



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

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 _____

FINANZIAMENTO GARANTITO DA ISMEA: CARATTERISTICHE E RISCHI

Il finanziamento garantito da ISMEA (Istituto di Servizi per il Mercato agricolo Alimentare) è un'operazione destinata in via esclusiva alle attività agricole e zootecniche, ossia attività di coltivazione del fondo, silvicoltura, allevamento di animali nonché a quelle ad esse connesse e collaterali, ossia l'agriturismo, la manipolazione, conservazione, trasformazione, commercializzazione e valorizzazione dei prodotti nonché le attività dirette alla fornitura dei beni o servizi mediante l'utilizzo prevalente di attrezzature o risorse normalmente impegnate nell'attività agricola comprese le attività di valorizzazione del territorio e del patrimonio rurale e forestale e di ricezione e ospitalità. L'intervento in parola può essere destinato a finanziare anche le spese legate a investimenti mirati alla riduzione dell'impatto ambientale della controparte o per scopi con ricadute positive in ambito sociale. Per queste casistiche la Banca potrebbe richiedere alla controparte informazioni tecniche relative all'investimento oggetto del finanziamento.

La concessione dell'agevolazione e gli investimenti agevolabili sono dettagliatamente regolamentati da norme di legge e dalle relative disposizioni di attuazione, che è bene esaminare con attenzione prima di effettuare l'operazione; in particolare sussistono limitazioni in merito alle tipologie di spesa agevolabili e agli importi massimi concedibili. È un'operazione con cui un'impresa ottiene un prestito dalla banca da rimborsare mediante il pagamento periodico di rate (mensili, trimestrali, semestrali), comprensive di una quota a rimborso del capitale e una quota a rimborso degli interessi, secondo un tasso concordato che può essere fisso o variabile.

La garanzia diretta ISMEA:

- integra la capacità dei soggetti beneficiari di offrire garanzie alle banche finanziatrici;
- riduce il costo dell'indebitamento a carico del soggetto beneficiario per effetto del minor assorbimento di patrimonio di vigilanza bancario;
- protegge le banche finanziatrici dal rischio di credito per la quota del finanziamento in essere garantita.

Può essere concessa:

- nella forma di mutuo chirografario, stipulato sotto forma di scrittura privata (o atto notarile). La sua durata varia dai 18 mesi ai 20 anni. Alla sottoscrizione del contratto di finanziamento può essere richiesta l'acquisizione di un titolo esecutivo sotto forma di vaglia cambiario di importo pari a quello del prestito.
- nella forma di mutuo ipotecario, stipulato mediante atto notarile e se assistito da garanzia reale (ipoteca).

È un finanziamento destinato al sostegno dei programmi aziendali quali a esempio:

- opere di miglioramento fondiario
- costruzione, acquisizione, ampliamento, ristrutturazione di beni immobili
- acquisto di macchinari ed attrezzature
- ristrutturazione dei debiti aziendali
- acquisto di beni e servizi necessari alla conduzione aziendale
- ricostruzione della liquidità.

La garanzia diretta ISMEA è stata estesa anche ai prestiti di cui all'articolo 13 del Decreto "Liquidità" n. 23 dell'8 aprile 2020 (e successive modifiche) che ha previsto una serie di interventi, di lungo respiro, da riservare alle imprese colpite dalle conseguenze dell'evento epidemiologico COVID-19 destinate al settore agricolo e in particolare:

- finanziamenti per liquidità di durata fino a 10 anni;
- finanziamenti per operazioni di ristrutturazione e consolidamento di durata fino a 10 anni.

La garanzia diretta ISMEA è disciplinata dal decreto 22 marzo 2011 del Ministero delle Politiche Agricole Alimentari e Forestali di concerto con il Ministro dell'Economia e delle Finanze. L'obiettivo della garanzia diretta è favorire l'accesso al credito delle aziende agricole.

È un intervento pubblico mediante la concessione di garanzia diretta sul credito e disciplinato da specifiche normative di legge e regolamentari – reperibili sul sito del

dell'ente gestore www.ismea.it - che persegue finalità di interesse pubblico generale, e prevedono, qualora il finanziamento abbia pre-determinati scopi e l'Imprenditore pre-determinati requisiti che ISMEA presti garanzia secondo percentuali stabilite e dietro pagamento di un corrispettivo. Tale corrispettivo può essere azzerato in alcune zone geografiche o per alcuni scopi, sempre in base a normative pubbliche.

La concessione della garanzia da parte di ISMEA è subordinata all'istruttoria delle richieste di ammissione con verifica:

- per le finalità e nei limiti previsti della normativa in materia e nel caso in cui il soggetto beneficiario richiedente non disponga di garanzie tali da assistere integralmente il finanziamento richiesto;
- per le imprese che siano economicamente e finanziariamente sane, intendendo tali quelle valutate sulla base dei criteri contenuti nelle istruzioni applicative garanzia diretta ISMEA;
- per i prestiti di cui all'articolo 13 del Decreto "Liquidità" n. 23 dell'8 aprile 2020 e successive modifiche le imprese rientrino nei parametri ivi previsti.

In virtù della concessione della garanzia diretta la banca finanziatrice può ottenere, in seguito all'inadempimento del debitore principale e su richiesta a ISMEA, il pagamento da parte della stessa ISMEA della somma garantita.

Tipologie di Finanziamento:

Mutui a tasso fisso

Nel mutuo a tasso fisso, il tasso di interesse e l'importo delle singole rate restano quelli fissati dal contratto per tutta la durata del prestito. Lo svantaggio per l'impresa è non poter sfruttare eventuali riduzioni dei tassi di mercato che dovessero verificarsi nel tempo.

Il mutuo a tasso fisso è consigliato a chi teme che i tassi di mercato possano aumentare e sin dal momento della firma del contratto vuole conoscere con certezza gli importi delle singole rate e dell'ammontare complessivo da restituire.

A fronte di questo vantaggio la banca o intermediario solitamente applica condizioni meno vantaggiose rispetto al mutuo variabile.

Mutui a tasso variabile

Nel mutuo a tasso variabile, il tasso di interesse può variare, a cadenze prestabilite, rispetto al tasso iniziale seguendo le oscillazioni di uno o più parametri di indicizzazione/indici di riferimento fissati nel contratto.

Comporta il grande rischio di essere soggetto a un eventuale aumento insostenibile dell'importo delle rate.

A parità di durata, i mutui a tassi variabili, sono solitamente più convenienti all'inizio, ma le rate possono crescere nel tempo, anche in misura consistente.

Il mutuo a tasso variabile è ideale per chi vuole un tasso sempre in linea con l'andamento del mercato, o in ogni caso potrà sostenere eventuali rincari dell'importo delle rate.

Modalità di erogazione:

Il finanziamento può essere erogato in una unica tranche o in più soluzioni (per i finanziamenti con erogazioni a stato avanzamento lavori è possibile ricorrere ai soli mutui a tasso variabile) in relazione alle esigenze dalla parte finanziata e/o alla particolare tipologia di investimento finanziato.

L'erogazione a stato avanzamento lavori (s.a.l.), viene effettuata in funzione dell'avanzamento del programma di investimento; con l'erogazione a saldo, che avviene al completamento dei lavori, il finanziamento viene messo in ammortamento. Nel periodo di erogazioni a stato avanzamento lavori sono corrisposti solo interessi; il tasso applicato varia secondo le oscillazioni del parametro/indice di riferimento.

Nel periodo di ammortamento il tasso può essere fisso o variabile (obbligatorio per i finanziamenti con erogazione a sal) e il rimborso avviene mediante pagamento posticipato di rate comprensive di capitale e interesse secondo il piano di ammortamento allegato al contratto.

Garanzie:

La garanzia diretta ISMEA è concessa nelle misure percentuali ed entro i massimali (pro-tempore vigenti) previsti da ISMEA per ogni impresa e comunque non potrà essere superiore all'80% dell'ammontare dell'operazione garantita fatti salvi gli interventi di cui all'articolo 13 del Decreto "Liquidità" n. 23 dell'8 aprile 2020 e successive modifiche ed entro un massimale di 5 milioni di euro.

Si evidenzia che a seguito del mancato pagamento delle rate di rimborso e della conseguente escussione da parte della banca della garanzia rilasciata da ISMEA la stessa si surroga in tutti i diritti spettanti alla banca.

Sulla quota di finanziamento non garantita da ISMEA a insindacabile giudizio della banca e in funzione delle valutazioni di merito creditizio e della durata, possono essere richieste garanzie reali. Sono invece acquisibili sull'intero finanziamento garanzie personali nonché vincoli o specifiche cautele.

Per i mutui garantiti anche da ipoteca o privilegio è richiesta, per tutta la durata del finanziamento, la sottoscrizione di una polizza assicurativa contro i rischi di incendio e scoppio, a copertura dell'immobile su cui è iscritta l'ipoteca o dei beni oggetto di privilegio, 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 dei beni oggetto di ipoteca o di privilegio.

Il richiedente ha la facoltà di sottoscrivere presso la Banca una delle soluzioni assicurative a copertura dei beni proposte da Arca Assicurazioni.

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

CONDIZIONI ECONOMICHE

QUANTO PUO' COSTARE IL FINANZIAMENTO

Esempio di mutuo chirografario a tasso fisso			
Tasso Annuo Effettivo Globale (TAEG): 12,030%			
Capitale	100.000,00 euro	Spese di istruttoria	500,00 euro
Data erogazione	02/02/2026	Spese incasso rata	5,00 euro

Durata	60 mesi	Imposta sostitutiva	0,00 euro
Rimborso	Mensile	Garanzia del ISMEA	2.000,00 euro
Tasso annuo nominale (T.A.N.)	7,75%	Spese produzione e invio/consegna comunicazioni	1,15 euro
Bolli vaglia cambiario	10,00 euro		

Esempio di mutuo chirografario a tasso variabile			
Tasso Annuo Effettivo Globale (TAEG): 8,85%			
Capitale	100.000,00 euro	Spese di istruttoria	500,00 euro
Data erogazione	02/02/2026	Spese incasso rata	9,00 euro
Durata	5 anni	Imposta sostitutiva	250,00 euro
Rimborso	Trimestrale	Garanzia del ISMEA	2.000,00 euro
Tasso annuo nominale (T.A.N.)	7,25%	Spese produzione e invio/consegna comunicazioni	1,15 euro
Bolli vaglia cambiario	10,00 euro		

Il TAEG è calcolato con divisore 365.

Nel calcolo del TAEG saranno considerati, una volta comunicati alla Banca, eventuali costi di mediazione che il cliente è tenuto a sostenere laddove decida di avvalersi di un intermediario del credito.

Nel caso di garanzia ipotecaria 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/indice di riferimento.

VOCI	COSTI
Importo massimo finanziabile	€ 1.000.000,00 per le micro e piccole imprese e € 2.000.000,00 per le medie imprese quale importo massimo garantito da ISMEA per ogni singola impresa. Per le operazioni a valere del Decreto Legge Liquidità, l'importo massimo della garanzia è di € 5.000.000,00
Durata	Minimo 18 mesi e massimo 20 anni compreso l'eventuale periodo di preammortamento.

TASSI	Tasso di interesse nominale annuo (Il tasso applicato al singolo contratto potrà essere diverso in relazione all'andamento del parametro/indice)	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. Mutui chirografari: - I.R.S. Interest Rate Swap 5 anni + spread massimo di 10,00 punti determinano un tasso annuo nominale del 12,51%. - I.R.S. Interest Rate Swap 10 anni + spread massimo di 10,00 punti determinano un tasso annuo nominale del 12,86%. Mutui ipotecari: - I.R.S. Interest Rate Swap 10 anni + spread massimo di 5 punti determinano un tasso annuo nominale del 7,86%. - I.R.S. Interest Rate Swap 15 anni + spread massimo di 5 punti determinano un tasso annuo nominale del 8,08%. 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. Il tasso di interesse nominale annuo, se indicizzato all'Euribor, è composto da: Euribor - Euro Interbank Offered Rate (360) a 1 / 3 / 6 mesi a seconda della periodicità della rata + spread rilevato a cura del Comitato di Gestione istituito presso la Federazione Bancaria Europea e pubblicato sul quotidiano "Il Sole 24 Ore" (o, in mancanza, da altra stampa specializzata o dal circuito LSEG (London Stock Exchange Group)) il penultimo giorno lavorativo del mese antecedente quello di decorrenza di ogni rata. Finanziamenti chirografari: - Euribor - Euro Interbank Offered Rate (360) a 1 mese + spread massimo di 10,00 punti determinano un tasso annuo nominale del 11,984%. - Euribor - Euro Interbank Offered Rate (360) a 3 mesi + spread massimo di 10,00, punti determinano un tasso annuo nominale del 12,020%. - Euribor - Euro Interbank Offered Rate (360) a 6 mesi + spread massimo di 10,00 punti determinano un tasso annuo nominale del 12,146%. Tasso minimo: pari allo spread applicato. Finanziamenti ipotecari: - Euribor - Euro Interbank Offered Rate (360) a 1 mese + spread massimo di 4 punti determinano un tasso annuo nominale del 5,984%.



	- Euribor - Euro Interbank Offered Rate (360) a 3 mesi + spread massimo di 4 punti determinano un tasso annuo nominale del 6,020%. - Euribor - Euro Interbank Offered Rate (360) a 6 mesi + spread massimo di 4 punti determinano un tasso annuo nominale del 6,146%. Tasso minimo: pari allo spread applicato. In ogni caso il tasso massimo applicabile al mutuo non sarà superiore alla "Soglia tasso usurario".
Parametro di indicizzazione/indice di riferimento per i mutui a tasso variabile (*)	Euribor - Euro Interbank Offered Rate (360) a 1 / 3 / 6 mesi a seconda della periodicità della rata. Viene rilevato a cura della FBE (European Banking Federation) e dall'ACI (Financial Market Association) alle ore 11.00 di ogni giorno lavorativo target e pubblicata dal quotidiano "Il Sole 24 Ore". Per i prestiti a tasso variabile in euro – con rimborso rate mensili -: verrà presa a riferimento la quotazione dell' "Euribor - Euro Interbank Offered Rate" (360) 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 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 mensile dell'Euribor - Euro Interbank Offered Rate (360) a tre mesi, riferita al mese di luglio, agosto e settembre del precedente anno per la rata in scadenza il 31 gennaio, al mese di ottobre, novembre e dicembre del precedente anno per la rata in scadenza il 30 aprile, al mese di gennaio, febbraio e marzo dello stesso anno per la rata in scadenza il 31 luglio, al mese 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 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.
Parametro/indice di riferimento per i mutui a tasso fisso (*)	I.R.S. Interest Rate Swap di periodo corrispondente alla durata del mutuo
Spread	Mutui ipotecari: massimo 4,00 punti percentuali. Mutui chirografari: massimo 10 punti percentuali. In ogni caso il tasso massimo applicabile al mutuo – risultante dalla somma tra il parametro/indice e lo spread - non sarà superiore alla "Soglia tasso usurario".
Tasso di interesse di preammortamento	Le condizioni sono identiche a quello di ammortamento
Tasso di mora	Maggiorazione massima di 1,90 punti del tasso applicato alla rata insoluta. Sugli interessi di mora come sopra calcolati non sarà effettuata la capitalizzazione periodica.
Tasso minimo	Tasso minimo pari allo spread applicato
(*) 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.
		Commissione da riconoscere a ISMEA per il rilascio della garanzia	ISMEA, sulla base della propria istruttoria interna e attribuzione di un proprio rating comunica direttamente al cliente il costo del rilascio della garanzia.
		Costo di Mediazione	Nei casi in cui l'operazione è trattata per il tramite di un mediatore creditizio il costo della mediazione verrà concordato tra le parti e corrisposto direttamente al Mediatore.
		Spese di intervento nostro procuratore	100,00 euro.
	Spese per la gestione del rapporto	Gestione pratica	Nessuna.
		Incasso rata	Periodicità rata mensile: - Con addebito automatico in conto massimo 10,00 euro - Con pagamento per cassa massimo 11,00 euro - Con addebito SDD massimo 11,00 euro Periodicità rata trimestrale: - Con addebito automatico in conto massimo 12,00 euro - Con pagamento per cassa massimo 13,00 euro - Con addebito SDD massimo 13,00 euro Periodicità rata semestrale o annuale: - Con addebito automatico in conto massimo 14,00 euro - Con pagamento per cassa massimo 15,00 euro - Con addebito SDD massimo 15,00 euro
		Invio comunicazioni	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)	Massimo 1.000,00 euro. (* Salvo espressa richiesta di procedere con atto notarile, avanzata dal Cliente, non è prevista alcuna spesa per le comunicazioni cui è tenuta la Banca per procedere alla cancellazione dell'ipoteca a seguito dell'estinzione del debito
		Accollo mutuo	Massimo 150,00 euro.
		Sospensione pagamento rata	Nessuna.
		Penale per estinzione o riduzione anticipata	Indennizzo onnicomprensivo massimo 3,00% del capitale anticipatamente rimborsato. Esempio: euro 1.000,00 x 3% = euro 30,00 Il rimborso parziale potrà essere richiesto in concomitanza con la scadenza delle rate e solamente per una somma pari ad almeno un'annualità di rate di rimborso. Nessun altro onere verrà richiesto in aggiunta al compenso onnicomprensivo.
		Elaborazioni di conteggi	Massimo euro 50,00 richieste solo nel caso di estinzione o riduzione anticipata non

		effettuata.
	Frazionamento	Per ogni quota formata massimo 100,00 euro.
	Erogazione S.A.L.	Massimo 500,00 euro per ogni erogazione su stato d'avanzamento dei lavori.
	Spese invio/rilascio certificazioni e dichiarazioni	- Invio sollecito di pagamento: euro 0,00. - Certificato di sussistenza di credito massimo 50,00 euro (a uso successione, Art. 23 del D.Lgs. 31 ottobre 1990, n. 346). - Rilascio certificazione per sgravi fiscali massimo 25,00 euro, - Rilascio di duplicato di quietanza massimo 25,00 euro. Detti importi potranno essere aumentati fino a un massimo del 100%, in caso di documenti complessi. Per casi particolari, nei quali l'intervento dell'Istituto implichi elaborazioni o indagini particolari, il richiedente (preventivamente informato) deve corrispondere un importo determinato "ad hoc" dall'Istituto medesimo. Spese per il rilascio di atti integrativi; massimo 5.000,00 euro.

PIANO DI AMMORTAMENTO	Tipologia di ammortamento	Il rimborso del capitale mutuato può avvenire sulla base di un piano di ammortamento: - a rata costante, cosiddetto "francese"; 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

ULTIME RILEVAZIONI DEL PARAMETRO/INDICE DI RIFERIMENTO

Parametro/Indice	Data di rilevazione	1 mese	3 mesi	6 mesi	5 anni	10 anni
I.R.S. Interest Rate Swap	29 gennaio 2026	--	--	--	2,51%	2,86%
Mutui in euro Quotazione giorno Euribor - Euro Interbank Offered Rate (360)	gennaio 2026	1,926%	2,020%	2,146%	--	--
Mutui in euro Media mensile Euribor - Euro Interbank Offered Rate (360)	gennaio 2026	1,956%	2,028%	2,134%	--	--

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

CALCOLO ESEMPLIFICATIVO DELL'IMPORTO DELLA RATA DI UN FINANZIAMENTO IPOTECARIO A TASSO VARIABILE

Tasso di interesse applicato	Durata del finanziamento (anni)	Importo della rata mensile per euro 100.000 di capitale	Se il tasso di interesse aumenta del 2% dopo 2 anni	Se il tasso di interesse diminuisce del 2% dopo 2 anni
3,00 %	10	965,61	1.102,81	828,40
3,00 %	15	690,58	839,11	542,05

CALCOLO ESEMPLIFICATIVO DELL'IMPORTO DELLA RATA DI UN FINANZIAMENTO CHIROGRAFARIO 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
5,50 %	5	1.925,40	2.097,62	1.753,18
5,50 %	10	1.100,54	1.272,76	928,32

Il Tasso Effettivo Global e Medio (TEGM) previsto dall'art. 2 della legge sull'usura (l.n.108/1996), relativo ai contratti di mutuo con garanzia ipotecari e altri finanziamenti alle famiglie e alle imprese, può essere consultato in filiale e sul sito internet www.popsi.it.

SERVIZI ACCESSORI	
Assicurazione incendio con vincolo a favore della Banca ad eccezione delle polizze intermedie da Banca Popolare di Sondrio per le quali detto vincolo non è previsto.	In caso di mutuo garantito anche da ipoteca 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. Si ricorda che il calcolo del tasso TAEG tiene conto delle commissioni, delle remunerazioni a qualsiasi titolo e delle spese collegate all'erogazione del credito e sostenute dal cliente, di cui il soggetto finanziatore è a conoscenza, ivi inclusi gli oneri assicurativi. Relativamente a questi ultimi, per il calcolo del TAEG, si ricorre a stime del premio sulla base delle tariffe applicate da Arca Assicurazioni sulle polizze della specie, prendendo a riferimento il costo di ricostruzione a nuovo dell'immobile oggetto di ipoteca e la sua destinazione d'uso.
Assicurazione facoltativa contro gli infortuni	La Parte Finanziata, se persona fisica o società di persone, ha facoltà di stipulare una polizza assicurativa contro gli infortuni professionali ed extraprofessionali denominata "Gente Serena" (per maggiori informazioni si rimanda al Set Informativo del prodotto disponibile sul sito di Arca Vita e Arca Assicurazioni www.arcassicura.com) corrispondendo il relativo premio, come di seguito determinato: - importo mutuo minore di euro 50.000,00: euro 36,00 annui (euro 3,00 per ogni rata mensile, euro 9,00 per ogni rata trimestrale, euro 18,00 per ogni rata semestrale o euro 36,00 per ogni rata annuale); - importo mutuo uguale o maggiore di euro 50.000,00: euro 54,00 annui (euro 4,50 per ogni rata mensile, euro 13,50 per ogni rata trimestrale, euro 27,00 per ogni rata semestrale o euro 54,00 per ogni rata annuale).
ALTRE SPESE DA SOSTENERE	
Spese di perizia	Nel caso in cui il finanziamento sia garantito anche da ipoteca 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. Il costo della perizia è il seguente: perizia di immobili residenziali - euro 230,00 + IVA per singola perizia per richieste il cui importo di finanziamento è inferiore o uguale a euro 1.000.000,00; - euro 345,00 + IVA per singola perizia relativa al primo sopralluogo per richieste il cui importo di finanziamento è superiore a euro 1.000.000,00. Perizia di immobili commerciali, industriali e terreni - euro 460,00 + IVA per singola perizia per richieste il cui importo di finanziamento è inferiore o uguale a euro 250.000,00; - euro 690,00 + IVA per singola perizia per richieste di finanziamento di importo da euro 250.001 a euro 750.000,00; - euro 1.040,00 + IVA per singola perizia per richieste di finanziamento di importo da euro 750.001 a euro 2.000.000,00; - euro 1.500,00 + IVA per singola perizia per richieste di finanziamento di importo da euro 2.000.001 a euro 4.000.000,00; - euro 2.070,00 + IVA per singola perizia per richieste di finanziamento di importo da euro 4.000.000,01 a euro 8.000.000,00; per richieste di finanziamento di importo superiore a euro 8.000.000,00 il costo della perizia sarà preventivato prima del sopralluogo. 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. In caso di mutui edilizi a S.A.L. potrà essere richiesta una perizia di "cantiere" il cui costo verrà concordato preventivamente tra le parti.
Adempimenti notarili	Sono a carico del mutuatario tutti gli oneri notarili connessi alla stipula del contratto di mutuo.
Spese per vaglia cambiari	Sono a carico del cliente tutti i bolli secondo le vigenti disposizioni di legge
Imposta per iscrizione ipoteca	Da corrispondere direttamente al Notaio rogante, calcolata in base alla normativa vigente
Imposta sostitutiva	Imposta pari allo 0,25% della somma erogata in alternativa dovrà essere corrisposta: l'imposta di registro, di bollo, ipotecarie e catastali, tasse sulle concessioni se dovute
TEMPI DI EROGAZIONE	
Durata dell'istruttoria	Di norma, non superiore a 40 giorni.
Disponibilità dell'importo	Di norma, entro 10 giorni dalla data di stipula del contratto.
ESTINZIONE ANTICIPATA, RECLAMI	
Estinzione anticipata Il cliente può estinguere anticipatamente in tutto o in parte il mutuo con un preavviso di almeno 30 giorni pagando unicamente un compenso onnicomprensivo stabilito dal contratto, che non potrà essere superiore al 3% del capitale rimborsato. L'estinzione totale comporta la chiusura del rapporto contrattuale con la restituzione del capitale ancora dovuto - tutto insieme - prima della scadenza del mutuo.	
Reclami I reclami vanno inviati, per iscritto, alla Banca Popolare di Sondrio - Ufficio Consulenza legale e normative - Piazza Garibaldi 16 - 23100 Sondrio (SO) oppure mediante posta elettronica all'indirizzo segreteria.reclami@popso.it - reclami@pec.popso.it . L'Ufficio Consulenza legale e normative ha l'obbligo di evadere le richieste pervenute entro 60 giorni (45 giorni in caso di prodotti assicurativi) dalla data di ricezione delle stesse. Se il cliente non è soddisfatto della risposta o se non ha avuto risposta entro i 60 giorni (45 giorni in caso di prodotti assicurativi), può presentare ricorso a: - Arbitro Bancario Finanziario (ABF). Per sapere come rivolgersi all'Arbitro si può consultare il sito www.arbitrobancariofinanziario.it , chiedere presso le Filiali della Banca d'Italia, oppure chiedere alla banca. - Conciliatore Bancario Finanziario. Per sapere come rivolgersi al Conciliatore si può consultare il sito www.conciliatorebancario.it . - IVASS - Servizio Tutela del Consumatore - Via del Quirinale n. 21 - 00187 Roma.	

LEGENDA

Accollo	Contratto tra un debitore e una terza persona che si impegna a pagare il debito al creditore. Nel caso del mutuo, chi acquista un immobile gravato da ipoteca si impegna a pagare all'intermediario, cioè "si accolla", il debito residuo.
Consumatore	E' colui che agisce per scopi estranei all'attività professionale o imprenditoriale eventualmente svolta.
Contributo	Costituisce una parte del tasso di interesse applicato al mutuo somministrata da un Ente pubblico in virtù di una specifica normativa e/o convenzione. Detto contributo può essere liquidato direttamente alla banca o al beneficiario. L'erogazione può avvenire in più quote o in un'unica soluzione.
Decadenza del termine	Diritto della banca di esigere immediatamente il pagamento integrale di ogni suo credito al verificarsi delle condizioni previste dall'art. 1186 C.C.
ESG	Acronimo per Environmental, Social and Governance, ovvero l'insieme di tematiche che tengono in considerazione aspetti ambientali, sociali e di buon governo.
Imposta sostitutiva	Imposta pari allo 0,25% della somma erogata in alternativa dovrà essere corrisposta: l'imposta di registro, di bollo, ipotecarie e catastali, tasse sulle concessioni se dovute.
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.
ISMEA (Istituto di Servizi per il Mercato Agricolo Alimentare)	Garanzia diretta dell'ISMEA (Istituto di Servizi per il Mercato Agricolo Alimentare), ai sensi dell'art. 1 comma 512 della Legge 30-12-2004 n. 311 e successive disposizioni modificative e integrative. Il fondo provvede a coprire, a seconda dell'ammontare della garanzia, l'eventuale perdita dovuta al mancato rimborso del prestito da parte dell'azienda agricola.
Istruttoria	Pratiche e formalità necessarie all'erogazione del mutuo.
Mutuo ipotecario	Si definisce ipotecario un mutuo garantito da ipoteca.
Parametro/Indice di riferimento	Parametro di mercato o di politica monetaria preso a riferimento per determinare il tasso di interesse.
Parte finanziante	E' la banca
Parte finanziata	E' la parte che ha fatto richiesta del finanziamento. Denominata anche Debitore, Cliente, Mutuatario, Parte Mutuataria, Prestatario.
Pegno	Diritto reale di garanzia costituita dal Cliente o da un terzo su un bene mobile, per assicurare alla banca il diritto di vendere coattivamente il bene stesso e di essere soddisfatta con preferenza sul prezzo ricavato.
Perizia	Relazione di un tecnico che attesta il valore dell'immobile da ipotecare.
Piano di ammortamento	Piano di rimborso del mutuo con l'indicazione della composizione delle singole rate (quota capitale e quota interessi), calcolato al tasso definito nel contratto.
Piano di ammortamento "francese"	Il piano di ammortamento più diffuso in Italia. La rata prevede una quota capitale crescente e una quota interessi decrescente. All'inizio si pagano 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 in un'unica soluzione 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 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 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 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 fisso	Tasso di interesse che non varia per tutta la durata del finanziamento.
Tasso minimo	E' il tasso applicato alle operazioni a tasso variabile. Rappresenta il tasso al di sotto del quale il finanziamento non potrà scendere, a prescindere dall'andamento dei parametri/indici finanziari presi a riferimento.
Tasso misto	Il tasso di interesse può passare da fisso a variabile a scadenze determinate e a condizioni specificamente indicate nel contratto.
Tasso variabile	Il tasso di interesse varia in relazione all'andamento di uno o più parametri di indicizzazione/indici di riferimento specificamente indicati nel contratto di mutuo.