



Banca Popolare di Sondrio
Gruppo BPER Banca

Informazioni generali sul credito immobiliare
offerto a consumatori
**Mutuo chirografario finalizzato all'acquisto o alla
conservazione del diritto di proprietà su un terreno o su un
immobile edificato o progettato**

Pagina 1 di 9

Edizione 12/02/2026

INFORMAZIONI SULLA BANCA

BANCA POPOLARE DI SONDRIO - Società per azioni, fondata nel 1871

Sede sociale e direzione generale: I - 23100 Sondrio SO - Piazza Garibaldi 16 - Codice fiscale: 00053810149 - Gruppo IVA Banca Popolare di Sondrio, Partita IVA: 01086930144

Capitale sociale euro 1.360.157.331 - Riserve euro 1.740.955.502 (Dati approvati dall'Assemblea dei soci del 30 aprile 2025)

Tel. 0342 528.111 - Fax: 0342 528.204 - Indirizzo Internet: <http://www.popso.it> - E-mail: info@popso.it

Iscritta al registro delle Imprese di Sondrio al n. 00053810149

Iscritta all'Albo delle Banche al n. 842

Società appartenente al Gruppo Bancario BPER Banca S.p.A. - Iscritto all'Albo dei Gruppi bancari al n. 5387.6

Società soggetta ad attività di direzione e coordinamento di BPER Banca S.p.A.

Aderente al Fondo Interbancario di Tutela dei Depositi

Informazioni sull'autorità di controllo di riferimento: Banca d'Italia, avente sede in Roma, Via Nazionale n. 91, www.bancaditalia.it

ATTENZIONE
**Il Mutuo chirografario in valuta diversa
dall'euro
non è più disponibile per la vendita**

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 CHIROGRAFARIO IMMOBILIARE AL CONSUMATORE

Il credito immobiliare chirografario a consumatori è un finanziamento finalizzato all'acquisto o alla conservazione del diritto di proprietà su un terreno o su un immobile edificato o progettato e stipulato sotto forma di scrittura privata o di "lettera di scambio" assistito o meno da garanzie personali (quali principalmente fideiussione, cambiale) e/o da cessioni di crediti. Alla sottoscrizione del contratto di finanziamento è richiesta l'acquisizione di un titolo esecutivo sotto forma di vaglia cambiario di importo pari a quello del prestito.

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

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

Non è possibile accedere al prestito immobiliare per effettuare ristrutturazioni di immobili.

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

I TIPI DI CREDITO IMMOBILIARE E I LORO RISCHI

Finanziamento a tasso fisso

Il tasso di interesse sia l'importo delle singole rate rimangono fissi per tutta la durata del contratto.

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 del debito da restituire, indipendentemente dalle variazioni delle condizioni di mercato.

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/indici di riferimento fissati nel contratto (ad es., Euribor, Eurirs, etc.).

Il rischio principale è l'aumento imprevedibile e consistente dell'importo o del numero delle rate, determinato dall'incremento del parametro di indicizzazione/indice di riferimento rilevato periodicamente.

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

Garanzie:

La banca può richiedere, in funzione della valutazione di merito creditizio, varie forme di garanzia non ipotecarie.

Principali rischi:

- Finanziamento a tasso fisso: il tasso di interesse e l'importo delle singole rate rimangono fissi per tutta la durata del mutuo. Lo svantaggio consiste nel fatto che non si possono sfruttare eventuali riduzioni dei tassi di mercato. È consigliabile a chi vuole conoscere con certezza la misura del tasso, l'importo delle singole rate e dell'ammontare complessivo che deve essere restituito, indipendentemente dalle variazioni delle condizioni di mercato.

- Finanziamento a tasso variabile: il tasso di interesse può variare, con cadenze prestabilite, in relazione all'andamento di uno o più parametri/indici specificatamente indicati nel contratto di mutuo. Il rischio principale è l'aumento imprevedibile e consistente del tasso d'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 dello importo delle rate e, quindi, del costo complessivo del finanziamento.

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.bancaditalia.it, presso tutte le filiali della banca e sul sito www.popso.it.

PRINCIPALI CONDIZIONI ECONOMICHE

QUANTO PUO' COSTARE IL MUTUO

Esempio di mutuo a tasso fisso

Importo totale del credito: 50.000,00 euro

Costo totale del credito: 11.902,44 euro *

*(comprensivo di: interessi, spese istruttoria, spese incasso rata, imposta sostitutiva e invio comunicazioni periodiche e bolli vaglia cambiario)

Importo totale dovuto dal cliente: 61.902,44 euro

Tasso Annuo Effettivo Globale (TAEG): 8,86%

- Capitale	50.000 euro	- Spese di istruttoria	350,00 euro
- Data inizio piano di ammortamento	02/02/2026	- Spese incasso rata	13,00 euro
- Durata	5 anni	- Imposta sostitutiva	125,00 euro
- Rimborso	Trimestrale	- Invio comunicazioni periodiche	1,15 euro
- Tasso annuo nominale (T.A.N.) fisso	8,000%	- Bolli vaglia cambiario	5,00 euro

Esempio di mutuo a tasso variabile

Importo totale del credito: 50.000,00 euro

Costo totale del credito: 12.781,35 euro*

*(comprensivo di: interessi, spese istruttoria, spese incasso rata, imposta sostitutiva e invio comunicazioni periodiche e bolli vaglia cambiario)

Importo totale dovuto dal cliente: 62.781,35 euro

Tasso Annuo Effettivo Globale (TAEG): 9,51%

- Capitale	50.000,00 euro	- Spese di istruttoria	350,00 euro
- Data inizio piano di ammortamento	02/02/2026	- Spese incasso rata	13,00 euro
- Durata	5 anni	- Imposta sostitutiva	125,00 euro
- Rimborso	Trimestrale	- Invio comunicazioni periodiche	1,15 euro
- Spread	6,450%	- Bolli vaglia cambiario	5,00 euro
- Tasso minimo	6,450%		
- Tasso annuo nominale (T.A.N.) di ingresso	8,50%		

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.

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

VOCI

COSTI

Importo massimo finanziabile	In dipendenza della richiesta del cliente e della sua capacità di rimborso.
Durata	Di norma, non superiore a 15 anni, comprensiva di un eventuale periodo di preammortamento.
Garanzie accettate	Il mutuo chirografario può essere assistito da garanzie reali e/o personali, rilasciate da parte dei soggetti finanziati o di terzi, e/o da cessione di crediti.

TASSI DISPONIBILI

Tasso di interesse nominale annuo (Il tasso applicato al singolo contratto potrà essere diverso in relazione all'andamento del parametro/indice di riferimento al momento della stipula)

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 di periodo corrispondente alla durata del mutuo

Parametro/indice di riferimento + spread

- tasso applicabile ai mutui con durata 5 anni: spread massimo 10 punti

- tasso applicabile ai mutui con durata 10 anni: spread massimo 10 punti;

- tasso applicabile ai mutui con durata 15 anni: spread massimo 10 punti.

I.R.S. Interest Rate Swap 5 anni + spread massimo di 10 punti determina un tasso annuo nominale del 12,51%.

I.R.S. Interest Rate Swap 10 anni + spread massimo di 10 punti determina un tasso annuo nominale del 12,86%.

I.R.S. Interest Rate Swap 15 anni + spread massimo di 10 punti determina un tasso annuo nominale del 13,08%.

Il tasso applicato al singolo contratto potrà essere diverso in relazione all'andamento del parametro/indice di riferimento al momento della stipula.

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, è composto da: Euribor - Euro Interbank Offered Rate (360) a 1 / 3 / 6 / 12 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 10 punti determinano un tasso annuo nominale del 11,984%. - Euribor - Euro Interbank Offered Rate (360) a 3 mesi + spread massimo di 10 punti determinano un tasso annuo nominale del 12,020%. - Euribor - Euro Interbank Offered Rate (360) a 6 mesi + spread massimo di 10 punti determinano un tasso annuo nominale del 12,146%. - Euribor - Euro Interbank Offered Rate (360) a 12 mesi + spread massimo di 10 punti determinano un tasso annuo nominale del 12,228%. Tasso minimo: pari allo spread applicato. Per i mutui in valuta estera erogati dopo il 01-01-2022: Per i mutui in euro concessi a persone non residenti in Italia tasso €STR (Euro Short-Term Rate) composto a 3 o 6 mesi (a seconda della periodicità della rata) pubblicato dal sito BCE (https://sdw.ecb.europa.eu/browse.do?node=9700536) - due giorni lavorativi bancari precedenti la data di inizio di ciascuna delle successive trimestralità/semestralità + spread massimo di 10 punti. -per il Franco svizzero – CHF, il tasso di interesse nominale annuo è composto da: -tasso "SARON composto" (Swiss Average Rate Overnight composto) a 3 mesi o 6 mesi pubblicato da SIX – Swiss Exchange Financial Information AG ("Amministratore del tasso") due giorni lavorativi bancari precedenti la data di inizio di ciascuna delle successive trimestralità/semestralità + spread massimo di 10 punti Per la Lira Sterlina – GBP, il tasso di interesse nominale annuo è composto da: - Tasso "SONIA composto" (Sterling Overnight Index Average compounded) come determinato e contribuito dall'applicativo "EIKON", gestito da LSEG (London Stock Exchange Group) ("Amministratore del tasso") + spread massimo di 10 punti Per il Dollaro Americano – USD, il tasso di interesse nominale annuo è composto da: - Tasso "SOFR" Secured Overnight Financing Rate pubblicato da Federal Reserve Bank of New York ("Amministratore del tasso") + spread massimo di 10 punti Per lo YEN – JPY, il tasso di interesse nominale annuo è composto da: - Tasso "TONAR" (Tokyo Overnight Average Rate) pubblicato da Bank of Japan ("Amministratore del tasso") + spread massimo di 10 punti In ogni caso il tasso massimo applicabile al mutuo non sarà superiore alla "Soglia tasso usurario".
Parametro/Indice di riferimento per i mutui a tasso fisso (*)	I.R.S. Interest Rate Swap di periodo corrispondente alla durata del mutuo
Parametro di indicizzazione/indice di riferimento per i mutui a tasso variabile (*)	Per i mutui a tasso variabile, in euro, indicizzati all'Euribor: Euribor - Euro Interbank Offered Rate (360) a 1 / 3 / 6 / 12 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 concessi a persone non residenti in Italia tasso €STR (Euro Short-Term Rate) composto a 3 o 6 mesi (a seconda della periodicità della rata) pubblicato dal sito BCE (https://sdw.ecb.europa.eu/browse.do?node=9700536) - due giorni lavorativi bancari precedenti la data di inizio di ciascuna delle successive trimestralità/semestralità. Per i mutui a tasso variabile in valuta: per il Franco svizzero – CHF il tasso di interesse nominale annuo è composto da: - tasso "SARON composto" (Swiss Average Rate Overnight composto) a 3 o 6 mesi pubblicato da SIX – Swiss Exchange Financial Information AG ("Amministratore del tasso") due giorni lavorativi bancari precedenti la data di inizio di ciascuna delle successive trimestralità/semestralità. per il Lira Sterlina – GBP il tasso di interesse nominale annuo è composto da: - Tasso "SONIA composto" (Sterling Overnight Index Average compounded) a 3/6 mesi come determinato e contribuito dall'applicativo "EIKON", gestito da LSEG (London Stock Exchange Group) ("Amministratore del tasso") due giorni lavorativi bancari precedenti la data di inizio di ciascuna delle successive trimestralità/semestralità. L'indice "SONIA Composto" (Sterling Overnight Index Average compounded) a 3/6 mesi è determinato dall'applicativo "EIKON", di proprietà e gestito da London Stock Exchange Group (LSEG) utilizzando il parametro/indice di riferimento SONIA TERM di medesima durata che risulta pubblicato sul sito https://www.lseg.com/en/ftse-russell/benchmarks/term-sonia-reference-rates#. per il Dollaro Americano – USD il tasso di interesse nominale annuo è composto da: - Tasso "SOFR" Secured Overnight Financing Rate pubblicato da Federal Reserve Bank of New York ("Amministratore del tasso") due giorni lavorativi bancari precedenti rispettivamente la data di stipula del contratto di mutuo e di inizio di ciascuna delle successive trimestralità/semestralità. per lo Yen – JPY il tasso di interesse nominale annuo è composto da: - Tasso "TONAR" (Tokyo Overnight Average Rate) pubblicato da Bank of Japan ("Amministratore del tasso") due giorni lavorativi bancari precedenti rispettivamente la data di stipula del contratto di mutuo e di inizio di ciascuna delle successive trimestralità/semestralità. Per i mutui in valuta erogati prima del 31-12-2021 Per i mutui a tasso variabile in valuta: Libor - London Interbank Offered Rate (riferito alla valuta di erogazione) 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 e pubblicata dal quotidiano "Il Sole 24 Ore".
Spread	Massimo di 10,00 punti per i mutui a tasso fisso. Massimo di 10,00 punti per i mutui a tasso variabile. In ogni caso il tasso massimo applicabile al mutuo – risultante dalla somma tra il parametro/indice di riferimento e lo spread - non sarà superiore alla "Soglia tasso usurario". Per i mutui erogati in valuta diversa dall'euro lo spread massimo applicabile sarà pari a 10 punti.
Tasso di interesse di preammortamento	Le condizioni sono identiche a quelle di ammortamento.
(*) Qualora l'indice di riferimento, convenuto per il calcolo degli interessi, dovesse subire una variazione sostanziale oppure non fosse più disponibile, o comunque cessasse definitivamente di essere pubblicato, la Banca individuerà un indice sostitutivo seguendo le indicazioni che saranno tempo per tempo fornite dal mercato, dalle competenti Autorità e/o dagli Amministratori degli indici. All'indice sostitutivo verrà eventualmente aggiunto il cosiddetto "differenziale di adeguamento" (spread adjustment) tenuto conto delle indicazioni fornite dai preposti organismi di riferimento. A tal fine, la Banca redige e mantiene costantemente aggiornato un solido Piano scritto che specifica le azioni che verranno intraprese in tali circostanze. Il suddetto Piano è reperibile sul sito di Banca Popolare di Sondrio nella sezione "Trasparenza" (www.popso.it > Trasparenza) e i suoi aggiornamenti sono portati a conoscenza della clientela almeno una volta l'anno o alla prima occasione utile. Ricordiamo che nei casi di aumento o diminuzione di un qualunque indice di riferimento, determinati esclusivamente dalla sua naturale fluttuazione giornaliera, il tasso di interesse tempo per tempo applicato al rapporto verrà modificato nella misura delle intervenute variazioni, e conseguentemente aumenterà o diminuirà l'importo delle rate. In mancanza di rilevazione temporanea dell'indice di riferimento convenuto sarà utilizzato l'ultimo valore conosciuto dello stesso.	



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. Tali spese verranno recuperate solo per mutui stipulati in una zona/località non presidiata da una nostra dipendenza.
		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
		Spese 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 / 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).
		Accollo mutuo	Massimo 150,00 euro.
		Sospensione pagamento rata	Nessuna.
		Elaborazioni di conteggi	Massimo euro 50,00 richieste solo nel caso di estinzione o riduzione anticipata non effettuata.
		Erogazione S.A.L.	Massimo 500,00 euro per ogni erogazione su stato d'avanzamento dei lavori
		Estinzione/riduzione anticipata	La parte mutuataria non dovrà corrispondere le commissioni in parola qualora il finanziamento stipulato o accollato sia finalizzato all'acquisto, costruzione o ristrutturazione di unità immobiliari adibite ad abitazione e ciò ai sensi dell'articolo 7 della Legge 40 del 02/04/2007, fatti salvi i limiti di cui all'Accordo ABI Consumatori, siglato in data 2 maggio 2007.
		Spese invio/rilascio certificazioni e dichiarazioni	Invio sollecito di pagamento: euro 0,00. Certificazioni commissioni per il rilascio di: - certificato di sussistenza di credito massimo 50,00 euro (a uso successione, Art. 23 del D.Lgs. 31 ottobre 1990, n. 346), - certificato per sgravi fiscali massimo 25,00 euro, - 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 5.000,00 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, annuale.

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 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
8,50%	5	2.051,65	2.159,98	1.943,33
8,50%	10	1.239,86	1.383,44	1.096,28
8,50%	15	984,74	1.139,40	830,08

CALCOLO ESEMPLIFICATIVO DELL'IMPORTO DELLA RATA DI UN MUTUO A TASSO FISSO (30 GIORNI)

Tasso di interesse applicato	Durata del finanziamento (anni)	Importo della rata mensile per euro 100.000 di capitale	Importo della rata mensile per euro 100.000 di capitale (*)
8,50%	5	2.051,65	2.041,95
9,00%	10	1.266,76	1.256,49
9,00%	15	1.014,27	1.004,00

(*) Esempio con divisore 365, finalizzato ad una corretta rappresentazione degli interessi calcolati con riferimento all'anno Civile.

Si precisa che tale prodotto è venduto esclusivamente con il calcolo degli interessi riferito all'anno Commerciale e dunque con divisore 360.

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.popso.it.

SERVIZI ACCESSORI

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

Assicurazione facoltativa contro gli infortuni	La Parte Finanziata, se persona fisica, ha facoltà di stipulare una polizza assicurativa di Arca Assicurazioni contro gli infortuni professionali ed extraprofessionali denominata "Gente Serena" (per maggiori informazioni si rimanda al Set Informativo del prodotto disponibile sul sito di Arca Vita e Arca Assicurazioni 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 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 nell'ambito della propria offerta di prodotti, le seguenti polizze di Arca Vita e Arca Assicurazioni: • 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). Esempificazione 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 • Salva Mutuo CPI Lavoratori Dipendenti: polizza a premio unico anticipato che prevede in caso di morte, invalidità permanente ovvero perdita di impiego dell'assicurato il pagamento di un capitale, ai beneficiari designati, pari al debito residuo del mutuo (per maggiori informazioni si rimanda al Set Informativo del prodotto disponibile sul sito di Arca Vita e Arca Assicurazioni www.arcassicura.com). Esempificazione 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: € 5.103,84 durata 15 anni: € 6.252,50 durata 20 anni: € 7.700,88 • 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). Esempificazione 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
--	---

Il cliente può recedere dai contratti relativi ai servizi accessori acquistati insieme al mutuo senza dover recedere dal contratto stesso.

ALTRE SPESE DA SOSTENERE

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

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.
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
Spese per vaglia cambiari	Sono a carico del cliente tutti i bolli secondo le vigenti disposizioni di legge.
Imposta sostitutiva (per durate superiori a 18 mesi)	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. In caso di prestito di durata inferiore a 18 mesi sarà dovuta l'imposta di bollo (ai sensi dell'art. 13 - comma 2 bis, nota 2 Tariffa parte I – DPR 642/72) di euro 16,00. Tale imposta non è dovuta in caso in cui il finanziamento sia regolato su conto corrente acceso presso la stessa banca erogante

TEMPI DI EROGAZIONE

Durata dell'istruttoria	Di norma, non superiore a 40 giorni dal ricevimento della documentazione completa.
Disponibilità dell'importo	Ad avvenuta sottoscrizione del contratto di finanziamento.

INFORMAZIONI E DOCUMENTI PER LA VERIFICA DEL MERITO CREDITIZIO

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	<u>Documenti anagrafici:</u> - 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. <u>Documenti attestanti la capacità reddituale:</u> 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 (*) solo per il richiedente.
Documenti sull'immobile	- 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	- 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.

ESTINZIONE ANTICIPATA, PORTABILITÀ E RECLAMI

Estinzione anticipata

Il cliente può estinguere anticipatamente in qualsiasi momento con un preavviso di almeno 30 giorni in tutto o in parte il mutuo.

Ciò avviene restituendo il capitale residuo e in caso di rimborso totale anche gli interessi e gli altri oneri maturati fino a quel momento.

Per i contratti di mutuo stipulati per finalità come l'acquisto o la ristrutturazione di immobili adibiti ad abitazione o lo svolgimento di attività economica o professionale non dovrà pagare alcuna penale, compenso od onere aggiuntivo.

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 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.

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.
Chirografario	Si definisce chirografario un mutuo/finanziamento non assistito da garanzia reale (ipoteca/pegno).
Consumatore	E' colui che agisce per scopi estranei all'attività professionale o imprenditoriale eventualmente svolta.
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.
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".
Istruttoria	Pratiche e formalità necessarie all'erogazione del mutuo.
Parametro/Indice di riferimento	Parametro di mercato o di politica monetaria preso a riferimento per determinare il tasso di interesse.
Parte finanziata	E' la parte che ha fatto richiesta del finanziamento. Denominata anche Debitore, Cliente, Mutuatario, Parte Mutuataria, Prestatario.
Parte finanziante	E' la banca
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.
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 scadenze stabilite contrattualmente. La rata è composta da una quota capitale, cioè una parte dell'importo prestato, una quota interessi dovuti alla banca per la somma ricevuta a prestito.
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/indici di riferimento.
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/indice di riferimento 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 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.
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/indici finanziari presi a riferimento.