Banca Popolare di Sondrio

Foglio Informativo

Mutuo ipotecario a persone giuridiche

Edizione: 04/04/2024

INFORMAZIONI SULLA BANCA

BANCA POPOLARE DI SONDRIO - Società per azioni, fondata nel 1871
Sede sociale e direzione generale: I - 23100 Sondrio SO - Piazza Garibaldi 16 - Codice fiscale e partita IVA: 00053810149
Capitale sociale euro 1.360.157.331 - Riserve euro 1.385.452.113 (Dati approvati dall'Assemblea dei soci del 29 aprile 2023)
Tel. 0342 528.111 - Fax: 0342 528.204 - Indirizzo Internet: http://www.popso.it - E-mail: info@popso.it
Iscritta al registro delle Imprese di Sondrio al n. 00053810149
Iscritta all'Albo della Banche al n. 842 - Iscritto all'Albo dei Gruppi Bancari al n. 5696.0
Capogruppo del Gruppo Bancario Banca Popolare di Sondrio
Aderente al Fondo Interbancario di Tutela dei Depositi

OFFERTA "FUORI SEDE"

Nome e Cognome del nominativo che entra in contatto con il cliente	
Indirizzo della filiale di riferimento	
Numero di telefono della filiale di riferimento	
e-mail del nominativo che entra in contatto con il cliente	

CHE COS'E' IL MUTUO

Il mutuo è un finanziamento a medio-lungo termine. In genere la sua durata varia da un minimo di 5 a un massimo di 25 anni.

Può essere richiesto per acquistare, ristrutturare o costruire un immobile a uso industriale-artigianale-commerciale-turistico/alberghiero, l'acquisto di macchinari e attrezzature. Può servire anche per sostituire o rifinanziare mutui già ottenuti per le stesse finalità.
L'intervento in parola può essere destinato a finanziare anche le spese legate a investimenti mirati alla riduzione dell'impatto ambientale della controparte o per scopi con ricadute positive in ambito sociale. Per queste casistiche la Banca potrebbe richiedere alla controparte informazioni tecniche relative all'investimento oggetto del finanziamento.

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

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.

Le rate possono essere mensili, trimestrali, semestrali e annuali.

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.

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 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 MUTUO

Esempio di mutuo ipotecario a tasso fisso			
Tasso Annuo Effettivo Globale (TAEG): 7,73%			
Capitale	100.000 euro	Spese incasso rata	13,00 euro
Data inizio piano di ammortamento	02/03/2024	Spese assicurazione incendio annua	100,00 euro
Durata	15 anni	Spese di perizia	280,60 euro
Rimborso	Trimestrale	Imposta sostitutiva	250,00 euro
Tasso annuo nominale (T.A.N.)	7,00%	Invio comunicazioni periodiche	1,15 euro
Spese di istruttoria	1000,00 euro		

Esempio di mutuo ipotecario a tasso variabile			
Tasso Annuo Effettivo Globale (TAEG): 8,86%			
Capitale	100.000 euro	Spese incasso rata	13,00 euro
Data inizio piano di ammortamento	02/03/2024	Spese assicurazione incendio annua	100,00 euro
Durata	15 anni	Spese di perizia	280,60 euro
Rimborso	Trimestrale	Imposta sostitutiva	250,00 euro
Tasso annuo nominale (T.A.N.)	7,942%	Invio comunicazioni periodiche	1,15 euro
Spese di istruttoria	1000,00 euro		

Esempio di mutuo ipotecario a misto/opzione			
Tasso Annuo Effettivo Globale (TAEG): 8,02%			
Capitale	100.000 euro	Spese incasso rata	13,00 euro
Data inizio piano di ammortamento	02/03/2024	Spese assicurazione incendio annua	100,00 euro
Durata	15 anni	Spese di perizia	280,60 euro
Rimborso	Trimestrale	Imposta sostitutiva	250,00 euro
Tasso annuo nominale (T.A.N.) fisso per i primi 3 anni	7,27%	Invio comunicazioni periodiche	1,15 euro
Spese di istruttoria	1000,00 euro		

Il TAEG è calcolato con divisore 365.
Nel calcolo del TAEG saranno considerati, una volta comunicati alla Banca, eventuali costi di mediazione che il cliente è tenuto a sostenere laddove decida di avvalersi di un intermediario del credito.
Relativamente alle spese per assicurazione incendio annua si ricorre a stime del premio sulla base delle tariffe applicate da Arca Assicurazioni sulle polizze della specie, prendendo a riferimento il costo di ricostruzione a nuovo dell'immobile oggetto di ipoteca e la sua destinazione d'uso.
Oltre al TAEG possono esserci altri costi, quali le spese per il notaio e l'iscrizione dell'ipoteca ed eventuali penali. Per i finanziamenti a tasso variabile il TAEG ha un valore meramente indicativo, in quanto può subire variazioni determinate dall'andamento del parametro di indicizzazione. Gli importi in euro saranno contro valorizzati in CHF al cambio in vigore al momento dell'erogazione.

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.
TASSI	Tasso di interesse nominale annuo (Il tasso applicato al singolo contratto potrà essere diverso in relazione all'andamento del parametro)	**Tasso fisso** Modalità di calcolo degli interessi: gli interessi sono calcolati sulla base dei giorni di calendario Commerciale con divisore 360. Il tasso di interesse nominale annuo è composto da: I.R.S. Interest Rate Swap di periodo corrispondente alla durata del mutuo + spread. - I.R.S. Interest Rate Swap 5 anni + spread massimo di 4 punti determinano un tasso annuo nominale del 6,81%. - I.R.S. Interest Rate Swap 10 anni + spread massimo di 4 punti determinano un tasso annuo nominale del 6,75%. - I.R.S. Interest Rate Swap 15 anni + spread massimo di 4 punti determinano un tasso annuo nominale del 6,75%. In ogni caso il tasso massimo applicabile al mutuo non sarà superiore alla "Soglia tasso usurario".
		Tasso variabile Modalità di calcolo degli interessi: gli interessi sono calcolati sulla base dei giorni di calendario Civile con divisore 360. **Per i mutui in euro**, il tasso di interesse nominale annuo, se indicizzato all'Euribor, è composto da: Euribor - Euro Interbank Offered Rate (360) a 1 / 3 / 6 mesi a seconda della periodicità della rata + spread rilevato a cura del Comitato di Gestione istituito presso la Federazione Bancaria Europea e pubblicato sul quotidiano "Il Sole 24 Ore" (o, in mancanza, da altra stampa specializzata o dal circuito 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 7,865%. - Euribor - Euro Interbank Offered Rate (360) a 3 mesi + spread massimo di 4 punti determinano un tasso annuo nominale del 7,937%. - Euribor - Euro Interbank Offered Rate (360) a 6 mesi + spread massimo di 4 punti determinano un tasso annuo nominale del 7,908%. - Euribor - Euro Interbank Offered Rate (360) a 12 mesi + spread massimo di 4 punti determinano un tasso annuo

		nominale del 7,749%. Tasso minimo: pari allo spread applicato. **Per i mutui in euro**, il tasso di interesse nominale annuo, se indicizzato al BCE, è composto da: BCE + spread. - Attualmente il tasso applicato alle operazioni della Banca Centrale Europea è pari al 4,50% + spread massimo di 4,00 punti determinano un tasso annuo nominale del 8,50%. In ogni caso il tasso massimo applicabile al mutuo non sarà superiore alla "Soglia tasso usurario".
		Tasso misto (tasso fisso o variabile iniziale) Modalità di calcolo degli interessi: gli interessi sono calcolati sulla base dei giorni di calendario Commerciale con divisore 360. Il tasso di interesse annuo nominale fisso iniziale per 2 o 3 anni è composto da: I.R.S. Interest Rate Swap di periodo corrispondente alla durata del periodo a tasso fisso + spread. - I.R.S. Interest Rate Swap 2 anni + spread massimo di 4 punti determinano un tasso annuo nominale del 7,24%. - I.R.S. Interest Rate Swap 3 anni + spread massimo di 4 punti determinano un tasso annuo nominale del 7,02%. Il tasso di interesse annuo nominale variabile è composto da: Euribor - Euro Interbank Offered Rate (360) a 3 mesi + spread. - Euribor - Euro Interbank Offered Rate (360) a 3 mesi pari al 3,937%+ spread massimo di 4 punti determinano un tasso annuo nominale del 7,937%. In ogni caso il tasso massimo applicabile al mutuo non sarà superiore alla "Soglia tasso usurario".
		Tasso misto opzione (tasso fisso e variabile) Modalità di calcolo degli interessi: gli interessi sono calcolati sulla base dei giorni di calendario Commerciale con divisore 360. Il tasso di interesse annuo nominale fisso per 2 o 3 anni applicabile è composto da: I.R.S. Interest Rate Swap di periodo corrispondente alla durata del periodo a tasso fisso + spread. - I.R.S. Interest Rate Swap 2 anni + spread massimo di 4 punti determinano un tasso annuo nominale del 7,24%. - I.R.S. Interest Rate Swap 3 anni + spread massimo di 4 punti determinano un tasso annuo nominale del 7,02%. I tasso di interesse annuo nominale variabile è composto da: Euribor - Euro Interbank Offered Rate a 3 mesi + spread. - Euribor - Euro Interbank Offered Rate (360) a 3 mesi è pari al 3,937% + spread massimo di 4 punti determinano un tasso annuo nominale del 7,937%. In ogni caso il tasso massimo applicabile al mutuo non sarà superiore alla "Soglia tasso usurario".
	Parametro di indicizzazione per i mutui a tasso variabile	Per i mutui in euro indicizzati all'Euribor verrà preso come riferimento l'Euribor - Euro Interbank Offered Rate (360) 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 **prestiti a tasso variabile** in euro – con rimborso **rate mensili** -: verrà presa a riferimento la quotazione dell' "Euribor - Euro Interbank Offered Rate" a un mese (360), rilevato a cura del Comitato di Gestione istituito presso la Federazione Bancaria Europea e pubblicato sul quotidiano "Il Sole 24 Ore" (o, in mancanza, da altra stampa specializzata o dal circuito LSEG (London Stock Exchange Group)) il penultimo giorno lavorativo del mese antecedente quello di decorrenza di ogni rata Per i **prestiti a tasso variabile** in euro – con rimborso **rate trimestrali** -: verrà presa a riferimento la quotazione dell' "Euribor - Euro Interbank Offered Rate" a 3 mesi (360), rilevato a cura del Comitato di Gestione istituito presso la Federazione Bancaria Europea e pubblicato sul quotidiano "Il Sole 24 Ore" (o, in mancanza, da altra stampa specializzata o dal circuito LSEG (London Stock Exchange Group)) il penultimo giorno lavorativo del mese antecedente quello di decorrenza di ogni rata. Per i **prestiti a tasso variabile** in euro – con rimborso **rate semestrali** -: verrà presa a riferimento la quotazione dell' "Euribor - Euro Interbank Offered Rate" a 6 mesi (360), rilevato a cura del Comitato di Gestione istituito presso la Federazione Bancaria Europea e pubblicato sul quotidiano "Il Sole 24 Ore" (o, in mancanza, da altra stampa specializzata o dal circuito LSEG (London Stock Exchange Group)) il penultimo giorno lavorativo del mese antecedente quello di decorrenza di ogni rata Per i **prestiti a tasso variabile** in euro – con rimborso **rate annuali** -: verrà presa a riferimento la quotazione dell' "Euribor - Euro Interbank Offered Rate" a 1 anno (360), rilevato a cura del Comitato di Gestione istituito presso la Federazione Bancaria Europea e pubblicato sul quotidiano "Il Sole 24 Ore" (o, in mancanza, da altra stampa specializzata o dal circuito LSEG (London Stock Exchange Group)) il penultimo giorno lavorativo del mese antecedente quello di decorrenza di ogni rata. - Per i prestiti con rimborso in **rate mensili** verrà presa a riferimento la media mensile dell'Euribor - Euro Interbank Offered Rate (360) a un mese, così come determinato dal decreto del Ministero del Tesoro del 23/12/1998, pubblicata su "Il Sole 24 Ore" riferita ai due mesi antecedenti il mese di decorrenza di ogni rata. - Per i prestiti con rimborso in **rate trimestrali** verrà presa a riferimento la media della quotazione media mensile dell'Euribor - Euro Interbank Offered Rate (360) a tre mesi, riferita ai mesi di luglio, agosto e settembre del precedente anno per la rata in scadenza il 31 gennaio, ai mesi di ottobre, novembre e dicembre del precedente anno per la rata in scadenza il 30 aprile, ai mesi di gennaio, febbraio e marzo dello stesso anno per la rata in scadenza il 31 luglio, ai mesi di aprile, maggio e giugno dello stesso anno per la rata in scadenza il 31 ottobre. - Per i prestiti con rimborso in **rate semestrali** verrà presa a riferimento la media della quotazione media mensile dell'Euribor - Euro Interbank Offered Rate (360) a sei mesi, riferita ai mesi di gennaio, febbraio, marzo, aprile, maggio e giugno dell'anno precedente per la rata in scadenza il 31 gennaio, ai mesi di luglio, agosto, settembre, ottobre, novembre e dicembre del precedente anno per la rata in scadenza il 31 luglio. - Per i prestiti con rimborso in **rate annuali** verrà presa a riferimento la quotazione dell'Euribor - Euro Interbank Offered

		Rate (360) a dodici mesi, rilevata il secondo giorno lavorativo antecedente la data di decorrenza di ogni rata.
		Per i mutui in euro indicizzati al BCE con rimborso in **rate mensili**, **trimestrali** o **semestrali** verrà preso come riferimento il tasso applicato alle operazioni della Banca Centrale Europea tempo per tempo vigente.
	Parametro di riferimento per i mutui a tasso fisso	I.R.S. Interest Rate Swap di periodo corrispondente alla durata del mutuo.
	Spread	Massimo di 4,00 punti sul parametro di indicizzazione o di riferimento. In ogni caso il tasso massimo applicabile al mutuo – risultante dalla somma tra il parametro di riferimento e lo spread - 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

SPESE	**Spese per la stipula del contratto**	Istruttoria	Massimo 3% dell'importo del finanziamento richiesto. Esente per i mutui con finalità di portabilità tramite surroga.
		Commissioni di intervento	Per i soli mutui in valuta, sono previste anche commissioni di intervento pari allo 0,20% sull'importo erogato e su quello, di volta in volta, rimborsato.
		Spese di intervento nostro procuratore	100,00 euro.
		Costo di mediazione	Tale costo verrà concordato tra le parti e corrisposto direttamente al Mediatore, soggetto esterno alla Banca abilitato alla promozione e/o al collocamento fuori sede dei prodotti/servizi bancari.
	Spese per la gestione del rapporto	Gestione pratica annuale	Nessuna.
		Incasso rata	Periodicità rata mensile: - Con addebito automatico in conto massimo 10,00 euro - Con pagamento per cassa massimo 11,00 euro - Con addebito SDD massimo 11,00 euro Periodicità rata trimestrale: - Con addebito automatico in conto massimo 12,00 euro - Con pagamento per cassa massimo 13,00 euro - Con addebito SDD massimo 13,00 euro Periodicità rata semestrale o annuale: - Con addebito automatico in conto massimo 14,00 euro - Con pagamento per cassa massimo 15,00 euro - Con addebito SDD massimo 15,00 euro
		Invio comunicazioni	Informativa precontrattuale: euro 0,00 Spese per produzione e invio/consegna (es: documento di sintesi periodici, rendiconto, dichiarazione interessi): su supporto cartaceo (ritiro presso la filiale): euro 1,15 ** su supporto cartaceo (tramite posta ordinaria): euro 1,15** su supporto elettronico (formato pdf): euro 0,00 ***. ** Nessuna spesa per la produzione e invio/consegna degli avvisi di variazione unilaterale delle condizioni economiche e normative. *** Le comunicazioni su supporto elettronico sono rese disponibili attraverso **SCRIGNO***Internet Banking*, servizio gratuito che richiede la sottoscrizione di un separato contratto. Attraverso tale servizio è anche possibile attivare la "Corrispondenza on line" per eliminare le comunicazioni cartacee mantenendo solo quelle elettroniche. Vengono addebitate in conto le comunicazioni indirizzate al Cliente e/o ai terzi collegati ai rapporti in essere con la Banca (es. delegati, procuratori, garanti). È pure previsto l'addebito degli ulteriori costi rivenienti dall'eventuale spedizione a mezzo raccomandata cartacea o elettronica, con o senza avviso di ricevimento, che può essere effettuata dalla Banca, in via ordinaria o straordinaria, per una o più tipologie di comunicazioni, qualora ciò sia previsto dal contratto o sia prescritto o correlato a norme di legge o regolamentari, oppure a seguito di richiesta del Cliente accettata dalla Banca, o comunque nell'interesse dello stesso. Il medesimo regime di recupero costi si applica anche qualora si faccia ricorso ad altre, e/o più onerose, modalità di spedizione (es. tramite corriere).
		Cancellazione*/stralcio/rinnovo/variazione/ restrizione ipoteca (in aggiunta alle spese notarili) (*) Salvo espressa richiesta di procedere con atto notarile, avanzata dal Cliente, non è prevista alcuna spesa per le comunicazioni cui è tenuta la Banca per procedere alla cancellazione dell'ipoteca a seguito dell'estinzione del debito	Massimo 1.000,00 euro.
		Accollo mutuo	Massimo 150,00 euro.
		Sospensione pagamento rata	Nessuna.
		Penale per estinzione o riduzione anticipata	Indennizzo onnicomprensivo massimo 3,00% del capitale anticipatamente rimborsato. Esempio: euro 1.000,00 x 3% = euro 30,00 Il rimborso parziale potrà essere richiesto in concomitanza con la scadenza delle rate e solamente per una somma pari ad almeno un'annualità di rate di rimborso. Nessun altro

			onere verrà richiesto in aggiunta al compenso onnicomprensivo.
		Elaborazioni di conteggi	Massimo euro 50,00 richieste solo nel caso di estinzione o riduzione anticipata non effettuata.
		Frazionamento	Per ogni quota formata - massimo 100,00 euro.
		Erogazione S.A.L.	Massimo 500,00 euro per ogni erogazione su stato d'avanzamento dei lavori.
		Spese invio/rilascio certificazioni e dichiarazioni	- Invio sollecito di pagamento: massimo euro 10,00. - 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. - Rilasci 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.
PIANO DI AMMORTAMENTO	Tipo di ammortamento		Il rimborso del capitale mutuato può avvenire sulla base di un piano di ammortamento: - **a rata costante, cosiddetto "francese";** l'ammontare della quota capitale è determinato in misura crescente fino all'integrale restituzione del capitale. - **a capitale costante, cosiddetto "italiano";** l'ammontare della quota capitale è determinato in misura costante fino all'integrale restituzione del capitale complessivo. - **con rimborso unico, cosiddetto "bullet";** l'ammontare dell'intero capitale mutuato/erogato viene restituito in un'unica soluzione unitamente alla rata finale. - **a quota capitale "personalizzata e stagionale";** l'ammontare della quota capitale di ciascuna rata è determinato sulla base di un piano di rimborso del capitale specificatamente concordato con la parte mutuataria che prevede l'integrale restituzione dello stesso.
	Tipologia di rata		Ogni rata di ammortamento è composta da una quota capitale fissa, determinata in base al piano ammortamento stabilito in contratto, e di una quota interessi fissa o variabile, a seconda della tipologia di mutuo prescelta.
	Periodicità delle rate		Mensile, trimestrale, semestrale e annua.

ULTIME RILEVAZIONI DEL PARAMETRO DI RIFERIMENTO

Parametro	Data di rilevazione	1 mese	3 mesi	6 mesi	12 mesi	2 anni	3 anni	5 anni	10 anni	15 anni
I.R.S. Interest Rate Swap	29 febbraio 2024					3,24%	3,02%	2,81%	2,75%	2,75%
Mutui in euro Quotazione **giorno** Euribor - Euro Interbank Offered Rate (360)	29 febbraio 2024	3,865%	3,937%	3,908%	3,749%					
Mutui in euro Media **mensile** Euribor - Euro Interbank Offered Rate (360)	Febbraio 2024	3,869%	3,92%	3,893%	3,653%					
"BCE" tasso applicato alle operazioni della Banca Centrale Europea	20 settembre 2023	4,50%	4,50%	4,50%	4,50%					

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

CALCOLO ESEMPLIFICATIVO DELL'IMPORTO DELLA RATA DI UN MUTUO 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 (*)
3,50%	10	988,86	984,86
3,50%	15	723,89	719,89
3,50%	20	579,96	575,96

(*) 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 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
3,00 %	10	965,61	1.102,81	828,40
3,00 %	15	690,58	839,11	542,05

3,00 %	20	554,60	708,72	400,47

CALCOLO ESEMPLIFICATIVO DELL'IMPORTO DELLA RATA DI UN MUTUO A TASSO MISTO/OPZIONE

	Tasso di interesse applicato	Durata del finanziamento (anni)	Importo della rata mensile per euro 100.000 di capitale
INIZIO IRS 2 ANNI	3,10 %	10	970,23
INIZIO IRS 3 ANNI	3,15 %	10	972,55
INIZIO IRS 2 ANNI	3,10 %	15	695,40
INIZIO IRS 3 ANNI	3,15 %	15	697,82
INIZIO IRS 2 ANNI	3,10 %	20	559,62
INIZIO IRS 3 ANNI	3,15 %	20	562,14
INIZIO IRS 2 ANNI	3,10 %	25	479,43
INIZIO IRS 3 ANNI	3,15 %	25	482,05

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

SERVIZI ACCESSORI

Assicurazione incendio con vincolo a favore della Banca ad eccezione delle polizze intermediate 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.
Altre Assicurazioni facoltative	La Parte Finanziata ha facoltà di stipulare coperture assicurative a garanzia della possibilità di continuare a onorare gli impegni economici derivanti dal contratto di finanziamento al verificarsi di specifici eventi negativi. La Banca mette a disposizione, se la Parte Finanziata è persona giuridica, nell'ambito della propria offerta di prodotti le seguenti polizze di Arca Vita e Arca Assicurazioni: - Per finanziamenti di importo fino a € 300.000 **Arca Valore Impresa CPI**: polizza a premio unico anticipato che prevede in caso di morte, invalidità permanente, ovvero inabilità dell'assicurato il pagamento di un capitale, ai beneficiari designati, pari al debito residuo del mutuo (per maggiori informazioni si rimanda al Set Informativo del prodotto disponibile sul sito di Arca Vita e Arca Assicurazioni www.arcassicura.com). Esemplificazione dell'importo del premio unico anticipato, stimato in relazione a un cliente di 40 anni di età e un mutuo di € 100.000 durata 5 anni: € 1.775,92 durata 7 anni: € 2.440,98 durata 10 anni: € 3.495,84 - Per finanziamenti di importo tra € 300.001 e € 2.000.000 **Arca Valore Impresa PPI Top**: polizza a premio unico anticipato che prevede in caso di morte ovvero invalidità permanente dell'assicurato il pagamento di un capitale, ai beneficiari designati, pari al debito residuo del mutuo (per maggiori informazioni si rimanda al Set Informativo del prodotto disponibile sul sito di Arca Vita e Arca Assicurazioni www.arcassicura.com). Esemplificazione dell'importo del premio unico anticipato, stimato in relazione a un cliente di 40 anni di età e un mutuo di € 400.000 durata 5 anni: € 2.403,76 durata 7 anni: € 3.590,24 durata 10 anni: € 5.404,96 Al contempo, se la Parte Finanziata è una ditta individuale, la Banca mette a disposizione nell'ambito della propria offerta di prodotti le seguenti polizze di Arca Vita e Arca Assicurazioni: - Per finanziamenti di importo fino a € 300.000 **Salva Mutuo CPI Lavoratori Autonomi**: polizza a premio unico anticipato che prevede in caso di morte, invalidità permanente, ovvero inabilità dell'assicurato il pagamento di un capitale, ai beneficiari designati, pari al debito residuo del mutuo (per maggiori informazioni si rimanda al Set Informativo del prodotto disponibile sul sito di Arca Vita e Arca Assicurazioni www.arcassicura.com). Esemplificazione dell'importo del premio unico anticipato, stimato in relazione a un cliente di 40 anni di età e un mutuo di € 100.000 durata 10 anni: € 2.715,84 durata 15 anni: € 4.272,50 durata 20 anni: € 6.128,88 - Per finanziamenti di importo fino a € 500.000 **Salva Mutuo Flex Formula Unica**: polizza a premio unico anticipato che prevede in caso di morte dell'assicurato il pagamento di un capitale, ai beneficiari designati, pari al debito residuo del mutuo (per maggiori informazioni si rimanda al Set Informativo del prodotto disponibile sul sito di Arca Vita e Arca Assicurazioni www.arcassicura.com). Esemplificazione dell'importo del premio unico anticipato, stimato in relazione a un cliente di 40 anni di età e un mutuo di € 100.000 durata 10 anni: € 991,64 durata 15 anni: € 1.836,81

	durata 20 anni: € 2.957,35
Assicurazione Facoltativa Contro gli Infortuni	La Parte Finanziata, se ditta individuale o società di persone, ha facoltà di stipulare una polizza assicurativa contro gli infortuni professionali ed extraprofessionali denominata "Gente Serena" (per maggiori informazioni si rimanda al Set Informativo del prodotto disponibile sul sito di Arca Vita e Arca Assicurazioni www.arcassicura.com) corrispondendo il relativo premio, come di seguito determinato: - importo mutuo minore di euro 50.000,00: euro 36,00 annui (euro 3,00 per ogni rata mensile, euro 9,00 per ogni rata trimestrale, euro 18,00 per ogni rata semestrale o euro 36,00 per ogni rata annuale); - importo mutuo uguale o maggiore di euro 50.000,00: euro 54,00 annui (euro 4,50 per ogni rata mensile, euro 13,50 per ogni rata trimestrale, euro 27,00 per ogni rata semestrale o euro 54,00 per ogni rata annuale).

ALTRE SPESE DA SOSTENERE

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

	Se acquistati attraverso la Banca
Perizia tecnica	E' richiesta la presentazione di una perizia redatta da un tecnico della società CRIF Spa. Le spese per accertamenti esperiti dal tecnico saranno a carico della parte mutuataria, anche nell'ipotesi che il finanziamento non venga perfezionato. Il costo della perizia è il seguente: Perizia di immobili commerciali, industriali e terreni - euro 460,00 + IVA per singola perizia per richieste il cui importo di finanziamento è inferiore o uguale a euro 250.000,00; - euro 690,00 + IVA per singola perizia per richieste di finanziamento di importo da euro 250.001 a euro 750.000,00; - euro 1.040,00 + IVA per singola perizia per richieste di finanziamento di importo da euro 750.001 a euro 2.000.000,00; - euro 1.500,00 + IVA per singola perizia per richieste di finanziamento di importo da euro 2.000.01 a euro 4.000.000,00; - euro 2.070,00 + IVA per singola perizia per richieste di finanziamento di importo da euro 4.000.000.01 a euro 8.000.000,00; per richieste di finanziamento di importo superiore a euro 8.000.000,00 il costo della perizia sarà preventivato prima del sopralluogo. Perizia di immobili residenziali - per garanzie aggiuntive a immobili non residenziali e non prevalenti: - euro 230,00 + IVA per singola perizia per richieste il cui importo di finanziamento è inferiore o uguale a euro 1.000.000,00; - euro 345,00 + IVA per singola perizia relativa al primo sopralluogo per richieste il cui importo di finanziamento è superiore a euro 1.000.000,00. Nel caso di beni che presentano particolari dimensioni, tipologie e caratteristiche (es. beni storici artistici) il costo della perizia potrà essere superiore a quelli sopra riportati, in ogni caso, verrà concordato preventivamente tra le parti. Esente per i mutui con finalità di portabilità tramite surroga..
Adempimenti notarili	Sono a carico del mutuatario tutti gli oneri notarili connessi alla stipula del contratto di mutuo.
Assicurazione immobile	E' richiesta la stipula di una polizza assicurativa contro i rischi di incendio e scoppio a cura e carico della Parte Finanziata presso una Compagnia di assicurazione a sua scelta e di gradimento della Banca. La somma assicurata deve essere almeno pari al valore di ricostruzione a nuovo dell'immobile oggetto di ipoteca. Il richiedente ha la facoltà di sottoscrivere presso la Banca una delle soluzioni assicurative a copertura dell'immobile proposte da Arca Assicurazioni.
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.

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

Portabilità del mutuo
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.

Tempi massimi di chiusura del rapporto
15 giorni lavorativi dalla data di richiesta.

Reclami
I reclami vanno inviati, per iscritto, alla Banca Popolare di Sondrio - Ufficio Consulenza legale e normative - Piazza Garibaldi 16 - 23100 Sondrio (SO) oppure mediante posta elettronica all'indirizzo segreteria.reclami@popso.it - reclami@pec.popso.it. L'Ufficio Consulenza legale e normative ha l'obbligo di evadere le richieste pervenute entro 60 giorni (45 giorni in caso di prodotti assicurativi) dalla data di ricezione delle stesse.
Se il cliente non è soddisfatto della risposta o se non ha avuto risposta entro i 60 giorni (45 giorni in caso di prodotti assicurativi), può presentare ricorso a:
- *Arbitro Bancario Finanziario (ABF)*. Per sapere come rivolgersi all'Arbitro si può consultare il sito *www.arbitrobancariofinanziario.it*, chiedere presso le Filiali della Banca d'Italia, oppure chiedere alla banca.
- Conciliatore Bancario Finanziario. Per sapere come rivolgersi al Conciliatore si può consultare il sito www.conciliatorebancario.it.
- IVASS – Servizio Tutela del Consumatore – Via del Quirinale n. 21 – 00187 Roma.

LEGENDA

Accollo	Contratto tra un debitore e una terza persona che si impegna a pagare il debito al creditore. Nel caso del mutuo, chi acquista un immobile gravato da ipoteca si impegna a pagare all'intermediario, cioè "si accolla", il debito residuo.
Contributo	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.
Decadenza del termine	Diritto della banca di esigere immediatamente il pagamento integrale di ogni suo credito al verificarsi delle condizioni previste dall'art. 1186 C.C.
ESG	Acronimo per Environmental, Social and Governance, ovvero l'insieme di tematiche che tengono in considerazione aspetti ambientali, sociali e di buon governo.
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.
Ipoteca	Garanzia su un bene, normalmente un immobile. Se il debitore non può più pagare il suo debito, il creditore può ottenere l'espropriazione del bene e farlo vendere.
Istruttoria	Pratiche e formalità necessarie all'erogazione del mutuo.
Mutuo ipotecario	Si definisce ipotecario un mutuo garantito da ipoteca.
Parametro di indicizzazione (per i mutui a tasso variabile) **Parametro di riferimento (per i mutui a tasso fisso)**	Parametro di mercato o di politica monetaria preso a riferimento per determinare il tasso di interesse.
Parte finanziante	E' la banca
Parte finanziata	E' la parte che ha fatto richiesta del finanziamento. Denominata anche Debitore, Cliente, Mutuatario, Parte Mutuataria, Prestatario.
Pegno	Diritto reale di garanzia costituita dal Cliente o da un terzo su un bene mobile, per assicurare alla banca il diritto di vendere coattivamente il bene stesso e di essere soddisfatta con preferenza sul prezzo ricavato.
Perizia	Relazione di un tecnico che attesta il valore dell'immobile da ipotecare.
Piano di ammortamento	Piano di rimborso del mutuo con l'indicazione della composizione delle singole rate (quota capitale e quota interessi), calcolato al tasso definito nel contratto.
Piano di ammortamento "francese"	Il piano di ammortamento più diffuso in Italia. La rata prevede una quota capitale crescente e una quota interessi decrescente. All'inizio si pagano sopratutto interessi; a mano a mano che il capitale viene restituito, l'ammontare degli interessi diminuisce e la quota di capitale aumenta.
Piano di ammortamento "italiano"	Ogni rata è composta da una quota di capitale sempre uguale per tutto il periodo di ammortamento e da una quota interessi che diminuisce nel tempo.
Preammortamento	Periodo in cui è previsto il pagamento di soli interessi.
Privilegio	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.
Quota capitale	Quota della rata costituita dall'importo del finanziamento restituito.
Quota interessi	Quota della rata costituita dagli interessi maturati.
Rata ammortamento	Pagamento che il mutuatario effettua periodicamente per la restituzione del mutuo, secondo cadenze 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.
Rata costante	La somma tra quota capitale e quota interessi rimane uguale per tutta la durata del mutuo.
Rata crescente	La somma tra quota capitale e quota interessi aumenta al crescere del numero delle rate pagate.
Rata decrescente	La somma tra quota capitale e quota interessi diminuisce al crescere del numero delle rate pagate.
Rata di pre-ammortamento	Per talune operazioni viene concessa la possibilità di pagare, limitatamente a un certo periodo, rate di soli interessi.
Rimborso in un'unica soluzione	L'intero capitale viene restituito tutto insieme alla scadenza del contratto. Durante il rapporto le rate sono costituite dai soli interessi.
Risoluzione del contratto	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.
Spread	Maggiorazione applicata ai parametri di riferimento o di indicizzazione.
Tasso Annuo Effettivo Globale (TAEG)	Indica il costo totale del mutuo su base annua ed è espresso in percentuale sull'ammontare del finanziamento concesso. Comprende il tasso di interesse e altre voci di spesa, ad esempio spese di istruttoria della pratica e di riscossione della rata. Alcune spese non sono comprese, per esempio quelle notarili.
Tasso a regime	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.
Tasso di ingresso	Tasso applicato al mutuo per un periodo limitato; è normalmente fissato in misura più contenuta rispetto al tasso a regime.
Tasso di interesse di preammortamento	Il tasso degli interessi dovuti sulla somma finanziata per il periodo che va dalla data di stipula del finanziamento alla data di scadenza della prima rata.
Tasso di interesse nominale annuo	Rapporto percentuale, calcolato su base annua, tra l'interesse (quale compenso del capitale prestato) e il capitale prestato.
Tasso di mora	Maggiorazione del tasso di interesse applicata in caso di ritardo nel pagamento delle rate.
Tasso Effettivo Globale Medio (TEGM)	Tasso di interesse pubblicato ogni tre mesi dal Ministero dell'Economia e delle Finanze, come previsto dalla Legge Usura. Ai fini della determinazione degli interessi usurari ai sensi dell'art. 2 Legge n. 108/96, i tassi rilevati devono essere aumentati di un quarto cui si aggiunge un margine di ulteriori 4 punti percentuali; la differenza tra il limite e il tasso medio non può superare gli 8 punti percentuali. Il Tasso Effettivo Globale Medio (TEGM) può essere consultato in filiale e sul sito internet (www.popso.it).
Tasso fisso	Tasso di interesse che non varia per tutta la durata del finanziamento.
Tasso minimo	E' il tasso applicato alle operazioni a tasso variabile. Rappresenta il tasso al di sotto del quale il finanziamento non potrà scendere, a prescindere dall'andamento dei parametri finanziari presi a riferimento.
Tasso misto	Il tasso di interesse può passare da fisso a variabile a scadenze determinate e a condizioni specificamente indicate nel contratto.
Tasso variabile	Il tasso di interesse varia in relazione all'andamento di uno o più parametri di indicizzazione specificamente indicati nel contratto di mutuo.