tasso massimo CAP	Qualora contrattualmente previsto, il limite massimo del tasso anno è fissato al 5,75%

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.
		Commissioni 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	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 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	Massimo euro 1.000,00.
	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. La parte mutuataria non dovrà corrispondere le commissioni 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 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.
PIANO DI AMMORTAMENTO	Spese invio/rilascio certificazioni e dichiarazioni	- 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.
	Tipo 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 DI RIFERIMENTO

Parametro	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 febbraio 2024	---	---	---	---	3,24%	3,02%	2,81%	2,75%	2,75%
Mutui in euro Quotazione giorno Euribor - Euro Interbank Offered Rate (360)	29 febbraio 2024	3,865%	3,937%	3,908%	3,749%	---	---	---	---	---
Mutui in euro Media mensile Euribor - Euro Interbank Offered Rate (360)	febbraio 2024	3,869%	3,920%	3,893%	3,653%	---	---	---	---	---
"BCE" tasso applicato alle operazioni della Banca Centrale Europea	20 settembre 2023	4,50%	4,50%	4,50%	4,50%	---	---	---	---	---

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
3,45 %	10	1.036,38	1.175,42	897,34
3,45 %	15	764,99	915,37	614,62
3,45 %	20	632,65	788,56	476,75
3,45 %	25	555,83	714,95	396,72

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 (*)
4,00%	10	1.012,45	1.017,08
4,50%	15	764,99	770,20
4,50%	20	632,65	637,86

(*) 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 e dunque con divisore 360.

CALCOLO ESEMPLIFICATIVO DELL'IMPORTO DELLA RATA DI UN MUTUO OPZIONE E MISTO

	Tasso di interesse applicato	Durata del finanziamento (anni)	Importo della rata mensile per euro 100.000 di capitale
INIZIO IRS 2 ANNI	4,50 %	10	1.036,38
INIZIO IRS 3 ANNI	4,30 %	10	1.026,77
INIZIO IRS 2 ANNI	4,50 %	15	764,99
INIZIO IRS 3 ANNI	4,30 %	15	754,81
INIZIO IRS 2 ANNI	4,50 %	20	632,65
INIZIO IRS 3 ANNI	4,30 %	20	621,90
INIZIO IRS 2 ANNI	4,50 %	25	555,83
INIZIO IRS 3 ANNI	4,30 %	25	544,54

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

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). La polizza assicurativa “Gente Serena” è facoltativa e non indispensabile per ottenere il finanziamento alle condizioni proposte, pertanto, la Parte Finanziata può scegliere di non sottoscrivere alcuna polizza assicurativa accessoria o di sottoscrivere una polizza scelta liberamente sul mercato.
Altre assicurazioni facoltative	La Parte Finanziata ha facoltà di stipulare coperture assicurative a garanzia della possibilità di continuare a onorare gli impegni economici derivanti dal contratto di finanziamento al verificarsi di specifici eventi negativi. La Banca mette a disposizione nell'ambito della propria offerta di prodotti, le seguenti polizze di Arca Vita e Arca Assicurazioni: - Per finanziamenti fino a € 300.000 Salva Mutuo CPI Lavoratori Dipendenti: polizza a premio unico anticipato che prevede in caso di morte, invalidità permanente ovvero perdita di impiego 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 www.arcassicura.com). 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: € 5.103,84 durata 15 anni: € 6.252,50 durata 20 anni: € 7.700,88 Salva Mutuo CPI Lavoratori Autonomi: 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 www.arcassicura.com). 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: € 2.715,84 durata 15 anni: € 4.272,50 durata 20 anni: € 6.128,88 - Per finanziamenti fino a € 500.000 Salva Mutuo Flex Formula Unica: 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 www.arcassicura.com). 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 Le polizze assicurative in discorso sono facoltative e non indispensabili per ottenere il finanziamento alle condizioni proposte, pertanto, la Parte Finanziata può scegliere di non sottoscrivere alcuna polizza assicurativa accessoria o di sottoscrivere una polizza scelta liberamente sul mercato.
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 460,00 + IVA per singola perizia per richieste il cui importo di finanziamento è inferiore o uguale a euro 250.000,00; - euro 690,00 + IVA per singola perizia per richieste di finanziamento di importo da euro 250.001 a euro 750.000,00; - euro 1.040,00 + IVA per singola perizia per richieste di finanziamento di importo da euro 750.001 a euro 2.000.000,00; - 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; - 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; 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 230,00 + IVA per singola perizia per richieste il cui importo di finanziamento è inferiore o uguale a euro 1.000.000,00; - 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. 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. Esente per i mutui con finalità di portabilità tramite surroga.

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 di indicizzazione (per i mutui a tasso variabile) Parametro di riferimento (per i mutui a tasso fisso)	Parametro di mercato o di politica monetaria preso a riferimento per determinare il tasso di interesse.
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. Durante il rapporto le rate sono costituite dai soli interessi.
Spread	Maggiorazione applicata ai parametri di riferimento o di indicizzazione.
Tasso Annuo Effettivo Globale (TAEG)	Indica il costo totale del mutuo su base annua ed è espresso in percentuale sull'ammontare del finanziamento concesso. Comprende il tasso di interesse e altre voci di spesa, ad esempio spese di istruttoria della pratica e di riscossione della rata. Alcune spese non sono comprese, per esempio quelle notarili.
Tasso di interesse di preammortamento	Il tasso degli interessi dovuti sulla somma finanziata per il periodo che va dalla data di stipula del finanziamento alla data di 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 Usura. Ai fini della determinazione degli interessi usurari ai sensi dell'art. 2 Legge n. 108/96, i tassi rilevati devono essere aumentati di un quarto cui si aggiunge un margine di ulteriori 4 punti percentuali; la differenza tra il limite e il tasso medio non può superare gli 8 punti percentuali. Il Tasso Effettivo Globale Medio (TEGM) può essere consultato in filiale e sul sito internet (www.popso.it).
Tasso minimo	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 finanziari presi a riferimento.