



## 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 - Gruppo IVA Banca Popolare di Sondrio, Partita IVA: 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.popso.it> - E-mail: [info@popso.it](mailto:info@popso.it)  
Iscritta al registro delle Imprese di Sondrio al n. 00053810149  
Iscritta all'Albo delle Banche al n. 842  
Società appartenente al Gruppo Bancario BPER Banca S.p.A. - Iscritto all'Albo dei Gruppi bancari al n. 5387.6  
Società soggetta ad attività di direzione e coordinamento di BPER Banca S.p.A.  
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/indici di riferimento fissati nel contratto.  
Il rischio principale è l'aumento imprevedibile e consistente dell'importo o del numero delle rate.  
Il tasso variabile è consigliabile per chi vuole un tasso sempre in linea con l'andamento del mercato e può sostenere eventuali aumenti dell'importo delle rate.  
Principali rischi:  
tasso di interesse può variare, con cadenze prestabilite, in relazione all'andamento di uno o più parametri/indici specificatamente indicati nel contratto di mutuo.  
Il rischio principale è l'aumento imprevedibile e consistente del tasso di interesse e delle singole rate (o aumento del numero di rate). È consigliabile a chi vuole un tasso sempre allineato con l'andamento del mercato e a chi può sostenere eventuali aumenti dell'importo delle rate.

### 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](http://www.popso.it), presso tutte le filiali della banca e sul sito [www.bancaditalia.it](http://www.bancaditalia.it)

## CARATTERISTICHE SPECIFICHE DEL MUTUO NEXT PER L'AMBIENTE CASA GREEN

Mutuo ipotecario a consumatori a condizioni dedicate, destinato all'acquisto di un immobile residenziale finito (prima e seconda abitazione) in classe energetica A e B mediante la presentazione del Certificato di Prestazione Energetica (APE) che attesti la classe energetica.

Con l'offerta next per l'ambiente I casa green la Banca si pone l'obiettivo di agevolare il rinnovamento del patrimonio immobiliare italiano e la diffusione di case ad alto risparmio energetico, supportando i propri clienti nel loro percorso verso una transazione energetica ed ecologica.

L'offerta next per l'ambiente I casa green è legata alla classe energetica dell'immobile oggetto del mutuo e dichiarata dal cliente in fase di istruttoria del mutuo e verificata da Crif Spa in sede di perizia.

L'attestato di prestazione energetica (APE) è il documento attraverso il quale viene certificata la classe energetica dell'immobile ed è necessario per identificare il mutuo come Green e accedere alle condizioni agevolate rispetto all'offerta disponibile per i mutui standard.

In particolare, la classe energetica dovrà essere uguale o superiore alla B (classi energetiche A1, A2, A3, A4, B), il cliente dovrà fornire la certificazione energetica (APE) comprovante quanto dichiarato.

#### CARATTERISTICHE SPECIFICHE DEL MUTUO NEXT PER L'AMBIENTE CASA GREEN SAL

Mutuo ipotecario a consumatori a condizioni dedicate, destinato all'acquisto e ristrutturazione, alla sola ristrutturazione finalizzata al miglioramento della classe energetica e alla costruzione in classe energetica A, di un immobile residenziale (prima e seconda abitazione).

Con l'offerta next per l'ambiente casa green SAL la Banca si pone l'obiettivo di agevolare il rinnovamento del patrimonio immobiliare italiano e la diffusione di case ad alto risparmio energetico, supportando i propri clienti nel loro percorso verso una transazione energetica ed ecologica.

L'offerta next per l'ambiente casa green SAL è legata alla classe energetica dell'immobile oggetto del mutuo e dichiarata dal cliente in fase di istruttoria del mutuo e verificata da Crif Spa in sede di perizia.

L'attestato di prestazione energetica (APE) è il documento attraverso il quale viene certificata la classe energetica dell'immobile ed è necessario per identificare il mutuo come Green e accedere alle condizioni agevolate rispetto all'offerta disponibile per i mutui standard.

In particolare, l'offerta next per l'ambiente casa green SAL prevede contrattualmente la possibilità di ottenere una riduzione del tasso fisso o dello spread applicato (con un minimo di 0,10 punti percentuali) qualora il cliente fornisca, in caso di ristrutturazione, due Attestazioni di Prestazione Energetica (di seguito "A.P.E."), una prima della riqualificazione degli immobili che ne sono oggetto e una successiva a lavori ultimati, evidenziando il miglioramento energetico secondo il seguente prospetto:

- da classe energetica G almeno a classe energetica D (salto di 3 classi energetiche)
- da classe energetica F almeno a classe energetica D (salto di 2 classi energetiche)
- da classe energetica E almeno a classe energetica C (salto di 2 classi energetiche)
- da classe energetica D almeno a classe energetica B (salto di 2 classi energetiche)
- da classe energetica C almeno a classe energetica A (salto di 2 classi energetiche)
- da classe energetica B a classe energetica A (salto di una classe energetica)

in caso di nuova costruzione A.P.E. a lavori ultimati con indicazione della classe energetica elevata.

La riduzione del tasso fisso o dello spread è attivabile, per una sola volta, con effetto a partire dalla prima rata intera decorrente dal mese successivo a quello di presentazione del nuovo APE e a condizione che sul finanziamento non siano presenti rate insolute al momento della richiesta di attivazione.

L'attestato di prestazione energetica (APE) deve rispettare quanto disposto dal decreto interministeriale del 26 giugno 2015 del Ministro dello sviluppo economico di concerto con i Ministri dell'ambiente e della tutela del territorio e del mare, delle infrastrutture e dei trasporti, della salute e della difesa per l' "Applicazione delle metodologie di calcolo delle prestazioni energetiche e definizione delle prescrizioni e dei requisiti minimi degli edifici", emanato ai sensi dell'articolo 4, comma 1, del decreto legislativo 19 agosto 2005, n. 192.

## CONDIZIONI ECONOMICHE

### QUANTO PUO' COSTARE IL MUTUO

#### Esempio di mutuo a tasso fisso

**Tasso Annuo Effettivo Globale (TAEG): 6,64%**

Capitale	100.000,00 euro	Spese incasso rata	13,00 euro
Data inizio piano di ammortamento	02/02/2026	Spese assicurazione incendio annua	50,00 euro
Durata	15 anni	Spese di perizia	280,60 euro
Rimborso	Trimestrale	Imposta sostitutiva	250,00 euro
Tasso annuo nominale (T.A.N.)	6,08%	Invio comunicazioni periodiche	1,15 euro
Spese di istruttoria	1.000,00 euro		

Persona fisica: Indicatore totale del Costo del Credito (con polizza facoltativa "Gente Serena", ipotizzando un premio annuo di euro 54,00): **6,74%**

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 6.252,50): **7,75%**

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): **7,38%**

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): **6,96%**

Persona fisica: Indicatore totale del Costo del Credito (con polizza facoltativa "Salva Sogni", ipotizzando un premio annuale di € 106,50): **6,91%**

#### Esempio di mutuo a tasso variabile

**Tasso Annuo Effettivo Globale (TAEG): 6,24%**

Capitale	100.000,00 euro	Spese incasso rata	13,00 euro
Data inizio piano di ammortamento	02/02/2026	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	5,676%	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): **6,32%**  
 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): **7,32%**  
 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): **7,09%**  
 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): **6,64%**  
 Persona fisica: Indicatore totale del Costo del Credito (con polizza facoltativa "Salva Sogni", ipotizzando un premio annuale di euro 133,38): **6,46%**

Esempio di mutuo a tasso misto/opzione			
Tasso Annuo Effettivo Globale (TAEG): 5,93%			
Capitale	100.000,00 euro	Spese incasso rata	13,00 euro
Data inizio piano di ammortamento	02/02/2026	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	5,46%	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): **6,02%**  
 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): **7,00%**  
 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): **6,77%**  
 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): **6,32%**  
 Persona fisica: Indicatore totale del Costo del Credito (con polizza facoltativa "Salva Sogni", ipotizzando un premio annuale di € 133,38): **6,15%**

Il TAEG è calcolato con divisore 365.

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

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

Oltre al TAEG possono esserci altri costi, quali le spese per il notaio e l'iscrizione dell'ipoteca ed eventuali penali. Per i finanziamenti a tasso variabile il TAEG ha un valore meramente indicativo, in quanto può subire variazioni determinate dall'andamento del parametro di indicizzazione/indice di riferimento. Gli importi in euro saranno controvalorizzati 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: 80% 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. 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 fisso	Tasso variabile
Tasso di interesse nominale annuo (Il tasso applicato al singolo contratto potrà essere diverso in relazione all'andamento del parametro/indice)	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 6,86%. - I.R.S. Interest Rate Swap 15 anni + spread massimo di 4 punti determinano un tasso annuo nominale del 7,08%. In ogni caso il tasso massimo applicabile al mutuo non sarà superiore alla "Soglia tasso usurario".	Modalità di calcolo degli interessi: gli interessi sono calcolati sulla base dei giorni di calendario Civile con divisore 360. <b>Per i mutui in euro</b> , 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. - Euribor - Euro Interbank Offered Rate (360) a 1 mese + spread massimo di 4 punti determinano un tasso annuo nominale del 5,984%. - Euribor - Euro Interbank Offered Rate (360) a 3 mesi + spread massimo di 4 punti determinano un tasso annuo nominale del 6,020%.



	<p>- Euribor - Euro Interbank Offered Rate (360) a 6 mesi + spread massimo di 4 punti determinano un tasso annuo nominale del 6,146%.</p> <p>- Euribor - Euro Interbank Offered Rate (360) a 12 mesi + spread massimo di 4 punti determinano un tasso annuo nominale del 6,228%.</p> <p>Tasso minimo: pari allo spread applicato.</p> <p><b>Per i mutui in euro</b>, il tasso di interesse nominale annuo, se indicizzato al BCE, è composto da: BCE + spread.</p> <p>- Attualmente il tasso applicato alle operazioni della Banca Centrale Europea è pari al 2,15% + spread massimo di 4 punti determinano un tasso annuo nominale del 6,15%.</p> <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>
	<p><u>Tasso misto (tasso fisso o variabile iniziale)</u></p> <p>Modalità di calcolo degli interessi: gli interessi sono calcolati sulla base dei giorni di calendario Commerciale con divisore 360.</p> <p>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.</p> <p>- I.R.S. Interest Rate Swap 2 anni + spread massimo di 4 punti determinano un tasso annuo nominale del 6,23%.</p> <p>- I.R.S. Interest Rate Swap 3 anni + spread massimo di 4 punti determinano un tasso annuo nominale del 6,33%.</p> <p>Il tasso di interesse annuo nominale variabile è composto da: Euribor - Euro Interbank Offered Rate a 3 mesi pari al 2,020% + spread.</p> <p>- Euribor - Euro Interbank Offered Rate (360) a 3 mesi + spread massimo di 4 punti determinano un tasso annuo nominale del 6,020%.</p> <p>In ogni caso il tasso massimo applicabile al mutuo non sarà superiore alla "Soglia tasso usurario".</p>
	<p><u>Tasso misto opzione (tasso fisso e variabile)</u></p> <p>Modalità di calcolo degli interessi: gli interessi sono calcolati sulla base dei giorni di calendario Commerciale con divisore 360.</p> <p>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.</p> <p>- I.R.S. Interest Rate Swap 2 anni + spread massimo di 4 punti determinano un tasso annuo nominale del 6,23%.</p> <p>- I.R.S. Interest Rate Swap 3 anni + spread massimo di 4 punti determinano un tasso annuo nominale del 6,33%.</p> <p>- I.R.S. Interest Rate Swap 5 anni + spread massimo di 4 punti determinano un tasso annuo nominale del 6,51%.</p> <p>Il tasso di interesse annuo nominale variabile è composto da: Euribor - Euro Interbank Offered Rate a 3 mesi + spread.</p> <p>- Euribor - Euro Interbank Offered Rate (360) a 3 mesi è pari al 2,020% + spread massimo di 4 punti determinano un tasso annuo nominale del 6,020%.</p> <p>In ogni caso il tasso massimo applicabile al mutuo non sarà superiore alla "Soglia tasso usurario".</p>
Parametro/Indice di riferimento per i mutui a tasso fisso (*)	I.R.S. Interest Rate Swap di periodo corrispondente alla durata del mutuo.
Parametro di indicizzazione/indice di riferimento per i mutui a tasso variabile (*)	<p>Per i <b>mutui a tasso variabile</b> 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".</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 <b>prestiti a tasso variabile</b> in euro – con rimborso <b>rate annuali</b> -: 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 LSEG (London Stock Exchange Group)) il penultimo giorno lavorativo del mese antecedente quello di decorrenza di ogni rata.</p>
Spread	Massimo di 4,00 punti sul parametro/indice 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%
<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 l'importo delle rate.</p> <p>In mancanza di rilevazione temporanea dell'indice di riferimento convenuto sarà utilizzato l'ultimo valore conosciuto dello stesso.</p>	

<b>SPESE</b>	<b>Spese per la stipula del contratto</b>	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.
	<b>Spese per la gestione del rapporto</b>	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>SCRIGNOInternet Banking</b> , 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 rate a norma di legge	Nessuna spesa.
	Sospensione contrattualizzata	Euro 100,00 per ogni richiesta. Al ricorrere di determinate condizioni, se prevista dal contratto, la Parte Mutuataria può richiedere la sospensione del pagamento della quota capitale delle rate del mutuo.
	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.
Spese invio/rilascio certificazioni e dichiarazioni	- Invio sollecito di pagamento: euro 0,00. - 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.	

<b>PIANO DI AMMORTAMENTO</b>	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 e annua.

**ULTIME RILEVAZIONI DEL PARAMETRO/INDICE DI RIFERIMENTO**

Parametro/Indice	Data di rilevazione	1 mese	3 mesi	6 mesi	12 mesi	2 anni	3 anni	5 anni	10 anni	15 anni
I.R.S. Interest Rate Swap	29 gennaio 2026					2,23%	2,33%	2,51%	2,86%	3,08%
Mutui in euro Quotazione <b>giorno</b> Euribor - Euro Interbank Offered Rate (360)	29 gennaio 2026	1,984%	2,020%	2,146%	2,228%					
Mutui in euro Media <b>mensile</b> Euribor - Euro Interbank Offered Rate (360)	Gennaio 2026	1,956%	2,028%	2,134%	2,247%					
"BCE" tasso applicato alle operazioni della Banca Centrale Europea	11 giugno 2025	2,15%	2,15%	2,15%	2,15%	---	---	---	---	---

**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.popsi.it](http://www.popsi.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.	<p>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.</p> <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. 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.</p>
Assicurazione facoltativa contro gli infortuni	<p>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 <a href="http://www.arcassicura.com">www.arcassicura.com</a>) corrispondendo il relativo premio, come di seguito determinato:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 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);</li> <li>- 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).</li> </ul> <p><b>La polizza assicurativa "Gente Serena" è facoltativa e non indispensabile per ottenere il finanziamento alle condizioni proposte</b>, pertanto, la Parte Finanziata può scegliere di non sottoscrivere alcuna polizza assicurativa accessoria o di sottoscrivere una polizza scelta liberamente sul mercato.</p>
Altre assicurazioni facoltative	<p>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.</p> <p>La Banca mette a disposizione nell'ambito della propria offerta di prodotti, le seguenti polizze di Arca Vita e Arca Assicurazioni:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Per finanziamenti fino a € 300.000</li> </ul> <p><b>Salva Mutuo CPI Lavoratori Dipendenti:</b> 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 <a href="http://www.arcassicura.com">www.arcassicura.com</a>).</p> <p>Esemplificazione dell'importo del premio unico anticipato, stimato in relazione a un cliente di 40 anni di età e un mutuo di € 100.000</p> <p>durata 10 anni: € 5.103,84          durata 15 anni: € 6.252,50          durata 20 anni: € 7.700,88</p> <p><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>).</p> <p>Esemplificazione dell'importo del premio unico anticipato, stimato in relazione a un cliente di 40 anni di età e un mutuo di € 100.000</p>



	<p>durata 10 anni: € 2.715,84 durata 15 anni: € 4.272,50 durata 20 anni: € 6.128,88</p> <p>- 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</p> <p>- Per finanziamenti tra € 25.000 e € 500.000 (PF) <b>Salva Sogni Per Chi Ami:</b> polizza a premio annuo 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 annuo, stimato in relazione a un cliente di 40 anni di età e un prestito di € 100.000 durata 10 anni € 87,52 durata 15 anni € 106,50 durata 20 anni € 133,38</p> <p><b>Le polizze assicurative in discorso sono facoltative e non indispensabili per ottenere il finanziamento alle condizioni proposte</b>, pertanto, la Parte Finanziata può scegliere di non sottoscrivere alcuna polizza assicurativa accessoria o di sottoscrivere una polizza scelta liberamente sul mercato.</p>
Portabilità/surroga	<p>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.</p>

#### 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	<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: 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. In caso di mutui edilizi a S.A.L. potrà essere richiesta una perizia di "cantiere" il cui costo verrà concordato preventivamente tra le parti. Esente per i mutui con finalità di portabilità tramite surroga.</p>
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, PORTABILITÀ 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](mailto:segreteria.reclami@popso.it) - [reclami@pec.popso.it](mailto: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](http://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](http://www.conciliatorebancario.it).
- *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>Consumatore</b>	E' colui che agisce per scopi estranei all'attività professionale o imprenditoriale eventualmente svolta.
<b>Imposta sostitutiva</b>	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".
<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 finanziata</b>	E' la parte che ha fatto richiesta del finanziamento. Denominata anche Debitore, Cliente, Mutuatario, Parte Mutuataria, Prestatario.
<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>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 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 tutto insieme alla scadenza del contratto. Durante il rapporto le rate sono costituite dai soli interessi.
<b>Spread</b>	Maggiorazione applicata ai parametri/indici di riferimento.
<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 notariali.
<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. Il Tasso Effettivo Globale Medio (TEGM) può essere consultato in filiale e sul sito internet ( <a href="http://www.popsi.it">www.popsi.it</a> ).
<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.