



Banca Popolare di Sondrio

Informazioni generali sul credito immobiliare offerto a consumatori in USD Mutuo casa

Pagina 1 di 7

Edizione R5: 21/10/2021

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 1.564.088.615 (Dati approvati dall'Assemblea dei soci del 27 aprile 2024)
Tel. 0342 528.111 - Fax: 0342 528.204 - Indirizzo Internet: <http://www.popso.it> - E-mail: info@popso.it
Iscritta al registro delle Imprese di Sondrio al n. 00053810149
Iscritta all'Albo delle 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

ATTENZIONE
A partire dal 03/01/2022 il foglio informativo di riferimento
è "Informazioni generali sul credito immobiliare
offerto a consumatori in valuta
EURO - CHF - JPY - USD - GBP
Mutuo casa"

OFFERTA "FUORI SEDE"

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

CHE COS'E' IL CREDITO IMMOBILIARE

Il credito immobiliare è un finanziamento a medio-lungo termine. In genere la sua durata varia da un minimo di 5 a un massimo di 25 anni.
È vendibile solo a clienti residenti negli Stati Uniti D'America il cui reddito sia espresso in Dollari Americani e le attività patrimoniali siano espresse in Dollari Americani.
Di solito viene richiesto per acquistare, ristrutturare o costruire un immobile. Può servire anche per sostituire o rifinanziare contratti di credito immobiliare già ottenuti per le stesse finalità.

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

Il cliente rimborsa il credito con il pagamento periodico di rate, comprensive di capitale e interessi, secondo un tasso variabile. Le rate possono essere trimestrali e semestrali.

I TIPI DI CREDITO IMMOBILIARE E I LORO RISCHI

Finanziamento 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 (ad es., Libor).
Il rischio principale è l'aumento imprevedibile e consistente dell'importo o del numero delle rate, determinato dall'incremento del parametro di indicizzazione rilevato periodicamente.
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.

Garanzie

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

Principali rischi:

▪ **Finanziamento a tasso variabile:** il tasso di interesse può variare, con cadenze prestabilite, in relazione all'andamento di uno o più parametri specificatamente indicati nel contratto di mutuo. Il rischio principale è l'aumento imprevedibile e consistente del tasso di interesse e delle singole rate. È consigliabile a chi vuole un tasso sempre allineato con l'andamento del mercato e a chi può sostenere eventuali aumenti dell'importo delle rate.
Per i finanziamenti a tasso variabile espressi in valuta, l'oscillazione del cambio, rispetto all'euro, della valuta in cui il mutuo è stato perfezionato potrebbe comportare, se non si dispone di provvista nella medesima valuta, un aumento del corrispettivo in euro della rata. Il variare del tasso ed eventualmente del cambio non consente la certezza dell'importo delle rate e, quindi, del costo complessivo del finanziamento.

Per tutti i tipi di finanziamento ulteriore rischio è legato all'eventualità che la Banca richieda delle garanzie integrative o proceda all'escussione delle garanzie in caso di mancato adempimento delle obbligazioni assunte da parte del Cliente.

Per saperne di più:

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

PRINCIPALI CONDIZIONI ECONOMICHE

QUANTO PUO' COSTARE IL FINANZIAMENTO

Esempio di mutuo ipotecario a tasso variabile

Importo totale del credito: 170.000,00 USD

Costo totale del credito: 39.188,16 USD

*(comprensivo di: interessi, spese istruttoria, spese incasso rata, spese assicurazione incendio annua, spese di perizia, imposta sostitutiva e invio comunicazioni periodiche)

Importo totale dovuto dal cliente: 209.188,16 USD

Tasso Annuo Effettivo Globale (TAEG): 4,43%

Capitale	170.000,00 USD	Spese di istruttoria	4.000,00 USD
Data erogazione	02/10/2021	Spese incasso rata	6,00 USD
Durata	10 anni	Spese assicurazione incendio annua	50,00 euro
Rimborso	Trimestrale	Spese di perizia	244,00 euro
Spread	3,50%	Imposta sostitutiva	425,00 USD
Tasso minimo	0,00%	Invio comunicazioni periodiche	1,15 euro
Tasso di ingresso	3,630%	Commissione d'intervento	340,00 USD

Il TAEG è calcolato con divisore 365.

Oltre al TAEG possono esserci altri costi, quali le spese per il notaio e l'iscrizione dell'ipoteca ed eventuali penali. Per i finanziamenti a tasso variabile il TAEG ha un valore meramente indicativo in quanto può subire variazioni determinate dall'andamento del parametro di indicizzazione.

VOCI	COSTI
Importo massimo finanziabile	Per acquisto di immobile: 70% del minor valore tra il costo d'acquisto dichiarato in atto e il valore di perizia. Per sostituzione/surroga/rifinanziamento di mutuo in essere: 65% del valore di perizia. Per liquidità: 60% (lavoratori dipendenti), 50% (lavoratori autonomi/misti) del valore di perizia. Comunque, l'importo finanziabile non potrà essere superiore all'80% del valore di perizia.
Durata	Di norma, non superiore a 25 anni comprensiva di un eventuale periodo di preammortamento.
Garanzie accettate	Ipoteca di 1° grado sull'immobile per un importo fino ad un massimo del 200% del valore di perizia dell'immobile ipotecato; per effettuare la valutazione del bene immobile è richiesta la presentazione di una perizia redatta da un tecnico della società CRIF Spa. Le spese per accertamenti esperiti dal tecnico saranno a carico della parte mutuataria, anche nell'ipotesi che il finanziamento non venga perfezionato. Esenti per i mutui con finalità di portabilità tramite surroga. L'immobile deve essere ubicato sul territorio nazionale. La banca può richiedere, in funzione della valutazione di merito creditizio ulteriori forme di garanzia reali o personali.
Valute disponibili	Dollaro Americano. L'oscillazione del cambio, rispetto all'euro, della valuta in cui il mutuo è stato perfezionato potrebbe comportare, se non si dispone di provvista nella medesima valuta, un aumento del corrispettivo in euro della rata.

TASSI DISPONIBILI	Tasso di interesse nominale annuo (Il tasso applicato al singolo contratto potrà essere diverso in relazione all'andamento del parametro al momento della stipula)	<p><u>Tasso variabile</u></p> <p>Modalità di calcolo degli interessi: gli interessi sono calcolati sulla base dei giorni di calendario Civile con divisore 360.</p> <p>Il tasso di interesse nominale annuo è composto da: Libor - London Interbank Offered Rate a 3 mesi riferito al USD + spread.</p> <p>- Libor a 3 mesi + spread massimo di 4 punti determinano un tasso annuo nominale del 4,13088%.</p> <p>Il tasso di interesse nominale annuo è composto da: Libor - London Interbank Offered Rate a 6 mesi riferito al USD + spread.</p> <p>- Libor a 6 mesi + spread massimo di 4 punti determinano un tasso annuo nominale del 4,15738%.</p> <p>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".</p>
	Parametro di indicizzazione per i mutui a tasso variabile	Per i mutui a tasso variabile in valuta: <u>Libor - London Interbank Offered Rate</u> a 3 o 6 mesi a seconda della periodicità della rata quotato sulla piazza di Londra due giorni lavorativi bancari precedenti rispettivamente la data di stipula del contratto di mutuo e di inizio di ciascuna delle successive trimestralità/semestralità e pubblicata dal quotidiano "Il Sole 24 Ore".
	Spread	Massimo di 4,00 punti sul parametro di indicizzazione o di riferimento.

		<p>Per i soli mutui aventi finalità consolidamento di esposizioni non garantite o trasformazioni di debiti da breve termine a medio/lungo termine lo spread massimo applicabile sarà pari a 5 punti.</p> <p>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".</p>	
	Tasso di interesse di preammortamento	Le condizioni sono identiche a quelle di ammortamento.	
SPESE	Spese per la stipula del contratto	Istruttoria <p>Tabella:</p> <ul style="list-style-type: none"> - mutui fino a USD 100.000,00 pari allo 0,50% dell'importo mutuato con un minimo di USD 300,00 e un massimo USD 2.000,00; - mutui da USD 100.000,01 a USD 200.000,00 pari allo 0,40% dell'importo mutuato con un minimo di USD 500,00 e un massimo di USD 4.000,00; - mutui oltre USD 200.000,00: 0,30% dell'importo mutuato con un minimo di USD 800,00 e un massimo USD 50.000,00. <p>Esente per i mutui con finalità di portabilità tramite surroga.</p> <p>Nel caso di beni che presentano particolari dimensioni, tipologie e caratteristiche (es. beni storici artistici) il costo dell'istruttoria potrà essere superiore a quello riveniente dall'applicazione della suddetta percentuale, fermi in ogni caso l'importo minimo e massimo; e pure, il relativo importo effettivo verrà concordato preventivamente tra le parti.</p>	
		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.
		Spese di intervento nostro procuratore	150,00 USD. Tali spese verranno recuperate solo per mutui stipulati in una zona/località non presidiata da una nostra dipendenza.
	Spese per la gestione del rapporto	Gestione pratica	Nessuna
		Spese incasso rata	Periodicità rata trimestrale/semestrale: minimo 3,00 USD massimo 10,00 USD
		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"> - 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 ***. <p>L'importo sarà controvalorizzato in USD al cambio in vigore al momento dell'addebito.</p> <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 <i>Internet Banking</i>, 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>
		Cancellazione*/stralcio/rinnovo/variazione/restrizione ipoteca (in aggiunta alle spese notarili)	Massimo USD 1.500,00
		(*) 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 200,00 USD
		Cancellazione ipoteca	Nessuna, nel caso venga effettuata dalla banca.
		Elaborazioni di conteggi	Massimo USD 50,00 richieste solo nel caso di estinzione o riduzione anticipata non effettuata.
		Frazionamento	Per ogni quota formata - massimo 100,00 USD
	Erogazione S.A.L.	Massimo 500,00 USD per ogni erogazione su stato d'avanzamento dei lavori	

	Estinzione/riduzione anticipata	<p>Indennizzo onnicomprensivo massimo 3,00% del capitale anticipatamente rimborsato. Esempio: USD 1.000,00 x 3% = USD 30,00</p> <p>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.</p> <p>La parte mutuataria non dovrà corrispondere la commissione in parola qualora il finanziamento stipulato o accollato sia finalizzato all'acquisto, costruzione o ristrutturazione di unità immobiliari adibite ad abitazione e ciò ai sensi dell'articolo 7 della Legge 40 del 02/04/2007, fatti salvi i limiti di cui all'Accordo ABI Consumatori, siglato in data 2 maggio 2007.</p>
	Spese invio/rilascio certificazioni e dichiarazioni	<p>- Invio sollecito di pagamento: massimo USD 10,00. - Certificato di sussistenza di credito massimo 60,00 USD (a uso successione, Art. 23 del D. Lgs. 31 ottobre 1990, n. 346). - Rilascio certificazione per sgravi fiscali massimo 30,00 USD - Rilascio di duplicato di quietanza massimo 30,00 USD</p> <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 15.000,00 USD</p>

PIANO DI AMMORTAMENTO	Tipo di ammortamento	<p>Il rimborso del capitale mutuato può avvenire sulla base di un piano di ammortamento:</p> <ul style="list-style-type: none"> - 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	Trimestrale e semestrale.

Prima della conclusione del contratto è consigliabile prendere visione del piano di ammortamento personalizzato contenuto nel Prospetto Informativo Europeo Standardizzato.

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 USD 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
3,00 %	25	474,21	631,65	316,78

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

SERVIZI ACCESSORI

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

Perizia tecnica	<p>È richiesta la presentazione di una perizia redatta da un tecnico della società CRIF Spa.</p> <p>Le spese per accertamenti esperiti dal tecnico saranno a carico della parte mutuataria, anche nell'ipotesi che il finanziamento non venga perfezionato.</p> <p>Il costo della perizia è il seguente:</p> <p>Perizia di immobili residenziali</p> <ul style="list-style-type: none"> - 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. <p>Perizia di immobili commerciali, industriali e terreni – per garanzie aggiuntive a immobili residenziali e non prevalenti</p> <ul style="list-style-type: none"> - 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 2.000.001 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;
-----------------	--

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

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

ALTRE SPESE DA SOSTENERE NON INCLUSE NEL TAEG

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.
Sospensione pagamento rate	Nessuna spesa.
Adempimenti notarili	Sono a carico del mutuatario tutti gli oneri notarili connessi alla stipula del contratto di mutuo.
Imposta di registro	Applicata in alternativa all'imposta sostitutiva di cui all'art. 15 D.P.R. 29 settembre 1973, n. 601
Tasse ipotecarie	Da corrispondere direttamente al Notaio rogante, calcolata in base alla normativa vigente.

TEMPI DI EROGAZIONE

Durata dell'istruttoria	Di norma, non superiore a 40 giorni dal ricevimento della documentazione completa. Sono esclusi i tempi per gli adempimenti notarili ed eventuali supplementi di istruttoria necessaria per verificare nuovi elementi tecnico/legali emersi nel corso delle attività notarili o di perizia.
Disponibilità dell'importo	Di norma, 11 giorni dopo la data di avvenuta iscrizione dell'ipoteca.

ALTRO

Assicurazione facoltativa contro gli infortuni	Attualmente non disponibile.
Altre Assicurazioni facoltative	Attualmente non disponibile.
Imposta sostitutiva	Imposta pari allo 0,25% della somma erogata in caso di acquisto, costruzione, ristrutturazione dell'immobile "prima casa", per liquidità e consolidamento o al 2% della somma erogata in caso di acquisto, costruzione, ristrutturazione dell'immobile "seconda casa".

INFORMAZIONI E DOCUMENTI PER LA VERIFICA DEL MERITO DI CREDITO

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

Documenti anagrafici e reddituali del richiedente/garante	<p>Documenti anagrafici:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Documento d'identità; - Codice Fiscale; - Stato di famiglia*; - Certificato di Matrimonio*; - Sentenza di separazione e/o omologa del Tribunale*; - Permesso di soggiorno in corso di validità (solo se cittadino extracomunitario); - Estratto conto bancario degli ultimi sei mesi; - Evidenze di titoli/risparmi presso altre banche. <p>Documenti attestanti la capacità reddituale:</p> <ul style="list-style-type: none"> a) Lavoratori dipendenti: copia contratto di lavoro; dichiarazione anzianità lavorativa; due ultime dichiarazioni dei redditi e buste paga; documentazione altri redditi b) Lavoratori autonomi/soci: visura camerale; ultime due dichiarazioni dei redditi/bilanci; F24 o modello di trasmissione telematico; documentazione altri redditi <p>(*) solo per il richiedente.</p>
---	--

Documenti sull'immobile	<ul style="list-style-type: none"> - Permesso di costruire/D.I.A./S.C.I.A.; - Copia del Contratto preliminare/compromesso - Titolo di provenienza dell'immobile; - Planimetria catastale: - Visura catastale; - Estratto di mappa; - Computo metrico estimativo (in caso di costruzione/ristrutturazione)
Documenti aggiuntivi	Ulteriori documenti informativi possono essere richiesti in relazione alla tipologia dell'immobile oggetto di vincolo e alla finalità del finanziamento.
In caso di MUTUO PER SURROGA	<ul style="list-style-type: none"> - Copia della quietanza di pagamento rata alla Banca originaria o altro documento attestante il debito residuo; - Copia del contratto di mutuo stipulato con altra Banca; - Copia della nota di iscrizione ipotecaria.

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

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 senza dover pagare alcuna penale, compenso od onere aggiuntivo. L'estinzione totale comporta la chiusura del rapporto contrattuale con la restituzione del capitale ancora dovuto - tutto insieme - prima della scadenza del mutuo.

Portabilità del finanziamento

Nel caso in cui, per rimborsare il finanziamento, ottenga un nuovo finanziamento da un altro finanziatore, il cliente non deve sostenere neanche indirettamente alcun costo (ad esempio commissioni, spese, oneri o penali). Il nuovo contratto mantiene i diritti e le garanzie del vecchio.

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*.

CONSEGUENZE DELL'INADEMPIMENTO PER IL CLIENTE

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

Per esempio, in caso di ritardo nel pagamento delle rate il finanziatore applica il tasso di mora.

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

LEGENDA

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.
Consumatore	È colui che agisce per scopi estranei all'attività professionale o imprenditoriale eventualmente svolta.
Credito immobiliare ipotecario	Si definisce ipotecario un finanziamento garantito da ipoteca.
Imposta sostitutiva	Imposta pari allo 0,25% della somma erogata in caso di acquisto, costruzione, ristrutturazione dell'immobile "prima casa", per liquidità e consolidamento o al 2% della somma erogata in caso di acquisto, costruzione, ristrutturazione dell'immobile "seconda casa".
Ipoteca	Garanzia su un bene, normalmente un immobile. Se il debitore non può più pagare il suo debito, il creditore può ottenere l'espropriazione del bene e farlo vendere.
Istruttoria	Pratiche e formalità necessarie all'erogazione del mutuo.
Credito immobiliare ipotecario	Si definisce ipotecario un finanziamento 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 finanziata	È la parte che ha fatto richiesta del finanziamento. Denominata anche Debitore, Cliente, Mutuatario, Parte Mutuataria, Prestatario.
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 soprattutto 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.
Quota capitale	Quota della rata costituita dall'importo del finanziamento restituito.
Quota interessi	Quota della rata costituita dagli interessi maturati.
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.
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 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 minimo	È 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.