



# Banca Popolare di Sondrio

## Foglio Informativo Prestiti agrari

Pagina 1 di 7

Edizione: 17/09/2021

### INFORMAZIONI SULLA BANCA

#### 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 PRESTITO AGRARIO

Sono finanziamenti a breve/medio termine concessi dalla Banca ai sensi degli artt. 43 e seguenti del D.Lgs.385/93 (Testo Unico delle leggi in materia bancaria e creditizia) destinati in via esclusiva alle attività agricole e zootecniche, ossia attività di coltivazione del fondo, silvicoltura, allevamento di animali nonché a quelle ad esse connesse e collaterali, ossia l'agriturismo, la manipolazione, conservazione, trasformazione, commercializzazione e valorizzazione dei prodotti nonché le attività dirette alla fornitura dei beni o servizi mediante l'utilizzo prevalente di attrezzature o risorse normalmente impegnate nell'attività agricola comprese le attività di valorizzazione del territorio e del patrimonio rurale e forestale e di ricezione e ospitalità. In caso di agevolazione, alla parte finanziata viene riconosciuto un contributo in conto capitale e/o in conto Interessi nella misura prevista dalle leggi agevolative vigenti in materia. La concessione dell'agevolazione e gli investimenti agevolabili sono dettagliatamente regolamentati da norme di legge e dalle relative disposizioni di attuazione, che è bene esaminare con attenzione prima di effettuare l'operazione; in particolare sussistono limitazioni in merito alle tipologie di spesa agevolabili e agli importi massimi concedibili.

I prestiti agrari possono essere stipulati sotto forma di scrittura privata o di "lettera di scambio" e possono essere assistiti da garanzie personali (quali principalmente fidejussione) e/o da cambiale agraria (obbligatoria per operazioni di prestito di conduzione mediante sconto di cambiale agraria).

Alla sottoscrizione del contratto di finanziamento è richiesta l'acquisizione di un titolo esecutivo sotto forma di cambiale agraria di importo pari a quello del prestito.

Sono perfezionati sotto forma di mutuo con rimborso in rate periodiche comprensive di quota capitale e interessi o sotto forma di sconto di cambiale agraria, con la quale la Banca, previa deduzione degli interessi e delle spese, eroga il netto ricavo all'impresa agricola che dovrà provvedere al pagamento della cambiale alla scadenza.

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

Le rate possono essere mensili, trimestrali, semestrali o annue.

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

#### I TIPI DI MUTUO E I LORO RISCHI

##### Mutuo a tasso fisso

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

Lo svantaggio è non poter sfruttare eventuali riduzioni dei tassi di mercato.

Il tasso fisso è consigliabile a chi vuole essere certo, sin dal momento della firma del contratto, della misura del tasso, degli importi delle singole rate, e dell'ammontare complessivo da restituire, indipendentemente dalle condizioni di mercato.

##### Mutuo a tasso variabile

Rispetto al tasso iniziale, il tasso di interesse può variare, con cadenze prestabilite, secondo l'andamento di uno o più parametri di indicizzazione fissati nel contratto.

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

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

##### Rischi specifici legati alla tipologia di contratto

Per i mutui in valuta estera (esempio Franco svizzero – CHF) vi è il rischio connesso alla variazione in senso sfavorevole del tasso di cambio

##### Garanzie

Ipoteca, di norma, di I grado su immobili siti in Italia. La banca può richiedere, in funzione della valutazione di merito creditizio, ulteriori forme di garanzia.

### CONDIZIONI ECONOMICHE

#### QUANTO PUO' COSTARE IL FINANZIAMENTO

##### Esempio di finanziamento chirografario a tasso fisso

##### Tasso Annuo Effettivo Globale (TAEG): 8,62%

Capitale	100.000 euro	Spese di istruttoria	500,00 euro
Data inizio piano di ammortamento	02/03/2021	Spese incasso rata	9,00 euro
Durata	5 anni	Imposta sostitutiva	250,00 euro
Rimborso	Trimestrale	Spese ISMEA	500,00 euro
Tasso	7,77%	Invio comunicazioni periodiche	1,15 euro
		Bolli cambiale agraria	10,00 euro

Esempio di finanziamento chirografario a tasso variabile			
Tasso Annuo Effettivo Globale (TAEG): 7,37%			
Capitale	100.000 euro	Spese di istruttoria	500,00 euro
Data inizio piano di ammortamento	02/03/2021	Spese incasso rata	9,00 euro
Durata	5 anni	Imposta sostitutiva	250,00 euro
Rimborso	Trimestrale	Spese ISMEA	500,00 euro
Tasso	6,50%	Invio comunicazioni periodiche	1,15 euro
		Bolli cambiale agraria	10,00 euro

Il TAEG è calcolato con divisore 365.

In caso di finanziamento ipotecario per le spese di 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.

VOCI	COSTI
Importo massimo finanziabile	Non superiore all'80% del valore dell'immobile dato in garanzia.
Durata	Di norma, non superiore a 25 anni comprensiva di un eventuale periodo di preammortamento. In caso di finanziamento perfezionato mediante sconto di cambiale agraria, con riferimento alla durata, si prende in considerazione la data di scadenza della cambiale rilasciata a garanzia.

TASSI	<p>Tasso di interesse nominale annuo (Il tasso applicato al singolo contratto potrà essere diverso in relazione all'andamento del parametro)</p>	<p><b>Tasso fisso</b> 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 nominale annuo è composto da: I.R.S. Interest Rate Swap di periodo corrispondente alla durata del mutuo + spread.</p> <p><b>Finanziamenti ipotecari</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- I.R.S. Interest Rate Swap 10 anni + spread massimo di 5 punti determinano un tasso annuo nominale del 5,06%.</li> <li>- I.R.S. Interest Rate Swap 15 anni + spread massimo di 5 punti determinano un tasso annuo nominale del 5,31%.</li> </ul> <p><b>Finanziamenti chirografari:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- I.R.S. Interest Rate Swap 5 anni + spread massimo di 10 punti determinano un tasso annuo nominale del 9,72%.</li> <li>- I.R.S. Interest Rate Swap 10 anni + spread massimo di 10 punti determinano un tasso annuo nominale del 10,06%.</li> </ul> <p>In ogni caso il tasso massimo applicabile al mutuo non sarà superiore alla "Soglia tasso usuraio".</p>
		<p><b>Tasso variabile</b> Modalità di calcolo degli interessi: gli interessi sono calcolati sulla base dei giorni di calendario Civile con divisore 360.</p> <p><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 a 1 / 3 / 6 mesi a seconda della periodicità della rata + spread rilevato a cura del Comitato di Gestione istituito presso la Federazione Bancaria Europea e pubblicato sul quotidiano "Il Sole 24 Ore" (o, in mancanza, da altra stampa specializzata o dal circuito Refinitiv (ex Reuters)) il penultimo giorno lavorativo del mese antecedente quello di decorrenza di ogni rata.</p> <p><b>Finanziamenti ipotecari:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Euribor - Euro Interbank Offered Rate a 1 mese + spread massimo di 5 punti determinano un tasso annuo nominale del 4,453% (si precisa che, nella circostanza, viene applicato il tasso del 5,00% poiché il tasso annuo nominale, risultante dalla somma algebrica del valore attuale del parametro e dello spread, è inferiore al tasso minimo).</li> <li>- Euribor - Euro Interbank Offered Rate a 3 mesi + spread massimo di 5 punti determinano un tasso annuo nominale del 4,47% (si precisa che, nella circostanza, viene applicato il tasso del 5,00% poiché il tasso annuo nominale, risultante dalla somma algebrica del valore attuale del parametro e dello spread, è inferiore al tasso minimo).</li> <li>- Euribor - Euro Interbank Offered Rate a 6 mesi + spread massimo di 5 punti determinano un tasso annuo nominale del 4,484% (si precisa che, nella circostanza, viene applicato il tasso del 5,00% poiché il tasso annuo nominale, risultante dalla somma algebrica del valore attuale del parametro e dello spread, è inferiore al tasso minimo).</li> </ul> <p>Tasso minimo: pari allo spread applicato.</p> <p><b>Finanziamenti chirografari:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Euribor - Euro Interbank Offered Rate a 1 mese + spread massimo di 10 punti determinano un tasso annuo nominale del 9,453% (si precisa che, nella circostanza, viene applicato il tasso del 10,00% poiché il tasso annuo nominale, risultante dalla somma algebrica del valore attuale del parametro e dello spread, è inferiore al tasso minimo).</li> <li>- Euribor - Euro Interbank Offered Rate a 3 mesi + spread massimo di 10 punti determinano un tasso annuo nominale del 9,47% (si precisa che, nella circostanza, viene applicato il tasso del 10,00% poiché il tasso annuo nominale, risultante dalla somma algebrica del valore attuale del parametro e dello spread, è inferiore al tasso minimo).</li> <li>- Euribor - Euro Interbank Offered Rate a 6 mesi + spread massimo di 10 punti determinano un tasso annuo nominale del 9,484% (si precisa che, nella circostanza, viene applicato il tasso del 10,00% poiché il tasso annuo nominale, risultante dalla somma algebrica del valore attuale del parametro e dello spread, è inferiore al tasso minimo).</li> </ul>

		dello spread, è inferiore al tasso minimo). Tasso minimo: pari allo spread applicato. In ogni caso il tasso massimo applicabile al mutuo non sarà superiore alla "Soglia tasso usurario".
	Parametro di indicizzazione per i mutui a tasso variabile	Euribor - Euro Interbank Offered Rate a 1 / 3 / 6 mesi a seconda della periodicità della rata. Viene rilevato a cura della FBE (European Banking Federation) e dall'ACI (Financial Market Association) alle ore 11.00 di ogni giorno lavorativo target e pubblicata dal quotidiano "Il Sole 24 Ore" Per i <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 Refinitiv (ex Reuters)) il penultimo giorno lavorativo del mese antecedente quello di decorrenza di ogni rata 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 Refinitiv (ex Reuters)) il penultimo giorno lavorativo del mese antecedente quello di decorrenza di ogni rata. 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 Refinitiv (ex Reuters)) il penultimo giorno lavorativo del mese antecedente quello di decorrenza di ogni rata - Per i prestiti con rimborso in <b>rate mensili</b> verrà presa a riferimento la media mensile dell'Euribor - Euro Interbank Offered Rate a un mese, così come determinato dal decreto del Ministero del Tesoro del 23/12/1998, pubblicata su "Il Sole 24 Ore" riferita ai due mesi antecedenti il mese di decorrenza di ogni rata. - Per i prestiti con rimborso in <b>rate trimestrali</b> verrà presa a riferimento la media della quotazione media mensile dell'Euribor - Euro Interbank Offered Rate a tre mesi, riferita ai mesi di luglio, agosto e settembre del precedente anno per la rata in scadenza il 31 gennaio, ai mesi di ottobre, novembre e dicembre del precedente anno per la rata in scadenza il 30 aprile, ai mesi di gennaio, febbraio e marzo dello stesso anno per la rata in scadenza il 31 luglio, ai mesi di aprile, maggio e giugno dello stesso anno per la rata in scadenza il 31 ottobre. - Per i prestiti con rimborso in <b>rate semestrali</b> verrà presa a riferimento la media della quotazione media mensile dell'Euribor - Euro Interbank Offered Rate a sei mesi, riferita ai mesi di gennaio, febbraio, marzo, aprile, maggio e giugno dell'anno precedente per la rata in scadenza il 31 gennaio, ai mesi di luglio, agosto, settembre, ottobre, novembre e dicembre del precedente anno per la rata in scadenza il 31 luglio.
	Parametro di riferimento per i mutui a tasso fisso	I.R.S. Interest Rate Swap di periodo corrispondente alla durata del mutuo.
	Spread	Mutui ipotecari: massimo 5,00 punti percentuali. Mutui chirografari: - massimo 10,00 punti per mutui a tasso fisso; - massimo 10,00 punti per mutui a tasso variabile. La somma tra il parametro e lo spread non sarà superiore alla "Soglia tasso usurario" riportato nella sezione "TAEG" del presente foglio informativo.
	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

SPESE	Spese per la stipula del contratto	Istruttoria	-Prestiti sino a euro 100.000, 00 max euro 1.000,00 -Prestiti da euro 100.000,01 a euro 250.000,00 max euro 2.000,00 -Prestiti da euro 250.000,01 a euro 1.000.000,00 max euro 6.000,00 -Prestiti oltre euro 1.000.001, 00 max euro 150.000,00
		Commissione di intervento	Per i soli mutui in valuta, sono previste anche commissioni di intervento pari allo 0,20% sull'importo erogato e su quello di volta in volta, rimborsato.
		Garanzie accessorie obbligatorie <i>Trattenuta ISMEA (Istituto di Servizi per il Mercato Agricolo Alimentare), in caso di prestiti assistiti da contributo in conto interessi di natura pubblica e per tutte le operazioni di medio /lungo termine, fatte salve le esclusioni previste per Legge</i>	- 0,50 % sull'importo mutuato in caso di operazioni di durate comprese tra i 18 e 60 mesi, senza garanzia ipotecaria. - 0,75 % sull'importo mutuato per tutte le altre operazioni di medio/lungo termine che superino i 60 mesi assistite da garanzia ipotecaria.
		Spese intervento nostro procuratore	100 euro.
	Spese per la gestione del rapporto	Gestione pratica	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	<p>Informativa precontrattuale: euro 0,00</p> <p>Spese per produzione e invio/consegna (es: documento di sintesi periodici, rendiconto, dichiarazione interessi):</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- su supporto cartaceo (ritiro presso la filiale): euro 1,15 **</li> <li>- su supporto cartaceo (tramite posta ordinaria): euro 1,15**</li> <li>- su supporto elettronico (formato pdf): euro 0,00 ***.</li> </ul> <p>** Nessuna spesa per la produzione e invio/consegna degli avvisi di variazione unilaterale delle condizioni economiche e normative.</p> <p>*** Le comunicazioni su supporto elettronico sono rese disponibili attraverso SCRIGNO Internet Banking, servizio gratuito che richiede la sottoscrizione di un separato contratto. Attraverso tale servizio è anche possibile attivare la "Corrispondenza on line" per eliminare le comunicazioni cartacee mantenendo solo quelle elettroniche.</p> <p>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).</p>
		Variazione/restrizione (stralcio) o cancellazione* ipoteca	Massimo 1.000,00 euro
		(* )Salvo espressa richiesta di procedere con atto notarile, avanzata dal Cliente, non è prevista alcuna spesa per le comunicazioni cui è tenuta la Banca per procedere alla cancellazione dell'ipoteca a seguito dell'estinzione del debito	
		Accollo mutuo	Massimo 150,00 euro.
		Sospensione pagamento rata	Nessuna
		Penale per estinzione o riduzione anticipata	Indennizzo onnicomprensivo massimo 3,00% del capitale anticipatamente rimborsato. Esempio: euro 1.000,00 x 3% = euro 30,00 Il rimborso parziale potrà essere richiesto in concomitanza con la scadenza delle rate e solamente per una somma pari ad almeno un'annualità di rate di rimborso. Nessun altro onere verrà richiesto in aggiunta al compenso onnicomprensivo.
		Elaborazioni di conteggi	Massimo euro 50,00 richieste solo nel caso di estinzione o riduzione anticipata non effettuata.
		Frazionamento	Massimo 100,00 euro per ogni quota formata.
		Erogazione S.A.L.	Massimo 500,00 euro per ogni erogazione su stato d'avanzamento dei lavori.
		Spese invio/rilascio certificazioni e dichiarazioni	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Invio sollecito di pagamento: massimo euro 10,00.</li> <li>- Certificato di sussistenza di credito massimo 50,00 euro (a uso successione, Art. 23 del D.Lgs. 31 ottobre 1990, n. 346).</li> <li>- Rilascio certificazione per sgravi fiscali massimo 25,00 euro.</li> <li>- Rilascio di duplicato di quietanza massimo 25,00 euro.</li> </ul> <p>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.</p>
PIANO DI AMMORTAMENTO	Tipologia di ammortamento	Il rimborso del capitale mutuato può avvenire sulla base di un piano di ammortamento: - a rata costante, cosiddetto "francese"; - a capitale costante, cosiddetto "italiano".	
	Tipologia di rata	Ogni rata di ammortamento è composta da una quota capitale fissa, determinata in base al piano ammortamento stabilito in contratto, e di una quota interessi fissa o variabile, a seconda della tipologia di mutuo prescelta.	
	Periodicità delle rate	Mensile, trimestrale, semestrale o annua (quest'ultima solo per finanziamenti a tasso fisso).	

## ULTIME RILEVAZIONI DEL PARAMETRO DI RIFERIMENTO

Parametro	Data di rilevazione	1 mese	3 mesi	6 mesi	5 anni	10 anni	15 anni
I.R.S. Interest Rate Swap	26 febbraio 2021	--	--	--	-0,28%	0,06%	0,31%
Mutui in euro Quotazione giorno Euribor - Euro Interbank Offered Rate	26 febbraio 2021	-0,547%	-0,530%	-0,516%	--	--	--
Mutui in euro Media mensile Euribor - Euro Interbank Offered Rate	febbraio 2021	-0,555%	-0,542%	-0,522%	--	--	--

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

**CALCOLO ESEMPLIFICATIVO DELL'IMPORTO DELLA RATA DI UN PRESTITO CHIROGRAFARIO AGRARIO 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 (*)
8,50%	5	2.051,65	2041,95

(\*) Esempio finalizzato ad una corretta rappresentazione degli interessi calcolati con riferimento all'anno Civile con divisore 365. Si precisa che tale prodotto è venduto esclusivamente con il calcolo degli interessi riferito all'anno Commerciale con divisore 360.

**CALCOLO ESEMPLIFICATIVO DELL'IMPORTO DELLA RATA DI UN PRESTITO CHIROGRAFARIO AGRARIO 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
6,00 %	5	1.933,28	2.039,20	1.827,37
6,00 %	10	1.110,21	1.251,01	969,40

Il **Tasso Effettivo Globale Medio (TEGM)** previsto dall'art. 2 della legge sull'usura (l.n. 108/1996), relativo ai contratti di mutuo e altri finanziamenti alle famiglie e alle imprese, 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.	E' richiesta la stipula di una polizza assicurativa contro i danni causati da incendio, scoppio e fulmine a cura e carico della Parte Finanziata presso una Compagnia di assicurazione a sua scelta e di gradimento della Banca. La somma assicurata deve essere almeno pari al costo di ricostruzione a nuovo dell'immobile oggetto di ipoteca. Si ricorda che il calcolo del tasso TAEG tiene conto delle commissioni, delle remunerazioni a qualsiasi titolo e delle spese collegate all'erogazione del credito e sostenute dal cliente, di cui il soggetto finanziatore è a conoscenza, ivi inclusi gli oneri assicurativi. Relativamente a questi ultimi, per il calcolo del TAEG, si ricorre a stime del premio sulla base delle tariffe applicate da Arca Assicurazioni sulle polizze della specie, prendendo a riferimento il costo di ricostruzione a nuovo dell'immobile oggetto di ipoteca e la sua destinazione d'uso.
Assicurazione facoltativa contro gli infortuni	La Parte Finanziata, se persona fisica o società di persone, 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: - 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 o euro 18,00 per ogni rata semestrale); - 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 o euro 27,00 per ogni rata semestrale).
Altre Assicurazioni facoltative	La Parte Finanziata se ditta individuale ha facoltà di stipulare coperture assicurative a garanzia della possibilità di continuare a onorare gli impegni economici derivanti dal contratto di finanziamento al verificarsi di specifici eventi negativi. La Banca mette a disposizione nell'ambito della propria offerta di prodotti, la seguente polizza di Arca Vita e Arca Assicurazioni: <ul style="list-style-type: none"> <li>Salva Prestito Lavoratori Autonomi: polizza a premio unico anticipato che prevede in caso di morte, invalidità permanente, inabilità ovvero malattia grave dell'assicurato il pagamento di un capitale, ai beneficiari designati, pari al debito residuo del finanziamento (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>). Esempificazione dell'importo del premio unico anticipato, stimato in relazione a un cliente di 40 anni di età, un mutuo di € 50.000 e una durata di 5 anni: € 2.143,57.</li> </ul>

**ALTRE SPESE DA SOSTENERE**

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

	Se acquistati attraverso la Banca
Perizia tecnica	E' richiesta la presentazione di una perizia redatta da un tecnico della società CRIF Spa. Le spese per accertamenti esperiti dal tecnico saranno a carico della parte mutuataria, anche nell'ipotesi che il finanziamento non venga perfezionato. Il costo della perizia è il seguente: perizia di immobili residenziali - euro 200,00 + IVA per singola perizia per richieste il cui importo di finanziamento è inferiore o uguale a euro 1.000.000,00; - euro 300,00 + IVA per singola perizia relativa al primo sopralluogo per richieste il cui importo di finanziamento è superiore a euro 1.000.000,00. Perizia di immobili commerciali, industriali e terreni - euro 400,00 + IVA per singola perizia per richieste il cui importo di finanziamento è inferiore o uguale a euro 250.000,00; - euro 600,00 + IVA per singola perizia per richieste di finanziamento di importo da euro 250.001 a euro 750.000,00; - euro 900,00 + IVA per singola perizia per richieste di finanziamento di importo da euro 750.001 a euro 2.000.000,00; - euro 1.300,00 + IVA per singola perizia per richieste di finanziamento di importo da euro 2.000.01 a euro 4.000.000,00; - euro 1.800,00 + IVA per singola perizia per richieste di finanziamento di importo da euro 4.000.000.01 a euro 8.000.000,00; per richieste di finanziamento di importo superiore a euro 8.000.000,00 il costo della perizia sarà preventivato prima del sopralluogo. 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.

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.
Imposta per iscrizione ipoteca	Da corrispondere direttamente al Notaio rogante, calcolata in base alla normativa vigente.
Spese per cambiale agraria	Sono a carico del cliente tutti i bolli secondo le vigenti disposizioni di legge

**TEMPI DI EROGAZIONE**

Durata dell'istruttoria	Di norma, non superiore a 40 giorni.
Disponibilità dell'importo	Di norma, 11 giorni dopo la data di avvenuta iscrizione dell'ipoteca.

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

Il cliente può estinguere anticipatamente in tutto o in parte il finanziamento con un preavviso di almeno 30 giorni pagando unicamente un compenso onnicomprensivo stabilito dal contratto, che non potrà essere superiore al 3% del capitale rimborsato. L'estinzione totale comporta la chiusura del rapporto contrattuale con la restituzione del capitale ancora dovuto - tutto insieme - prima della scadenza del finanziamento.

**Portabilità del finanziamento**

Ai sensi dell'ex art. 8 DL 7/2007 convertito con modifiche nella legge 40/2007 e modificato dalla legge 244/2007 il mutuatario può usufruire della portabilità/surroga del finanziamento ipotecario, 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 finanziamento. 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.

**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 Reclami - 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 Reclami 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>Contributo</b>	Costituisce una parte del tasso di interesse applicato al mutuo somministrata da un Ente pubblico in virtù di una specifica normativa e/o convenzione. Detto contributo può essere liquidato direttamente alla banca o al beneficiario. L'erogazione può avvenire in più quote o in un'unica soluzione.
<b>Cooperative di Garanzia</b>	Organismi mutualistici, creati per favorire l'accesso dei loro soci, generalmente appartenenti a categorie economiche omogenee, al credito bancario, attraverso la concessione di garanzie. Si tratta quindi di Società Consortili basate sui principi della mutualità e senza scopo di lucro, la cui attività è rivolta anche al servizio di consulenza finanziaria.
<b>Decadenza del termine</b>	Diritto della banca di esigere immediatamente il pagamento integrale di ogni suo credito al verificarsi delle condizioni previste dall'art. 1186 C.C.
<b>ISMEA (Istituto di Servizi per il Mercato Agricolo Alimentare)</b>	Alle operazioni di credito agrario che godono di contributi pubblici e per quelli di durata superiore a 18 mesi è applicabile la garanzia sussidiaria dell'ISMEA (Istituto di Servizi per il Mercato Agricolo Alimentare), ai sensi dell'art. 1 comma 512 della Legge 30-12-2004 n. 311 e successive disposizioni modificative e integrative. Il fondo provvede a coprire parzialmente l'eventuale perdita dovuta al mancato rimborso del prestito da parte dell'azienda agricola.
<b>Imposta sostitutiva</b>	La banca e il cliente avranno la facoltà di optare per l'applicazione dell'imposta sostitutiva (0,25% o 2% dell'importo finanziato) in luogo delle imposte di registro, di bollo, ipotecarie e catastali e delle tasse sulle concessioni governative; l'importo dell'imposta sostitutiva è dedotto direttamente al momento dell'erogazione.
<b>Ipoteca</b>	Garanzia su un bene, normalmente un immobile. Se il debitore non può più pagare il suo debito, il creditore può ottenere l'espropriazione del bene e farlo vendere.
<b>Istruttoria</b>	Pratiche e formalità necessarie all'erogazione del mutuo.
<b>Mutuo ipotecario</b>	Si definisce ipotecario un mutuo garantito da ipoteca.
<b>Parametro di indicizzazione (per i mutui a tasso variabile)</b> <b>Parametro di riferimento (per i mutui a tasso fisso)</b>	Parametro di mercato o di politica monetaria preso a riferimento per determinare il tasso di interesse.
<b>Parte finanziante</b>	E' la banca
<b>Parte finanziata</b>	E' la parte che ha fatto richiesta del finanziamento. Denominata anche Debitore, Cliente, Mutuatario, Parte Mutuataria, Prestatario.
<b>Perizia</b>	Relazione di un tecnico che attesta il valore dell'immobile da ipotecare.

<b>Piano di ammortamento</b>	Piano di rimborso del mutuo con l'indicazione della composizione delle singole rate (quota capitale e quota interessi), calcolato al tasso definito nel contratto.
<b>Piano di ammortamento "francese"</b>	Il piano di ammortamento più diffuso in Italia. La rata prevede una quota capitale crescente e una quota interessi decrescente. All'inizio si pagano soprattutto interessi; a mano a mano che il capitale viene restituito, l'ammontare degli interessi diminuisce e la quota di capitale aumenta.
<b>Piano di ammortamento "italiano"</b>	Ogni rata è composta da una quota di capitale sempre uguale per tutto il periodo di ammortamento e da una quota interessi che diminuisce nel tempo.
<b>Preammortamento</b>	Periodo in cui è previsto il pagamento di soli interessi.
<b>Privilegio</b>	Diritto costituito dal Cliente o da un terzo su beni mobili destinati all'esercizio dell'impresa finanziata, per assicurare alla banca il diritto di vendere coattivamente i beni stessi e di essere soddisfatta con preferenza sul prezzo ricavato.
<b>Quota capitale</b>	Quota della rata costituita dall'importo del finanziamento restituito.
<b>Quota interessi</b>	Quota della rata costituita dagli interessi maturati.
<b>Rata ammortamento</b>	Pagamento che il mutuatario effettua periodicamente per la restituzione del mutuo, secondo scadenze stabilite contrattualmente. La rata è composta da una quota capitale, cioè una parte dell'importo prestato, una quota interessi dovuti alla banca per la somma ricevuta a prestito.
<b>Rata costante</b>	La somma tra quota capitale e quota interessi rimane uguale per tutta la durata del mutuo.
<b>Rata crescente</b>	La somma tra quota capitale e quota interessi aumenta al crescere del numero delle rate pagate.
<b>Rata decrescente</b>	La somma tra quota capitale e quota interessi diminuisce al crescere del numero delle rate pagate.
<b>Rata di pre-ammortamento</b>	Per talune operazioni viene concessa la possibilità di pagare, limitatamente a un certo periodo, rate di soli interessi.
<b>Rimborso in un'unica soluzione</b>	L'intero capitale viene restituito tutto insieme alla scadenza del contratto. Durante il rapporto le rate sono costituite dai soli interessi.
<b>Risoluzione del contratto</b>	Diritto della banca di esigere immediatamente il pagamento integrale di ogni suo credito al verificarsi delle condizioni previste dalla legge o contrattualmente pattuite con il cliente.
<b>Spread</b>	Maggiorazione applicata ai parametri di riferimento o di indicizzazione.
<b>Tasso Annuo Effettivo Globale (TAEG)</b>	Indica il costo totale del mutuo su base annua ed è espresso in percentuale sull'ammontare del finanziamento concesso. Comprende il tasso di interesse e altre voci di spesa, ad esempio spese di istruttoria della pratica e di riscossione della rata. Alcune spese non sono comprese, per esempio quelle notarili.
<b>Tasso a regime</b>	E' il tasso applicato al mutuo (dopo l'eventuale periodo di vigenza di un tasso di ingresso), ottenuto sommando al parametro di indicizzazione specificatamente indicato nel contratto lo spread.
<b>Tasso di ingresso</b>	Tasso applicato al mutuo per un periodo limitato; è normalmente fissato in misura più contenuta rispetto al tasso a regime.
<b>Tasso di interesse di preammortamento</b>	Il tasso degli interessi dovuti sulla somma finanziata per il periodo che va dalla data di stipula del finanziamento alla data di scadenza della prima rata.
<b>Tasso di interesse nominale annuo</b>	Rapporto percentuale, calcolato su base annua, tra l'interesse (quale compenso del capitale prestato) e il capitale prestato.
<b>Tasso di mora</b>	Maggiorazione del tasso di interesse applicata in caso di ritardo nel pagamento delle rate.
<b>Tasso Effettivo Globale Medio (TEGM)</b>	Tasso di interesse pubblicato ogni tre mesi dal Ministero dell'Economia e delle Finanze, come previsto dalla Legge 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 ( <a href="http://www.popso.it">www.popso.it</a> ).
<b>Tasso fisso</b>	Tasso di interesse che non varia per tutta la durata del finanziamento.
<b>Tasso minimo</b>	E' il tasso applicato alle operazioni a tasso variabile. Rappresenta il tasso al di sotto del quale il finanziamento non potrà scendere, a prescindere dall'andamento dei parametri finanziari presi a riferimento.
<b>Tasso misto</b>	Il tasso di interesse può passare da fisso a variabile a scadenze determinate e a condizioni specificamente indicate nel contratto.
<b>Tasso variabile</b>	Il tasso di interesse varia in relazione all'andamento di uno o più parametri di indicizzazione specificamente indicati nel contratto di mutuo.
<b>Cambiale agraria</b>	Titolo di credito esecutivo che conferisce alla banca la facoltà di escutere immediatamente il firmatario senza aver bisogno del decreto ingiuntivo.