



Banca Popolare di Sondrio

Foglio Informativo

Prestito Ipotecario Vitalizio

Pagina 1 di 7

Edizione R4: 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: 00053810149 - partita IVA di Gruppo: 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
Iscritta al registro delle Imprese di Sondrio al n. 00053810149
Iscritta all'Albo delle Banche al n. 842 - Iscritta 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 PRESTITO VITALIZIO IPOTECARIO

Il prestito vitalizio ipotecario (disciplinato dalla Legge 44/2015 e dal Regolamento 226/2015) è un finanziamento a medio lungo termine assistito da ipoteca di primo grado su immobile residenziale ed è riservato a persone fisiche con età superiore a 65 anni che abbiano eredi diretti. Qualora i richiedenti siano una coppia di coniugi o conviventi more uxorio da almeno 5 anni entrambi devono aver compiuto almeno 65 anni e il prestito deve essere cointestato anche se l'immobile è di proprietà di uno solo di essi.

Il prestito non è finalizzato e durerà fino alla data di esistenza in vita della Parte Finanziata (in caso di coppia, la più longeva).

Il prestito ipotecario vitalizio, erogato in un'unica soluzione, può prevedere:

- la capitalizzazione annuale di interessi e spese: in questa versione il prestito non prevede rimborsi rateali. Il capitale e gli interessi vengono capitalizzati annualmente per tutta la durata del finanziamento e sono dovuti in un'unica soluzione alla scadenza del finanziamento assieme ad ogni altra somma dovuta per spese e commissioni.
- il pagamento annuale di interessi e spese: in questo caso la quota di interessi e le spese che maturano annualmente sul finanziamento vengono rimborsati in rate annuali mentre il capitale finanziato sarà dovuto in un'unica soluzione alla scadenza del finanziamento.

Alla data di scadenza del prestito (ovvero a seguito del decesso della Parte Finanziata), gli eredi devono procedere, nei termini fissati dal contratto, al rimborso dell'importo finanziato. In caso di mancato rimborso ad opera degli eredi entro 12 mesi dal decesso, la Banca, in forza di un apposito mandato ex legge, potrà vendere l'immobile a un valore pari a quello di mercato (determinato da un perito indipendente, incaricato dalla Banca) utilizzando le somme ricavate dalla vendita per estinguere l'esposizione. Trascorsi ulteriori 12 mesi senza che sia stata perfezionata la vendita, tale valore viene decurtato del 15 per cento per ogni 12 mesi successivi fino al perfezionamento della vendita dell'immobile. Le eventuali somme rimanenti, ricavate dalla vendita e non portate a estinzione del predetto credito, sono riconosciute agli aventi causa del soggetto finanziato. Nel caso in cui la somma ricavata dalla vendita sia inferiore al debito cumulato, la banca non potrà richiedere agli eredi alcunché.

La Banca, inoltre, secondo quanto previsto dall'art.3 del Regolamento 226/2015, potrà agire con le stesse modalità qualora vengano trasferiti, in tutto o in parte, la proprietà o altri diritti reali di godimento sull'immobile dato in garanzia o si compiano atti che ne riducano significativamente il valore.

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

Tipologie di finanziamento:

Prestito vitalizio ipotecario a tasso fisso

Il tasso di interesse è fisso per tutta la durata del prestito vitalizio ipotecario.

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

Principali rischi:

Il rischio connesso ai finanziamenti a tasso fisso si riferisce all'impossibilità di usufruire di eventuali riduzioni dei tassi di interesse e del loro impatto sugli importi dovuti al momento del rimborso a scadenza.

Il rischio connesso ai prestiti vitalizi ipotecari (nella versione con capitalizzazione annuale di interessi e spese) riguarda la possibilità che l'importo totale da restituire alla scadenza del finanziamento e/o alla data di rimborso dello stesso, a causa di un andamento non favorevole del mercato immobiliare e a seguito della capitalizzazione annuale degli importi dovuti, raggiunga o superi il valore di mercato dell'immobile dato in garanzia.

Garanzie.

A garanzia del prestito vitalizio ipotecario la Banca richiede l'iscrizione dell'ipoteca di primo grado sull'immobile sito in Italia per un importo fino ad un massimo del 150% del valore di perizia dell'immobile ipotecato.

Per saperne di più:

La Guida "Il mutuo per la casa in parole semplici", che aiuta a orientarsi nella scelta, è disponibile sul sito www.popso.it, presso tutte le filiali della banca e sul sito www.bancaditalia.it

CONDIZIONI ECONOMICHE

QUANTO PUO' COSTARE IL PRESTITO VITALIZIO IPOTECARIO

ESEMPIO di Prestito Vitalizio Ipotecario a tasso fisso con capitalizzazione annuale di interessi e spese

Tasso Annuo Effettivo Globale (TAEG): 6,38%

Erogazione a un cliente di 70 anni
 Data erogazione unica 12/01/2023
 Durata 20 anni – Durata attesa del finanziamento 16 anni
 TAN: 6,00%
 Valore immobile: 750.000 euro
 Erogazione in un'unica soluzione: 100.000 euro
 Spesa da capitalizzare: commissione annuale di gestione pratica pari allo 0,25% sul montante determinato a seguito della capitalizzazione annuale in essere all'inizio del periodo
 Altre voci che concorrono alla determinazione del calcolo del TAEG:

- Spese di istruttoria 1.500,00 euro
- Spese assicurazione incendio annua 50,00 euro
- Spese di perizia 244,00 euro
- Imposta sostitutiva 250,00 euro
- Invio comunicazioni periodiche 1,15 euro

Anno	Capitale	Spese annue di gestione	Interessi	Montante (totale capitale + interessi + spese)
Erogazione	100.000,00			100.000,00
1	100.000,00	250,00	6.000,00	106.250,00
2	106.250,00	265,63	6.375,00	112.890,63
3	112.890,63	282,23	6.773,44	119.946,30
4	119.946,30	299,87	7.196,78	127.442,95
5	127.442,95	318,61	7.646,58	135.408,14
6	135.408,14	338,52	8.124,49	143.871,15
7	143.871,15	359,68	8.632,27	152.863,10
8	152.863,10	382,16	9.171,79	162.417,05
9	162.417,05	406,04	9.745,02	172.568,11
10	172.568,11	431,42	10.354,09	183.353,62
11	183.353,62	458,38	11.001,22	194.813,22
12	194.813,22	487,03	11.688,79	206.989,04
13	206.989,04	517,47	12.419,34	219.925,85
14	219.925,85	549,81	13.195,55	233.671,21
15	233.671,21	584,18	14.020,27	248.275,66
16	248.275,66	620,69	14.896,54	263.792,89
17	263.792,89	659,48	15.827,57	280.279,94
18	280.279,94	700,70	16.816,80	297.797,44
19	297.797,44	744,49	17.867,85	316.409,78
20	316.409,78	791,02	18.984,59	336.185,39

ESEMPIO Prestito Vitalizio Ipotecario a tasso fisso con pagamento annuale di interessi e spese

Tasso Annuo Effettivo Globale (TAEG): 6,49%

Erogazione a un cliente di 70 anni
 Data erogazione unica 12/01/2023
 Durata 20 anni – Durata attesa del finanziamento 16 anni
 TAN: 6,00%
 Valore immobile: 750.000 euro
 Erogazione in un'unica soluzione: 100.000 euro
 Spesa da pagare annualmente: commissione annuale di gestione pratica pari allo 0,25% sul debito in essere all'inizio del periodo.
 La rata di interessi e spese dovrà essere pagata annualmente.
 Altre voci che concorrono alla determinazione del calcolo del TAEG:

- Spese di istruttoria 1.500,00 euro
- Spese di incasso rata 10,00 euro
- Spese assicurazione incendio annua 50,00 euro
- Spese di perizia 244,00 euro
- Imposta sostitutiva 250,00 euro
- Invio comunicazioni periodiche 1,15 euro

Anno	Capitale	Spese annue di gestione	Interessi	Spese di incasso rata	Rata annua (interessi e spese)	Debito residuo
Erogazione	100.000,00					100.000,00
1	100.000,00	250,00	6.000,00	10,00	6.260,00	100.000,00
2	100.000,00	250,00	6.000,00	10,00	6.260,00	100.000,00
3	100.000,00	250,00	6.000,00	10,00	6.260,00	100.000,00
4	100.000,00	250,00	6.000,00	10,00	6.260,00	100.000,00
5	100.000,00	250,00	6.000,00	10,00	6.260,00	100.000,00
6	100.000,00	250,00	6.000,00	10,00	6.260,00	100.000,00
7	100.000,00	250,00	6.000,00	10,00	6.260,00	100.000,00
8	100.000,00	250,00	6.000,00	10,00	6.260,00	100.000,00

9	100.000,00	250,00	6.000,00	10,00	6.260,00	100.000,00
10	100.000,00	250,00	6.000,00	10,00	6.260,00	100.000,00
11	100.000,00	250,00	6.000,00	10,00	6.260,00	100.000,00
12	100.000,00	250,00	6.000,00	10,00	6.260,00	100.000,00
13	100.000,00	250,00	6.000,00	10,00	6.260,00	100.000,00
14	100.000,00	250,00	6.000,00	10,00	6.260,00	100.000,00
15	100.000,00	250,00	6.000,00	10,00	6.260,00	100.000,00
16	100.000,00	250,00	6.000,00	10,00	6.260,00	100.000,00
17	100.000,00	250,00	6.000,00	10,00	6.260,00	100.000,00
18	100.000,00	250,00	6.000,00	10,00	6.260,00	100.000,00
19	100.000,00	250,00	6.000,00	10,00	6.260,00	100.000,00
20	100.000,00	250,00	6.000,00	10,00	6.260,00	100.000,00

Il TAEG è calcolato con divisore 365.

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. Se la durata del prestito non è nota si considera il parametro pari a 20 anni con riferimento alla durata teorica attesa del finanziamento (vita attesa).

VOCI		COSTI																																																																																	
Importo massimo finanziabile		Erogazione in unica soluzione con un minimo di € 30.000 e massimo di € 300.000 (salvo approvazioni in deroga concesse dalla banca finanziatrice). L'importo concedibile viene rapportato in percentuale al valore dell'immobile e all'età del/i richiedente/i. Esempio: a un richiedente di 78 anni, a fronte di un valore dell'immobile di € 300.000, sarà possibile erogare massimo € 82.500 (ovvero 27,50% del valore di perizia).																																																																																	
Percentuali di erogazione in unica soluzione		In funzione dell'età del/i soggetto/i finanziato/i è possibile erogare come valore massimo le seguenti percentuali del valore dell'immobile: <table> <tr> <th>ETA'</th><th>LTV SINGOLO</th><th>LTV COPPIA</th></tr> <tr><td>65</td><td>14,2%</td><td>13,3%</td></tr> <tr><td>66</td><td>15,0%</td><td>14,0%</td></tr> <tr><td>67</td><td>15,8%</td><td>14,8%</td></tr> <tr><td>68</td><td>16,6%</td><td>15,6%</td></tr> <tr><td>69</td><td>17,5%</td><td>16,4%</td></tr> <tr><td>70</td><td>18,4%</td><td>17,3%</td></tr> <tr><td>71</td><td>19,4%</td><td>18,2%</td></tr> <tr><td>72</td><td>20,4%</td><td>19,1%</td></tr> <tr><td>73</td><td>21,5%</td><td>20,1%</td></tr> <tr><td>74</td><td>22,6%</td><td>21,1%</td></tr> <tr><td>75</td><td>23,8%</td><td>22,2%</td></tr> <tr><td>76</td><td>25,0%</td><td>23,4%</td></tr> <tr><td>77</td><td>26,2%</td><td>24,5%</td></tr> <tr><td>78</td><td>27,5%</td><td>25,8%</td></tr> <tr><td>79</td><td>28,9%</td><td>27,0%</td></tr> <tr><td>80</td><td>30,3%</td><td>28,3%</td></tr> <tr><td>81</td><td>31,8%</td><td>29,7%</td></tr> <tr><td>82</td><td>33,2%</td><td>31,1%</td></tr> <tr><td>83</td><td>34,8%</td><td>32,5%</td></tr> <tr><td>84</td><td>36,3%</td><td>34,0%</td></tr> <tr><td>85</td><td>37,9%</td><td>35,5%</td></tr> <tr><td>86</td><td>39,5%</td><td>36,9%</td></tr> <tr><td>87</td><td>41,0%</td><td>38,4%</td></tr> <tr><td>88</td><td>42,6%</td><td>39,9%</td></tr> <tr><td>89</td><td>44,2%</td><td>41,4%</td></tr> <tr><td>90</td><td>45,6%</td><td>42,8%</td></tr> </table>	ETA'	LTV SINGOLO	LTV COPPIA	65	14,2%	13,3%	66	15,0%	14,0%	67	15,8%	14,8%	68	16,6%	15,6%	69	17,5%	16,4%	70	18,4%	17,3%	71	19,4%	18,2%	72	20,4%	19,1%	73	21,5%	20,1%	74	22,6%	21,1%	75	23,8%	22,2%	76	25,0%	23,4%	77	26,2%	24,5%	78	27,5%	25,8%	79	28,9%	27,0%	80	30,3%	28,3%	81	31,8%	29,7%	82	33,2%	31,1%	83	34,8%	32,5%	84	36,3%	34,0%	85	37,9%	35,5%	86	39,5%	36,9%	87	41,0%	38,4%	88	42,6%	39,9%	89	44,2%	41,4%	90	45,6%	42,8%
ETA'	LTV SINGOLO	LTV COPPIA																																																																																	
65	14,2%	13,3%																																																																																	
66	15,0%	14,0%																																																																																	
67	15,8%	14,8%																																																																																	
68	16,6%	15,6%																																																																																	
69	17,5%	16,4%																																																																																	
70	18,4%	17,3%																																																																																	
71	19,4%	18,2%																																																																																	
72	20,4%	19,1%																																																																																	
73	21,5%	20,1%																																																																																	
74	22,6%	21,1%																																																																																	
75	23,8%	22,2%																																																																																	
76	25,0%	23,4%																																																																																	
77	26,2%	24,5%																																																																																	
78	27,5%	25,8%																																																																																	
79	28,9%	27,0%																																																																																	
80	30,3%	28,3%																																																																																	
81	31,8%	29,7%																																																																																	
82	33,2%	31,1%																																																																																	
83	34,8%	32,5%																																																																																	
84	36,3%	34,0%																																																																																	
85	37,9%	35,5%																																																																																	
86	39,5%	36,9%																																																																																	
87	41,0%	38,4%																																																																																	
88	42,6%	39,9%																																																																																	
89	44,2%	41,4%																																																																																	
90	45,6%	42,8%																																																																																	
Durata		Convenzionalmente 20 anni dalla data di stipula, con rinnovo tacito alla scadenza del ventennio (salvo disdetta inviata dalla Parte Finanziata 3 mesi prima della scadenza). Il finanziamento durerà, comunque, fino alla data di esistenza in vita della Parte Finanziata.																																																																																	
TASSI	Tasso di interesse nominale annuo	<u>Tasso fisso</u>: massimo 6,00% Modalità di calcolo degli interessi: gli interessi sono calcolati sulla base dei giorni di calendario Commerciale con divisore 360. <u>PRESTITO CON CAPITALIZZAZIONE ANNUALE</u>: gli interessi sono calcolati annualmente in via posticipata (dalla data di erogazione) e in capitalizzazione composta (produrranno interessi al medesimo tasso) fino alla data di esistenza in vita del soggetto finanziato. Dalla morte della Parte Finanziata e fino alla chiusura del prestito ipotecario vitalizio, purché l'estinzione avvenga entro i 12 mesi dalla morte della Parte Finanziata, sul montante in essere al momento della morte si calcolano gli interessi semplici (al medesimo tasso).																																																																																	

			PRESTITO CON PAGAMENTO ANNUALE DI INTERESSI E SPESE: gli interessi, calcolati annualmente in via posticipata, vengono rimborsati in rate annuali unitamente alle spese di gestione annua. Detto tasso, al momento della stipula, non potrà superare comunque quanto stabilito dalla legge 108/96 in materia di usura.
	Tasso di mora		Maggiorazione massima di 1,90 punti del tasso applicato da conteggiare sul montante e/o sul capitale finanziato (in funzione della tipologia di prestito vitalizio) a decorrere dalla richiesta di rimborso integrale da parte della banca per i casi previsti dall'art. 3 del Regolamento 226/2015 e fino all'estinzione del finanziamento o dal 13° mese successivo dalla morte della Parte Finanziata.
SPESE	Spese per la stipula del contratto	Istruttoria	- Prestiti ipotecari vitalizi da euro 30.000,00 a euro 60.000,00: euro 1.300; - Prestiti ipotecari vitalizi da euro 60.000,01 a euro 300.000,00: euro 1.500. Esente per i prestiti ipotecari vitalizi con finalità di portabilità tramite surroga.
		Spese di intervento nostro procuratore	100,00 euro
	Spese per la gestione del rapporto	Commissione di gestione annua	PRESTITO CON CAPITALIZZAZIONE ANNUALE: MASSIMO 0,25% calcolata annualmente sul montante. Tale spesa viene capitalizzata annualmente. PRESTITO CON PAGAMENTO ANNUALE DI INTERESSI E SPESE: MASSIMO 0,25% calcolata annualmente sul capitale finanziato. Tale spesa verrà rimborsata, unitamente agli interessi annuali maturati, in rate annue.
		Incasso rata	Con addebito automatico in conto: massimo 10,00 euro Con pagamento per cassa: massimo 10,00 euro Tali spese sono previste solo per il prestito con pagamento annuale di interessi e spese
		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.
		Elaborazioni di conteggi	Massimo euro 50,00 richiesti solo nel caso di estinzione anticipata totale o parziale non effettuata.
		Penale per estinzione o riduzione anticipata	La Parte Finanziata può restituire anticipatamente, in tutto o in parte, il capitale finanziato. È previsto un indennizzo onnicomprensivo massimo pari all'1,00% del montante/capitale anticipatamente restituito. Esempio: euro 20.000,00 x 1% = euro 200,00. La Parte Finanziata non dovrà corrispondere tale commissione qualora il finanziamento stipulato 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. Nessun altro onere verrà richiesto in aggiunta al compenso onnicomprensivo.
		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 per la gestione del rapporto, invio/rilascio certificazioni e dichiarazioni.	- Invio certificazione interessi ed estratto conto: massimo euro 25,00. - Comunicazioni varie e duplicato interessi ed estratto conto: massimo euro 25,00. - Solleciti Mancato invio della Comunicazione Annuale: massimo 0,25% dell'importo mutuato.

		- Sopralluogo in caso di mancato invio della Comunicazione Annuale dopo il secondo sollecito: massimo euro 250,00. - Sopralluogo per vendita dell'immobile decorsi 12 mesi dal decesso della parte finanziata qualora gli eredi non abbiano provveduto al rimborso: 250,00 euro. - Ricostruzioni contabili complesse: euro 100,00. - Conteggi informativi estinzione anticipata: euro 50,00 in caso di mancata estinzione. - Rilascio Autorizzazione alla vendita dell'immobile: euro 250,00. - Duplicato del contratto: massimo 10 euro. - Certificazione sussistenza del credito: massimo euro 50,00. - Sollecito di pagamento a scadenza: massimo euro 250,00. - Rilascio certificazione per sgravi fiscali: euro 25,00 - Rilascio duplicato quietanza: euro 25,00
PIANO DI AMMORTAMENTO	Tipo di rientro/modalità di rimborso	<u>Modalità di rimborso:</u> in unica soluzione per: - capitale, interessi e spese (capitalizzati) per il prestito vitalizio ipotecario con capitalizzazione annuale degli interessi e delle spese (fino alla morte del richiedente); - capitale finanziato e interessi maturati dal pagamento dell'ultima rata nel caso di prestito ipotecario vitalizio con rimborso annuale di interessi e spese. Decorsi 12 mesi dalla data del decesso del contraente o dal verificarsi di uno degli altri eventi previsti dalla legge 44/2015 e dal Regolamento 226/2015, nel caso gli eredi non intendano rimborsare il finanziamento, la Banca sarà legittimata ad agire per il recupero del proprio credito.
	Tipologia di rata	PRESTITO CON CAPITALIZZAZIONE ANNUALE: non è prevista nessuna rata di rimborso. PRESTITO CON PAGAMENTO ANNUALE DI INTERESSI E SPESE: è previsto il pagamento annuale della quota di interessi e spese.

Il **Tasso Effettivo Globale Medio (TEGM)** previsto dall'art. 2 della legge sull'usura (l.n.108/1996), relativo a contratti per altri finanziamenti alle famiglie e alle imprese, può essere consultato in filiale e sul sito internet www.popso.it.

SERVIZI ACCESSORI

Assicurazione incendio con vincolo a favore della Banca ad eccezione delle polizze intermedie da Banca Popolare di Sondrio per le quali detto vincolo non è previsto.	E' richiesta la stipula di una polizza assicurativa contro i danni causati da incendio, scoppio e fulmine a cura e carico della Parte Finanziata presso una Compagnia di assicurazione a sua scelta e di gradimento della Banca. La somma assicurata deve essere almeno pari al costo di ricostruzione a nuovo dell'immobile oggetto di ipoteca. Si ricorda che il calcolo del tasso TAEG tiene conto delle commissioni, delle remunerazioni a qualsiasi titolo e delle spese collegate all'erogazione del credito e sostenute dal cliente, di cui il soggetto finanziatore è a conoscenza, ivi inclusi gli oneri assicurativi. Relativamente a questi ultimi, per il calcolo del TAEG, si ricorre a stime del premio sulla base delle tariffe applicate da Arca Assicurazioni sulle polizze della specie, prendendo a riferimento il costo di ricostruzione a nuovo dell'immobile oggetto di ipoteca e la sua destinazione d'uso.
---	---

ALTRE SPESE DA SOSTENERE

Al momento della stipula del prestito ipotecario vitalizio 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 230,00 + IVA per singola perizia; 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.
Perizie di controllo (successive all'erogazione)	Nei casi previsti dalla Legge 44/2015 e Regolamento 226 MISE riportato nella legenda (Risoluzione del contratto) la banca potrà richiedere che vengano effettuate delle perizie, nel corso della vita del prestito ipotecario vitalizio, per controllare lo stato dell'immobile ipotecato. Le spese del sopralluogo, in questo caso, saranno a carico del cliente.
Perizia per vendita dell'immobile (art. 12-quater della Legge 44/2015)	Decorsi 12 mesi dal decesso della Parte Finanziata, senza che gli eredi abbiano provveduto al rimborso integrale del finanziamento, la banca dovrà incaricare un perito per stabilire, con apposita perizia, il prezzo di mercato dell'immobile. Tale valore rappresenterà il prezzo a cui la banca potrà vendere l'immobile sul mercato. Il costo della perizia sarà a carico degli eredi e verrà decurtato dall'importo incassato dalla vendita dell'immobile.
Adempimenti notarili	Sono a carico della Parte Finanziata tutti gli oneri notarili connessi alla stipula del contratto di prestito ipotecario vitalizio e per l'eventuale vendita dell'immobile in attivazione del mandato.
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% - prima casa- o 2% - seconda casa- 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 necessari 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, RECLAMI**Estinzione anticipata**

Il cliente può estinguere anticipatamente, in tutto o in parte, il prestito ipotecario vitalizio 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 dovuto, tutto insieme, prima della scadenza del prestito ipotecario vitalizio.

Per i contratti di prestito vitalizio ipotecario stipulati per finalità diverse dall'acquisto o dalla ristrutturazione di immobili adibiti ad abitazione il cliente può estinguere anticipatamente in tutto o in parte il finanziamento pagando un compenso onnicomprensivo stabilito nel contratto, che non potrà essere superiore all'1% del montante in essere al momento dell'estinzione o del capitale anticipatamente restituito.

Portabilità del mutuo

Ai sensi dell'ex art. 8 DL 7/2007 convertito con modifiche nella legge 40/2007 e modificato dalla legge 244/2007 la Parte Finanziata può usufruire della portabilità/surroga dei prestiti vitalizi 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 prestito vitalizio ipotecario. Al fine di consentire una più efficace, veloce e sicura operatività interbancaria riguardo alle operazioni di portabilità dell'ipoteca nei contratti di prestito vitalizio ipotecario, 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.
Capitalizzazione	Operazione finanziaria con la quale gli interessi maturati su un capitale si aggiungono al capitale stesso producendo, a loro volta, interessi.
Consumatore	E' colui che agisce per scopi estranei all'attività professionale o imprenditoriale eventualmente svolta.
Durata teorica attesa	E' la durata presunta del finanziamento convenzionalmente equiparata alla stima dell'aspettativa di vita media della popolazione di pari età della Parte Finanziata o del più giovane dei debitori in caso di finanziamento intestato a coppie. E' il parametro utilizzato per il calcolo del TAEG.
Imposta sostitutiva	Imposta pari allo 0,25% (prima casa) o al 2% (seconda casa) della somma erogata in caso di acquisto, costruzione, ristrutturazione dell'immobile.
Ipoteca	Diritto reale di garanzia iscritto su un immobile.
Istruttoria	Pratiche e formalità necessarie all'erogazione del prestito vitalizio ipotecario.
Montante	Sommatoria del capitale, degli interessi e delle spese annue eseguita annualmente.
Parte finanziatrice	E' la banca
Parte finanziata	E' la parte che ha fatto richiesta del finanziamento. Denominata anche soggetto finanziato, Debitore, Cliente.
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.
Prestito vitalizio ipotecario	E' un finanziamento a medio lungo termine, con capitalizzazione annuale di interessi e spese o con pagamento rateale degli stessi, il cui rimborso integrale avverrà in un'unica soluzione alla morte della Parte Finanziata, assistito da ipoteca di primo grado su immobili residenziali, riservato a persone fisiche con età superiore a 65 anni.
Rimborso in un'unica soluzione	L'intero capitale residuo viene restituito alla morte della Parte Finanziata.
Risoluzione del contratto (Legge 44/2015 e Regolamento 226 MISE)	Diritto della banca di esigere immediatamente il pagamento integrale, in un'unica soluzione, di ogni suo credito al verificarsi di una delle seguenti condizioni: - morte del soggetto finanziato; - qualora vengano trasferiti, in tutto o in parte, la proprietà o altri diritti reali o di godimento sull'immobile dato in garanzia: a) nel caso in cui quote di proprietà dell'Immobile, anche parziali, siano vendute o trasferite a qualsiasi titolo, fatto salvo il caso di trasferimento della proprietà, anche pro quota, che avvenga mortis causa; b) nel caso in cui sia concesso un godimento d'usufrutto, d'uso, di abitazione o un diritto di superficie in relazione all'Immobile; c) nel caso di concessione di servitù non presenti al momento della stipula del Finanziamento; - qualora siano imputabili al Soggetto finanziato o ai terzi datori di ipoteca atti compiuti con dolo o colpa grave che riducano significativamente il valore dell'immobile;

	- qualora siano costituiti diritti reali di garanzia in favore di terzi che vadano a gravare sull'immobile. - qualora vengano apportate modifiche all'immobile rispetto al suo stato originale come documentato in sede di perizia e dalla documentazione catastale, senza preventivo accordo con il Finanziatore anche con la necessaria autorizzazione/notificazione alle autorità competenti, ovvero che comunque limitino la libera circolazione dell'immobile; - qualora l'incuria o la mancanza di adeguata manutenzione abbia portato alla revoca dell'abitabilità dell'immobile; - qualora altri soggetti, dopo la stipula del finanziamento, prendano la residenza nell'immobile ad eccezione dei familiari del Soggetto finanziato; a questi fini come familiari si intendono i figli, nonché il coniuge o convivente e il personale regolarmente contrattualizzato che convive con il soggetto finanziato per prestare a lui o alla sua famiglia i suoi servizi; - qualora l'immobile oggetto di garanzia subisca procedimenti conservativi o esecutivi o ipoteche giudiziali.
Tasso Annuo Effettivo Globale (TAEG)	Indica il costo totale del finanziamento 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. Alcune spese non sono comprese, per esempio quelle notarili. Poiché la durata del prestito vitalizio ipotecario non è nota, il TAEG è calcolato considerando la durata teorica attesa del finanziamento.
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 da corrispondere decorsi 12 mesi dalla data della morte della Parte Finanziata qualora il prestito non sia ancora stato rimborsato.
Tasso Effettivo Globale Medio (TEGM)	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 (www.popso.it).
Tasso fisso	Tasso di interesse che non varia per tutta la durata del finanziamento.