



Banca Popolare di Sondrio

Informazioni generali sul credito immobiliare offerto a consumatori

Apertura di credito garantita da ipoteca su immobile a uso residenziale

Pagina 1 di 9

Edizione: 12/06/2024

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 1.564.088.615 (Dati approvati dall'Assemblea dei soci del 27 aprile 2024)
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 CREDITO IMMOBILIARE

Il credito immobiliare è un finanziamento a medio-lungo termine.

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

Il credito immobiliare può essere garantito da ipoteca su un immobile e in questo caso si chiama "ipotecario".

I TIPI DI CREDITO IMMOBILIARE E I LORO RISCHI

L'apertura di credito in conto corrente garantita da ipoteca è un'operazione con la quale la banca mette a disposizione del **Cliente - Consumatore** una somma di denaro, concedendogli la facoltà di addebitare il conto corrente fino alla cifra concordata.

Il contratto può avere una durata minima di 18 mesi più un giorno, successivamente prorogato di giorno in giorno a tempo indeterminato.

L'apertura di credito è regolata su conto corrente specificamente acceso. Il Cliente, salvo diverso accordo, può utilizzare la somma con una o più operazioni, anche successive nel tempo, per mezzo degli ordinari strumenti di prelievamento (ad esempio: bonifici, assegni bancari); può, altresì, ripristinare la disponibilità di credito con successivi versamenti, bonifici e altri accrediti.

Per le condizioni che regolano il conto è possibile consultare il foglio informativo "Conto corrente di corrispondenza".

Il Cliente dovrà corrispondere il CFA – corrispettivo onnicomprensivo trimestrale – sull'importo della linea di credito, indipendentemente dall'effettivo utilizzo; viene calcolato in percentuale sull'importo e in base alla durata in giorni dell'affidamento, nel trimestre.

L'operazione viene concessa previo rilascio, da parte del Cliente, di una ipoteca su un **immobile residenziale** di proprietà dello stesso o di terzi, a garanzia del rimborso del finanziamento. L'affidamento può essere anche assistito da qualsiasi ulteriore tipo di impegno e/o garanzia.

Garanzie

Ipoteca di norma di 1° grado. La banca può richiedere, in funzione della valutazione di merito creditizio ulteriori forme di garanzia.

Principali rischi:

- rischi principali dell'apertura di credito sono da ricondurre alla possibilità di variazione in senso sfavorevole delle condizioni economiche (tassi di interesse ed altre commissioni e spese del servizio) e contrattuali.
- ulteriore rischio è legato all'eventualità che la Banca richieda delle garanzie integrative o proceda all'escussione delle garanzie in caso di mancato adempimento delle obbligazioni assunte da parte del Cliente.

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.bancaditalia.it, presso tutte le filiali della banca e sul sito www.popso.it.

PRINCIPALI CONDIZIONI ECONOMICHE

QUANTO PUO' COSTARE IL FINANZIAMENTO

Importo totale del credito: 170.000,00 euro
Costo totale del credito: 36.543,85 euro
Importo totale dovuto dal cliente: 206.543,85 euro
Tasso Annuo Effettivo Globale (TAEG): 14,529%

Ipotesi 1

Affidamento di 170.000 euro con contratto a tempo determinato, durata 18 mesi e un giorno. Si assume che il fido sia utilizzato per intero dal momento della conclusione del contratto e per l'intera durata del medesimo.

Il valore massimo del tasso applicato non potrà comunque superare quanto stabilito dalla legge 108/96 in materia di usura.

Accordato		170.000,00 euro
Tasso debitore nominale annuo	12,00 %	30.645,81 euro
Corrispettivo sul fido accordato (CFA) su base annua	2,00 %	5.107,64 euro
Altri oneri		790,40 euro
TAEG		14,529%

Il TAEG è calcolato con divisore 365.

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.

VOCI	COSTI										
Durata	Minimo 18 mesi più un giorno e, decorso tale periodo, a tempo indeterminato prorogato di giorno in giorno.										
Garanzie accettate	Ipoteca di 1° grado sull'immobile per un importo massimo pari al 170% dell'affidamento. Per effettuare la valutazione del bene immobile è 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 finanziata, anche nell'ipotesi che il finanziamento non venga perfezionato. L'immobile deve essere ubicato sul territorio nazionale. La banca può richiedere, in funzione della valutazione di merito creditizio ulteriori forme di garanzia reali o personali.										
Valute disponibili	Euro										
TASSI DISPONIBILI	<p>Tasso debitore nominale annuo Periodicità di applicazione annuale Modalità di calcolo degli interessi: gli interessi sono calcolati sulla base dei giorni di calendario Civile con divisore 365.</p> <p>Apertura di credito garantita da ipoteca durata 18 mese più un giorno e decorso tale periodo a tempo indeterminato prorogata di giorno in giorno:</p> <p>Tasso iniziale (fisso o variabile) - Parametro + spread</p> <p>Tasso applicato successivamente</p> <p><u>Tasso fisso</u> - il tasso nominale annuo è quello risultante dall'applicazione del parametro di riferimento sotto riportato, aumentato di uno spread</p> <p><u>Tasso variabile</u> - il tasso nominale annuo è quello risultante dall'applicazione del parametro di indicizzazione sotto riportato, aumentato di uno spread.</p> <p>Spread: Massimo 6,00 punti per l'Apertura di credito garantita da ipoteca a tasso fisso. Massimo 10,00 punti per l'Apertura di credito garantita da ipoteca a tasso variabile.</p> <p>In ogni caso il tasso massimo applicabile all'Apertura di credito garantita da ipoteca – risultante dalla somma tra il parametro e lo spread - non sarà superiore alla "Soglia tasso usurario".</p>										
	Il tasso applicato al singolo contratto potrà essere diverso in relazione all'andamento del parametro al momento della stipula.										
	Parametro di indicizzazione per finanziamenti a tasso variabile	<p>Media della quotazione media mensile dell'"Euribor - Euro Interbank Offered Rate" a tre mesi, così come determinato dal decreto del Ministero del Tesoro del 23-12-98, pubblicata su "Il Sole 24 Ore", rilevata e applicata con decorrenza secondo la seguente tabella:</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>Data di rilevazione e decorrenza</th> <th>Rilevazione Media Euribor</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Dal 01 gennaio al 31 marzo</td> <td>dicembre dell'anno precedente, gennaio, febbraio dello stesso anno</td> </tr> <tr> <td>Dal 01 aprile al 30 giugno</td> <td>marzo, aprile, maggio dello stesso anno</td> </tr> <tr> <td>Dal 01 luglio al 30 settembre</td> <td>giugno, luglio, agosto dello stesso anno</td> </tr> <tr> <td>Dal 01 ottobre al 31 dicembre</td> <td>settembre, ottobre, novembre dello stesso anno</td> </tr> </tbody> </table>	Data di rilevazione e decorrenza	Rilevazione Media Euribor	Dal 01 gennaio al 31 marzo	dicembre dell'anno precedente, gennaio, febbraio dello stesso anno	Dal 01 aprile al 30 giugno	marzo, aprile, maggio dello stesso anno	Dal 01 luglio al 30 settembre	giugno, luglio, agosto dello stesso anno	Dal 01 ottobre al 31 dicembre
Data di rilevazione e decorrenza	Rilevazione Media Euribor										
Dal 01 gennaio al 31 marzo	dicembre dell'anno precedente, gennaio, febbraio dello stesso anno										
Dal 01 aprile al 30 giugno	marzo, aprile, maggio dello stesso anno										
Dal 01 luglio al 30 settembre	giugno, luglio, agosto dello stesso anno										
Dal 01 ottobre al 31 dicembre	settembre, ottobre, novembre dello stesso anno										

	Parametro di riferimento per finanziamenti a tasso fisso	Pari all'I.R.S. di periodo (a seconda della durata dell'apertura di credito)	
	Spread	Maggiorazione massima 6,00 punti sul parametro di indicizzazione o di riferimento. In ogni caso il tasso massimo applicabile all'Apertura di credito garantita da ipoteca – risultante dalla somma tra il parametro e lo spread - non sarà superiore alla "Soglia tasso usurario".	
SPESE	Spese per la gestione del rapporto	Corrispettivo trimestrale sul Fido Accordato (CFA)* (* Tra parentesi è indicata la percentuale annua)	0,50% (2,00%) Periodicità di applicazione trimestrale.
		Commissione istruttoria veloce (CIV)	Commissione per Consumatore 20,50 euro per ogni sconfinamento per più di 100,00 euro oltre il fido accordato, applicata in sede di liquidazione trimestrale, salvo franchigia di legge non oltre 500,00 euro di sconfinamento per non più di 7 giorni consecutivi, una volta per ciascun trimestre solare. Addebito massimo trimestrale: 150,00 euro. Il completo rientro deve avvenire entro sette giorni dallo sconfinamento. L'eventuale peggioramento, rispetto allo sconfinamento iniziale, per più di ulteriori 100,00 euro, comporta l'addebito di una nuova commissione. Ciò anche se detto peggioramento si registra rispetto al minore fra i saldi debitori durante il rientro dall'esposizione. Il saldo corrispondente a ciascun peggioramento che determina l'applicabilità di una nuova commissione diviene la base su cui calcolare i successivi.
		Spese per produzione e invio/consegna rendiconto periodico	Non previsto (il rendiconto non è previsto poiché i movimenti vengono riportati nell'estratto conto del conto corrente al quale è collegato il fido e per i cui costi si rinvia al foglio informativo di riferimento).
		Spese per produzione e invio/consegna lettere contabili	Le lettere contabili sono fornite nell'ambito del rapporto di conto corrente al quale è collegato il fido e per i cui costi si rinvia al foglio informativo di riferimento.
		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
		Erogazione S.A.L.	Massimo 300,00 euro per ogni erogazione su stato d'avanzamento dei lavori.
		Spese per certificazione sussistenza credito (a uso successione, Art. 23 del D.Lgs. 31 ottobre 1990, n. 346)	euro 50,00
		Spese certificato per sgravi fiscali	euro 25,00
		Spese per duplicato di quietanza	euro 25,00

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

SERVIZI ACCESSORI

Per la stipula del finanziamento il cliente deve sostenere costi relativi a servizi prestati da soggetti terzi.

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 finanziata, anche nell'ipotesi che il finanziamento non venga perfezionato. Il costo della perizia è il seguente: perizia di immobili residenziali - 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; perizia di immobili commerciali, industriali e terreni – per garanzie aggiuntive a immobili residenziali e non prevalenti - 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.
Assicurazione incendio con vincolo a favore della Banca ad eccezione delle polizze Arca Assicurazioni Spa 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 valore di ricostruzione a nuovo dell'immobile oggetto di ipoteca.

	<p>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.</p> <p>Relativamente a questi ultimi, per il calcolo del TAEG, si ricorre a stime sulla base di ipotesi coerenti con l'ammontare del fido accordato al cliente e con l'importo minimo della rata di rimborso previsto dal contratto.</p>
--	--

Il cliente può recedere dai contratti relativi ai servizi accessori acquistati insieme al finanziamento senza dover recedere dal contratto stesso.
 Per quanto riguarda l'assicurazione incendio il Cliente può recedere previa sottoscrizione di nuova polizza con vincolo a favore della Banca.

ALTRE SPESE DA SOSTENERE NON INCLUSE NEL TAEG

Tasso debitore annuo nominale per scoperto di conto e di mora. Periodicità di applicazione annuale	Maggiorazione massima di 5,50 punti del tasso dell'apertura di credito. In ogni caso il tasso massimo applicabile all'affidamento - risultante dalla somma tra il parametro di riferimento e lo spread - non potrà superare il TEGM (Tasso Effettivo Globale Medio) della categoria.
Adempimenti notarili	Le spese notarili saranno a carico del Cliente anche nell'ipotesi che l'apertura di credito non venisse perfezionata.
Imposta di registro	Applicata in alternativa all'imposta sostitutiva di cui all'art. 15 D.P.R. 29 settembre 1973, n. 601
Tasse ipotecarie	Da corrispondere direttamente al Notaio rogante, calcolata in base alla normativa vigente.
Recupero spese per visure	Tutte quelle esposte dalla Società che gestisce la Banca Dati utilizzata.

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.

ALTRO

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".
----------------------------	--

INFORMAZIONI E DOCUMENTI PER LA VERIFICA DEL MERITO DI CREDITO

Per consentire al finanziatore di valutare il merito di credito, il cliente deve fornire le informazioni e i documenti indicati entro 5 giorni dalla richiesta.
Il credito non può essere concesso se il cliente non fornisce le informazioni e i documenti richiesti.

Documenti anagrafici e reddituali del richiedente/garante	<p>Documenti anagrafici:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Documento d'identità; - Codice Fiscale; - Stato di famiglia*; - Certificato di Matrimonio*; - Sentenza di separazione e/o omologa del Tribunale*; - Permesso di soggiorno in corso di validità (solo se cittadino extracomunitario); - Estratto conto bancario degli ultimi sei mesi; - Evidenze di titoli/risparmi presso altre banche. <p>Documenti attestanti la capacità reddituale:</p> <ol style="list-style-type: none"> a) Lavoratori dipendenti: copia contratto di lavoro; dichiarazione anzianità lavorativa; due ultime dichiarazioni dei redditi e buste paga; documentazione altri redditi b) Lavoratori autonomi/soci: visura camerale; ultime due dichiarazioni dei redditi/bilanci; F24 o modello di trasmissione telematico; documentazione altri redditi <p>(*) solo per il richiedente.</p>
Documenti sull'immobile	<ul style="list-style-type: none"> - Permesso di costruire/D.I.A./S.C.I.A.; - Copia del Contratto preliminare /compromesso - Titolo di provenienza dell'immobile; - Planimetria catastale; - Visura catastale; - Estratto di mappa; - Computo metrico estimativo (in caso di costruzione/ristrutturazione)
Documenti aggiuntivi	Ulteriori documenti informativi possono essere richiesti in relazione alla tipologia dell'immobile oggetto di vincolo e alla finalità del finanziamento.

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

RECESSO E RECLAMI

Recesso dal contratto

Per quanto concerne l'apertura di credito in conto corrente, concessa ed accettata per la durata di 18 mesi e un giorno, nessuna delle due parti contraenti potrà, prima del suddetto termine, recedere dal contratto salvo giusta causa.

Decorso il termine di 18 mesi e un giorno, l'apertura di credito si intenderà prorogata di giorno in giorno a tempo indeterminato. La Banca ha la facoltà di recedere in qualsiasi momento dall'apertura di credito concessa a tempo determinato, nonché di ridurla o di sospenderla, qualora sussista una giusta causa; per il pagamento di quanto dovuto sarà dato al Cliente, con lettera raccomandata o mediante comunicazione via PEC – Posta Elettronica Certificata, un preavviso di 15 giorni. Qualora il Cliente rivesta la qualità di consumatore ai sensi dell'art. 3 lettera a) del D.Lgs. 206/05 – Codice del consumo, la Banca ha facoltà di recedere dall'apertura di credito a tempo indeterminato, di ridurla o di sospenderla con effetto immediato al ricorrere di un giustificato motivo o, in mancanza, con un preavviso di due mesi. Qualora il Cliente non rivesta la qualità di consumatore ai sensi della normativa sopra citata, la Banca ha facoltà di recedere dall'apertura di credito a tempo indeterminato, di ridurla o di sospenderla senza preavviso al ricorrere di una giusta causa o, in mancanza, nel rispetto del termine previsto dall'art. 1845 c.c. e cioè con un preavviso di quindici giorni. Analoga facoltà di recesso è riconosciuta al Cliente, senza vincoli di motivazione né di preavviso, mediante pagamento di quanto dovuto. Nei soli casi in cui, in virtù dei commi precedenti, la Banca abbia comunicato, per giusta causa o per giustificato motivo, il recesso dall'apertura di credito, quest'ultimo ha l'effetto di sospendere immediatamente l'utilizzo del credito concesso. Le eventuali disposizioni allo scoperto che la Banca ritenesse di eseguire dopo la scadenza convenuta o dopo la comunicazione del recesso non comportano il ripristino dell'apertura di credito neppure per l'importo delle disposizioni eseguite.

Tempi massimi di chiusura del rapporto

Di regola la Banca procede alla chiusura del rapporto in tempi brevi e comunque non oltre 3 giorni lavorativi dal ricevimento di tutto quanto dovuto inviando apposita comunicazione di quietanza al cliente.

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*.

CONSEGUENZE DELL'INADEMPIMENTO PER IL CLIENTE

Se il cliente non adempie gli obblighi previsti dal contratto, può andare incontro a conseguenze negative.

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

LEGENDA

CFA - Corrispettivo sul Fido Accordato	Corrispettivo onnicomprensivo trimestrale sull'importo dell'affidamento, indipendente dall'effettivo utilizzo. Viene calcolato in percentuale sull'importo dell'affidamento e in base alla durata in giorni dell'affidamento nel trimestre.
CIV - Commissione istruttoria veloce	Commissione onnicomprensiva dovuta in caso di sconfinamenti. Sono tali sia gli utilizzi oltre l'importo dell'affidamento/apertura di credito (cd. "utilizzi extra fido") e sia quelli in assenza di fido (cd. scoperto di conto). La commissione è dovuta in aggiunta agli interessi debitori previsti per gli utilizzi oltre il fido accordato o per lo scoperto di conto in assenza di fido. E' applicata trimestralmente, determinata in misura fissa, espressa in valore assoluto ed è commisurata ai costi medi che la Banca sostiene per svolgere l'istruttoria attraverso la quale viene autorizzato lo sconfinamento. La commissione è applicata soltanto nel caso in cui si verifichi contemporaneamente uno sconfinamento sia sul saldo disponibile sia su quello per valuta di fine giornata. L'applicazione della commissione è esclusa per i clienti consumatori al verificarsi della ricorrenza di entrambi i presupposti indicati nel presente Foglio Informativo e secondo i limiti quantitativi e temporali in esso previsti; l'applicazione della commissione è altresì esclusa qualora lo sconfinamento, indipendentemente dalla categoria di appartenenza del cliente (consumatore o non consumatore), abbia avuto luogo per effettuare un pagamento a favore della banca o qualora lo sconfinamento non abbia avuto luogo perché la banca non vi ha consentito".
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 finanziamento.
Credito immobiliare ipotecario	Si definisce ipotecario un finanziamento garantito da ipoteca.
Parametro di indicizzazione (per i finanziamenti a tasso variabile)/Parametro di riferimento (per i finanziamenti 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, Consumatore.
Perizia	Relazione di un tecnico che attesta il valore dell'immobile da ipotecare.
Recesso	Esercizio di un diritto che consente di sciogliere un vincolo giuridico già esistente senza bisogno del consenso della controparte.
Spese di liquidazione conto	Sono le spese per la determinazione degli interessi al momento della chiusura definitiva dell'apertura di credito. Ciò può avvenire al raggiungimento della

	scadenza indicata nel contratto o per effetto del recesso della banca o del Cliente.
Spread	Maggiorazione applicata ai parametri di riferimento/di indicizzazione.
Tasso Annuo Effettivo Globale (TAEG)	Indica il costo totale dell'affidamento su base annua ed è espresso in percentuale sull'ammontare del finanziamento concesso. Comprende il tasso di interesse e altre voci di spesa quali ad esempio il corrispettivo sul fido accordato (CFA) e le spese per produzione e invio/consegna comunicazioni. Alcune spese non sono comprese, per esempio quelle notarili.
Tasso debitore annuo nominale	Tasso annuo utilizzato per calcolare annualmente, o alla chiusura definitiva del rapporto, gli interessi a carico del cliente sulle somme utilizzate in relazione al fido e/o allo sconfinamento. Gli interessi sono poi addebitati sul conto nel rispetto dell'articolo 120 secondo comma del TUB (Testo Unico Bancario) e della correlata delibera CICR del 3 agosto 2016.
Tasso debitore per scoperto di conto e di mora	Tasso annuo utilizzato per calcolare annualmente gli interessi sulle somme che determinano un saldo debitore del rapporto. E' il tasso applicato agli sconfinamenti oltre il fido eventualmente accordato o che comunque si verificano per esaurimento del saldo disponibile. Può essere indicizzato a un parametro cui può essere applicato uno spread.
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).

Informazioni inerenti alla CIV (commissione di istruttoria veloce)

Sconfinamento e correlata istruttoria veloce

La commissione di istruttoria veloce (di seguito, "CIV") è stata introdotta nel 2012 dall'art. 117-bis del TUB-Testo Unico Bancario quale unico onere addebitabile al Cliente, oltre al tasso di interesse debitore, in caso di sconfinamento su un conto corrente, in presenza o meno di fido (apertura di credito). Con il termine "sconfinamento" s'intende l'utilizzo da parte del Cliente di somme di denaro oltre il limite del fido o, quando non vi è apertura di credito, in eccedenza rispetto al saldo del conto.

In tali casi, la Banca non ha l'obbligo di consentire lo sconfinamento; pertanto potrebbe impedirlo oppure imporre l'immediato ripristino delle somme utilizzate in supero dei fondi disponibili.

La Banca, al fine di valutare il da farsi, effettua un'istruttoria veloce, anche in assenza di una richiesta formale del Cliente, e può applicare la CIV qualora lo sconfinamento venga permesso e ricorrano le casistiche di seguito descritte.

Misura e modalità di applicazione

La CIV è una commissione che viene corrisposta alla Banca in misura fissa ed è espressa in valore assoluto.

Con l'espressione "commissione fissa" si intende un onere applicato dalla Banca a prescindere dall'importo dell'operazione. Tale onere è pure espresso in valore assoluto, ovvero si tratta di un importo in euro.

La CIV viene applicata una sola volta al giorno anche in presenza di più sconfinamenti, e correlate "istruttorie veloci", nell'arco della medesima giornata.

La CIV è dovuta quando, avuto riguardo al *saldo disponibile* di fine giornata, si sia verificato uno sconfinamento o l'aggravamento di uno sconfinamento precedente.

A tali fini, appare necessario preliminarmente chiarire cosa si intende per "saldo disponibile".

I diversi tipi di saldo

Ad ogni accredito effettuato sul conto corrente possono essere assegnate tre tipologie di date:

- i) **data contabile:** giorno in cui viene effettivamente eseguita la registrazione dell'operazione;
- ii) **data valuta:** giorno da cui decorrono gli interessi sull'importo accreditato;
- iii) **data disponibile:** giorno a partire dal quale la somma di denaro accreditata può essere effettivamente utilizzata per pagamenti o prelievi.

Il saldo disponibile di fine giornata viene determinato riordinando le operazioni registrate su conto corrente (cosiddetti "movimenti") in base alla "data disponibile" e rappresenta l'importo che il Cliente può effettivamente utilizzare per pagamenti o prelievi.

La Banca, nell'intento di favorire la clientela, ha stabilito che la CIV venga applicata soltanto nel caso in cui si verifichi contemporaneamente uno sconfinamento sia sul saldo disponibile e sia su quello per valuta. Si pensi ad esempio al versamento di assegni in conto corrente, le cui somme sono disponibili successivamente rispetto alla maturazione della valuta (cfr. fogli informativi). Grazie all'accennata facilitazione, tali somme potranno essere utilizzate sin dal giorno in cui matura la valuta e ciò non farà scattare la CIV; senza dunque attendere che maturi pure la disponibilità, che potrebbe seguire dopo uno o due giorni. A tale riguardo, andrà posta particolare attenzione in merito alle valute di addebito e di accredito delle operazioni di acquisto e vendita titoli (cfr. fogli informativi).

Conti che liquidano la CIV a fine anno

Al fine di rendere maggiormente consapevole la clientela, per tutti i rapporti che liquidano la CIV a fine anno (es. ControCorrente), sui quali si sia verificato uno sconfinamento assoggettabile alla CIV, in aggiunta al consueto estratto conto trimestrale viene prodotto un riassunto scalare denominato "conteggio previsionale", a scopo puramente informativo, all'interno del quale è indicato anche il dettaglio di calcolo della CIV. Il documento viene prodotto indipendentemente dal fatto che poi la commissione venga effettivamente applicata, ovvero non si tiene conto di eventuali franchigie o altre esenzioni.

Informazioni specifiche nell'estratto conto

Nell'estratto conto trimestrale sono state inserite specifiche informazioni che consentono al Cliente di verificare la corretta applicazione della commissione e pure rilevare la tipologia di tasso debitore applicato a seconda dell'entità dello sconfinamento.

Esclusioni di Legge

La CIV non viene applicata quando lo sconfinamento ha avuto luogo per effettuare un pagamento a favore della Banca. I pagamenti in discorso sono costituiti dalle operazioni contrassegnate dalle seguenti causali: Commissioni; Competenze (addebito interessi); Canone cassetta di sicurezza; Recupero spese comunicazioni; Commissioni tenuta conto titoli; Costo carta di debito; Commissioni Eurocheque; Rimborso finanziamenti; Rettifica valuta; Spese; Storno scrittura; Rettifica contabile; Commissioni cambio moneta; Commissioni di finanziamento; Interessi su finanziamento.

Per i soli Clienti classificati *consumatori* la CIV non è dovuta per sconfinamenti fino a 500 euro aventi durata non superiore a 7 giorni consecutivi di calendario. Tale esenzione opera una sola volta per ciascun trimestre solare.

Se lo sconfinamento è solo sul saldo per valuta:

- i. in assenza di fido, sull'ammontare dello sconfinamento non vengono applicati né la commissione di istruttoria veloce né il tasso di interesse debitore per scoperto di conto;
- ii. in presenza di fido, sull'ammontare dello sconfinamento non viene applicata la CIV ma viene applicato il tasso di interesse debitore del fido.

Tasso di interesse debitore

Si precisa che il tasso di interesse debitore viene comunque applicato allo sconfinamento, come precisato nel capitolo precedente, anche qualora la CIV non venisse conteggiata per via delle esclusioni di legge o accordate dalla Banca (per queste ultime si veda il capitolo seguente). Ciò senza limitazioni di sorta correlate all'importo e in base alla valuta delle operazioni poste in essere.

Esclusioni e limitazioni ulteriori introdotte dalla Banca in favore del Cliente

La Banca, nell'intento di favorire la clientela e pure tenuto conto di situazioni particolari che possono talora verificarsi, ha deciso di introdurre ulteriori esenzioni e limitazioni, dettagliate nella tabella che segue.

In particolare, affinché lo sconfinamento possa dare luogo all'applicazione della CIV, l'importo dello stesso deve superare una soglia di una certa consistenza. Inoltre, è stato previsto che gli addebiti a titolo di CIV non possano superare un importo massimo trimestrale. Infine, la Banca ha stabilito che lo sconfinamento debba sussistere sia con riferimento al saldo disponibile e sia a quello per valuta.

CARATTERISTICHE DELLA CIV

Caratteristiche della CIV	Cliente Consumatore	Cliente non consumatore
Importo unitario della commissione	20,50 euro	39,00 euro
Importo dello sconfinamento (o peggioramento di un precedente sconfinamento) (*)	maggiore di 100,00 euro	maggiore di 1.000,00 euro
Importo massimo addebitabile per trimestre	150,00 euro	1.500,00 euro
Franchigia di Legge	500,00 euro per non più di 7 giorni consecutivi una volta per ciascun trimestre	nessuna
Valuta di addebito della CIV	ultimo giorno del periodo di liquidazione nel quale si è verificato lo sconfinamento (31 marzo; 30 giugno; 30 settembre; 31 dicembre)	

(*) Il peggioramento rispetto a uno sconfinamento precedente prende in considerazione il minore dei saldi a debito durante il rientro dall'esposizione. Il saldo corrispondente a ciascun peggioramento che determina l'applicabilità di una nuova commissione diviene la base su cui calcolare i successivi. In altri termini, il superamento della soglia può avvenire sia a seguito di un singolo peggioramento e sia in caso di peggioramenti successivi ciascuno di importo inferiore alla soglia stessa.

CASI PRATICI**Esempio 1**

Data	Saldo disponibile (euro)	Importo dello sconfinamento	Giorni di durata dello sconfinamento	Applicazione CIV se cliente consumatore	Applicazione CIV se cliente non consumatore
01/01/2015	400,00	0,00	0		
02/01/2015	-1.200,00	-1.200,00	1	Si	Si

Nell'esempio 1 il cliente utilizza somme oltre la disponibilità di conto corrente per 1.200 euro. In tale fattispecie al cliente (sia esso soggetto consumatore o non consumatore) viene addebitata la CIV poiché l'importo dello sconfinamento è maggiore della franchigia di legge di 500 euro, di cui godono i consumatori, e anche della soglia di 1.000 euro accordata dalla Banca ai clienti non consumatori.

Esempio 2

Data	Saldo disponibile (euro)	Importo dello sconfinamento	Giorni di durata dello sconfinamento	Applicazione CIV se cliente consumatore	Applicazione CIV se Cliente non consumatore
01/01/2015	600,00	0,00	0		
02/01/2015	-800,00	-800,00	1	Si	No

Nell'esempio numero 2, in data 2/01/2015 il cliente consumatore pagherà la CIV in quanto lo sconfinamento, nonostante sia il primo del trimestre, è oltre la franchigia di 500 euro prevista dalla legge. Al cliente non consumatore invece la CIV non verrà applicata poiché lo sconfinamento è inferiore alla soglia di 1.000 euro stabilita dalla Banca.

Esempio 3

Data	Saldo disponibile (euro)	Importo dello sconfinamento	Conteggio giorni per durata sconfinamento	Applicazione CIV se cliente consumatore	Applicazione CIV se Cliente non consumatore
01/01/2015	200,00	0,00	0		
05/01/2015	-300,00	-300,00	4	No	No
06/01/2015	500,00	0,00	0		
08/01/2015	-150,00	-150,00	2	Si	No

Nell'esempio numero 3, in data 5/01/2015 notiamo come al cliente consumatore non venga applicata la CIV in quanto lo sconfinamento rientra nei limiti previsti dalla franchigia di legge (importo massimo non superiore a 500 euro per non più di sette giorni consecutivi di calendario). Anche al cliente non consumatore non viene applicata la CIV in quanto lo sconfinamento è inferiore alla soglia di 1.000 euro stabilita dalla Banca.

In data 8/01/2015 al soggetto consumatore viene applicata la CIV poiché si tratta del secondo sconfinamento all'interno del medesimo trimestre e ammonta a 150 euro, dunque superiore alla soglia di 100 euro prevista dal nostro istituto.

ELENCO CAUSALI DI C/C ESENTI DALLA COMMISSIONE D'ISTRUTTORIA VELOCE ("CIV")

00016 COMMISSIONI	00167 COMMISSIONI PER PAGAMENTO TARDIVO ASS.	00686 STORNO PAGAMENTO RATA
00018 COMPETENZE	00168 COMMISSIONI SU BONIFICO ISTANTANEO	FINANZIAMENTO
00020 CANONE CASSETTE SICUREZZA	00169 COMMISSIONI RILASCIO BLOCCHETTO ASSEGNI	00687 STORNO RIMBORSO ANTICIPATO
00021 RECUP. SPESE COMUNICAZIONI	00170 COMMISSIONI DI FINANZIAMENTO	FINANZIAMENTO
00022 COMM. TENUTA CONTO TITOLI	00180 COMPETENZE - INTERESSI DEBITORI	00688 STORNO LIQUIDAZIONE CONTRIBUTI
00023 SERVIZIO FASTPAY	00181 COMPETENZE - INTERESSI CREDITORI	00689 STORNO JIFFY P2P
00037 COSTO CARTA	00182 COMPETENZE - ONERI, COMMISSIONI E SPESE	00690 STORNO BONIFICO ISTANTANEO
00038 COMMISSIONI EUROCHEQUE	00183 COMPETENZE PER SCONTO EFFETTI	00691 STORNO JIFFY P2B
00054 RIMBORSO FINANZIAMENTO	00220 CANONE SERVIZIO TOL	00692 STORNO ADDEBITI PREAUTORIZZATI SDD
00060 RETTIFICA VALUTA	00343 GIROCONTO AUTOMATICO	00693 STORNO ANTICIPAZIONI
00066 SPESE	00540 PAGAMENTO RATA FINANZIAMENTO	00694 REVOCA PAGAMENTO EFFETTO
00068 STORNO SCRITTURA	00541 RIMBORSO ANTICIPATO FINANZIAMENTO	00695 STORNO COMM. REVOCA
00071 UTILIZZO VIACARD	00542 INTERESSI SU FINANZIAMENTO	PREAUTORIZZATI SDD
00076 ADDEBITO NEXI	00543 RIMBORSO FINANZIAMENTO ESTERO	00696 STORNO BANCOMAT PAY@ P2P
00160 COMMISSIONI ADDEBITI	00661 SPESE E IMPOSTE EROGAZIONE FINANZIAMENTO	00697 STORNO BANCOMAT PAY@ P2B
PREAUTORIZZATI SDD	00662 SPESE ACCOLLO	00698 STORNO BANCOMAT PAY@ P2G
00161 COMMISSIONI DI INTERVENTO	00663 SPESE RINEGOZIAZIONE	00721 ONERI FINANZIAMENTO
00162 COMMISSIONI ENTI DI GARANZIA	00670 ADDEBITI PREAUTORIZZATI SDD-FIDATY ORO	00760 ADDEBITI PREAUTORIZZATI SDD-NEXI
00163 COMMISSIONI SERVIZIO INSOLUTI	00680 RETTIFICA CONTABILE	00973 ADD. PREAUTORIZZATI SDD-ALTRE
00164 COMMISSIONI ADDEBITI SDD	00681 STORNO SPESE ACCOLLO	OPERAZIONI
SERVIZIO SEDA	00682 STORNO SPESE-IMPOSTE EROGAZIONE FINANZ.	
00165 COMMISSIONI CAMBIO MONETA	00683 STORNO COMMISSIONI ENTI DI GARANZIA	
00166 COMMISSIONI SERVIZIO DI	00684 STORNO SPESE RINEGOZIAZIONE	
INCASSO	00685 STORNO EROGAZIONE FINANZIAMENTO	

ELENCO CAUSALI DI C/C ASSOGGETTATE ALLA COMMISSIONE D'ISTRUTTORIA VELOCE ("CIV")

ASS VOSTRO ASSEGNO N.	00075 ADDEBITO DINERS	00342 GIROCONTI ANTICIPO SU DOCUMENTI
BNA BENEFONDI SU ASSEGNO	00079 GIROFONDI	00360 ESECUZIONE BON. ISTANTANEO -
MAN MANDATO N.	00080 BOLLETTA TELEFONICA	EMOLUMENTI
00001 PAGAMENTO MAESTRO	00081 BOLLETTA ENERGIA ELETTRICA	00391 PAGAMENTO VISA AREA EURO
00004 PAGAMENTO TRIBUTI VARI	00082 BOLLETTA GAS	00392 PAGAMENTO MASTERCARD AREA EURO
00005 TRIBUTI CONTO FISCALE	00083 CANONE ACQUA	00411 PAGAMENTO VISA
00006 COMM.PAG.IMPOSTE E TASSE	00084 IMPOSTE E TASSE	00412 PAGAMENTO MASTERCARD
00007 PAGAMENTO IMU	00088 RESTO	00430 EFFETTI E DISPOSIZIONI IMPAGATI
00010 EMISSIONE ASSEGNI CIRCOLARI	00091 BOLLETTA ENERGIA ELETTRICA	00450 EFFETTI E DISPOSIZIONI RICHIAMATI
00011 ACQUISTO TITOLI	00092 PAGAMENTO ILOR	00501 ADDEBITO TARDIVO ASSEGNO
00019 RECUPERO IMPOSTA DI BOLLO	00093 PAGAMENTO IVA	00502 PENALE PER PAGAMENTO TARDIVO
00024 DOCUMENTI	00094 PAGAMENTO IRPEF	ASSEGNO
00026 VOSTRA DISPOSIZIONE	00095 PAGAMENTI DIVERSI ONLUS	00503 INTERESSI PER PAGAMENTO TARDIVO
00028 DIVISA	00096 CONTRIBUTI INPS	ASSEGNO
00029 CANONE ENTR. PATRIMONIALI	00097 ADDEBITI PREAUTORIZZATI	00504 PAGAMENTO BOLLETTINO MAV
00031 EFFETTI RITIRATI	00098 BOLLETTA ITALGAS	00505 PAGAMENTO BOLLETTINO RAV
00033 EFFETTI DIRETTI RITIRATI	00099 PRELEVAM. MAESTRO - AREA EURO	00506 PAGAMENTO BOLLETTINO CBILL
00034 GIROCONTO	00100 VOSTRO ASSEGNO ESTERO	00507 PAGAMENTO BOLLETTINO PAGOPA
00036 VS. DISPOSIZ. PER EMOLUMENTI	00110 SOTTOSCRIZIONI FONDI E SICAV	00508 PAGAMENTO BOLLO AUTO
00039 PAGAMENTO MAESTRO - AREA EURO	00240 DOCUMENTI/EFFETTI AL DOPO INCASSO	00511 PRELIEVO VISA
00041 UTILIZZO PAGOBANCOMAT@	00260 ESECUZIONE BONIFICO ISTANTANEO	00512 PRELIEVO MASTERCARD
00042 ASSEGNI INSOL. PROT. RICH.	00261 PAGAMENTO JIFFY P2P	00531 PRELIEVO MASTERCARD ATM BPS
00043 EFFETTI INSOLUTI	00262 PAGAMENTO JIFFY P2B	00532 PRELIEVO VISA ATM BPS
00044 EFFETTI PROTESTATI	00263 RILASCIO CARTE PREPAGATE	00701 CAPITAL GAIN - TITOLI
00045 EFFETTI RICHIAMATI	00264 RICARICA CARTE PREPAGATE	00790 BONIFICO ISTANTANEO - GIROFONDI
00050 PAGAMENTI DIVERSI	00265 SVINCOLO DEPOSITO CAUZIONALE	00840 IMPOSTE E TASSE TITOLI
00051 PRELEVAMENTO BANCOMAT@	00266 RICARICA TELEFONICA	00950 ADDEBITI PREAUTORIZZATI SDD-ONLUS
00052 PRELEVAMENTO	00267 BONIFICO A MEZZO ASSEGNO	00970 ADDEBITI PREAUTORIZZATI SDD-
00053 PREL.NS. SPORTELLI AUTOMAT.	00268 RICARICA TV	COMMERCIALE
00055 FASCICOLO ASSEGNI	00269 INCASSO CERTIFICATI DI CONFORMITA'	00971 ADDEBITI PREAUTORIZZATI SDD-UTENZE
00057 ADDEBITO KEY CLIENT	00271 PAGAMENTO BANCOMAT PAY@ P2P	00972 ADDEBITI PREAUTORIZZATI SDD-
00059 PRELEVAMENTO MAESTRO	00272 PAGAMENTO BANCOMAT PAY@ P2B	FINANZIARIO
00061 UTENZE / CONTRIBUTI VARI	00273 PAGAMENTO BANCOMAT PAY@ P2G	00991 PRELIEVO VISA AREA EURO
00062 AZZERAMENTO SALDO PER ESTINZIONE	00281 ACQUISTO VALUTA	00992 PRELIEVO MASTERCARD AREA EURO
00067 UTILIZZO FIDATY ORO	00282 VENDITA VALUTA	00993 ADDEBITO VISA
00069 STORNO VERSAMENTO ASSEGNI	00283 ARBITRAGGIO DIVISA ESTERA	00994 ADDEBITO MASTERCARD
00070 TITOLI	00310 PAGAMENTO EFFETTI E DISPOSIZIONI	
00073 ADDEBITO AMEXCO	00340 GIROCONTI PORTAFOGLIO COMMERCIALE	
00074 VALORI BOLLATI	00341 BONIFICO ISTANTANEO - GIROCONTO	