



# Banca Popolare di Sondrio

## Informazioni generali sul credito immobiliare offerto a consumatori

### Mutuo agli iscritti alle casse di previdenza e assistenza convenzionate

Pagina 1 di 8

Edizione: 18/09/2024

#### INFORMAZIONI SULLA BANCA

BANCA POPOLARE DI SONDRIO - Società per azioni, fondata nel 1871  
Sede sociale e direzione generale: I - 23100 Sondrio SO - Piazza Garibaldi 16 - Codice fiscale e partita IVA: 00053810149  
Capitale sociale euro 1.360.157.331 - Riserve euro 1.564.088.615 (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](mailto:info@popso.it)  
Iscritta al registro delle Imprese di Sondrio al n. 00053810149  
Iscritta all'Albo della Banche al n. 842 - Iscritto all'Albo dei Gruppi Bancari al n. 5696.0  
Capogruppo del Gruppo Bancario Banca Popolare di Sondrio  
Aderente al Fondo Interbancario di Tutela dei Depositi

#### OFFERTA "FUORI SEDE"

Nome e Cognome del nominativo che entra in contatto con il cliente \_\_\_\_\_

Indirizzo della filiale di riferimento \_\_\_\_\_

Numero di telefono della filiale di riferimento \_\_\_\_\_

e-mail del nominativo che entra in contatto con il cliente \_\_\_\_\_

#### CHE COS'E' IL 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 30 anni. 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 che può essere fisso, variabile, misto o di due tipi.

Le rate possono essere mensili, trimestrali, semestrali.

#### 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 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 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.

##### Finanziamento a tasso misto

Il tasso di interesse viene contrattualmente stabilito per un determinato periodo a tasso fisso e poi successivamente si trasforma in tasso variabile fino alla scadenza del mutuo.

Vantaggi e svantaggi sono alternativamente quelli del tasso fisso e del tasso variabile.

Il tasso misto è consigliabile a chi al momento della stipula preferisce per il primo periodo avere delle rate costanti.

##### Finanziamento a tasso misto opzione

Il tasso di interesse può passare da fisso a variabile (o viceversa) a scadenze e/o a condizioni stabilite nel contratto.

Il contratto indica se questo passaggio dipende o meno dalla scelta del cliente e secondo quale modalità la scelta avviene.

Vantaggi e svantaggi sono alternativamente quelli del tasso fisso e del tasso variabile.

Il tasso "opzione" è consigliabile a chi al momento della stipula preferisce non prendere ancora una decisione definitiva sul tipo di tasso.

##### 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 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 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.

- Finanziamento a tasso misto: il tasso di interesse fisso dopo i primi 2 o 3 o 5 anni a determinate condizioni specificatamente indicate nel contratto di mutuo si trasforma in

variabile fino alla scadenza del mutuo. Vantaggi e svantaggi sono rispettivamente quelli del tasso fisso o del tasso variabile.

- Finanziamento a tasso misto opzione: il tasso di interesse dopo i primi 2 o 3 o 5 anni a determinate condizioni specificatamente indicate nel contratto di mutuo passa da fisso a variabile o viceversa. Il contratto indica se questo passaggio dipende o meno dalla scelta del cliente e secondo quali modalità la scelta avviene. Vantaggi e svantaggi sono rispettivamente quelli del tasso fisso o del tasso variabile. È consigliabile a chi vuole mantenere aggiornate le condizioni al mercato.

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](http://www.bancaditalia.it), presso tutte le filiali della banca e sul sito [www.popsi.it](http://www.popsi.it).

## PRINCIPALI CONDIZIONI ECONOMICHE

### QUANTO PUO' COSTARE IL FINANZIAMENTO

#### Esempio di mutuo ipotecario a tasso fisso

Importo totale del credito: **170.000,00 euro**

Costo totale del credito: **88.731,95 euro\***

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

Importo totale dovuto dal cliente: **258.731,95 euro**

Tasso Annuo Effettivo Globale (TAEG): **6,08%**

- Capitale	170.000,00 euro	- Spese di istruttoria	2.000,00 euro
- Data inizio piano di ammortamento	02/06/2024	- Spese incasso rata semestrale	15,00 euro
- Durata	15 anni	- Spese assicurazione incendio annua	50,00 euro
- Rimborso	Semestrale	- Spese di perizia	280,60 euro
- Tasso annuo nominale (T.A.N.)	5,68%	- Imposta sostitutiva	425,00 euro
		- Invio comunicazioni periodiche annue	1,15 euro

#### Esempio di mutuo ipotecario a tasso variabile

Importo totale del credito: **170.000,00 euro**

Costo totale del credito: **94.840,32 euro\***

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

Importo totale dovuto dal cliente: **264.840,32 euro**

Tasso Annuo Effettivo Globale (TAEG): **6,47%**

- Capitale	170.000,00 euro	- Spese di istruttoria	2.000,00 euro
- Data inizio piano di ammortamento	02/06/2024	- Spese incasso rata semestrale	15,00 euro
- Durata	15 anni	- Spese assicurazione incendio annua	50,00 euro
- Rimborso	Semestrale	- Spese di perizia	280,60 euro
- Spread	3,00%	- Imposta sostitutiva	425,00 euro
- Tasso annuo nominale (T.A.N.) di ingresso	6,00%	- Invio comunicazioni periodiche annue	1,15 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.

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: 80% del minor valore tra il costo d'acquisto dichiarato in atto e il valore di perizia. Per sostituzione/surroga/rifinanziamento di mutuo in essere: 70% del valore di perizia. Per liquidità: 50% del valore di perizia. Comunque l'importo finanziabile non potrà essere superiore all'80% del valore di perizia.
Durata	Di norma, non superiore a 30 anni comprensiva di un eventuale periodo di preammortamento.
Garanzie accettate	Ipoteca di 1° grado sull'immobile per un importo fino ad un massimo del 170% 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	Euro.
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 fisso</u> Modalità di calcolo degli interessi: gli interessi sono calcolati sulla base dei giorni di calendario Commerciale con divisore 360.</p> <p>Il tasso di interesse nominale annuo è composto da: I.R.S. Interest Rate Swap di periodo corrispondente alla durata del mutuo + spread.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- I.R.S. Interest Rate Swap 10 anni + spread massimo di 3 punti determinano un tasso annuo nominale del 5,91%.</li> <li>- I.R.S. Interest Rate Swap 15 anni + spread massimo di 3 punti determinano un tasso annuo nominale del 5,90%.</li> <li>- I.R.S. Interest Rate Swap 20 anni + spread massimo di 3 punti determinano un tasso annuo nominale del 5,84%.</li> <li>- I.R.S. Interest Rate Swap 25 anni + spread massimo di 3 punti determinano un tasso annuo nominale del 5,72%.</li> <li>- I.R.S. Interest Rate Swap 30 anni + spread massimo di 3 punti determinano un tasso annuo nominale del 5,61%.</li> </ul> <p>In ogni caso il tasso massimo applicabile al mutuo non sarà superiore alla "Soglia tasso usurario".</p>

		<p><u>Tasso variabile</u>  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, 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.</p> <p>- Euribor - Euro Interbank Offered Rate (360) a 1 mese + spread massimo di 3 punti determinano un tasso annuo nominale del 6,750%.</p> <p>- Euribor - Euro Interbank Offered Rate (360) a 3 mesi + spread massimo di 3 punti determinano un tasso annuo nominale del 6,788%.</p> <p>- Euribor - Euro Interbank Offered Rate (360) a 6 mesi + spread massimo di 3 punti determinano un tasso annuo nominale del 6,759%.</p> <p>Il tasso di interesse nominale annuo, se indicizzato al BCE, è composto da: BCE + spread.</p> <p>- Attualmente il tasso applicato alle operazioni della Banca Centrale Europea è pari al 3,65% + spread massimo di 3 punti determinano un tasso annuo nominale del 6,65%. Tasso minimo: pari allo spread applicato.</p> <p>In ogni caso il tasso massimo applicabile al mutuo non sarà superiore alla "Soglia tasso usurario".</p> <hr/> <p><u>Tasso misto (tasso fisso o variabile iniziale)</u>  Modalità di calcolo degli interessi: gli interessi sono calcolati sulla base dei giorni di calendario Commerciale con divisore 360.</p> <p>Il tasso di interesse annuo nominale fisso iniziale per 5 anni è composto da: I.R.S. Interest Rate Swap di periodo corrispondente alla durata del periodo a tasso fisso + spread.</p> <p>- I.R.S. Interest Rate Swap 5 anni + spread massimo di 3 punti determinano un tasso annuo nominale del 6,00%.</p> <p>Il tasso di interesse annuo nominale variabile è composto da: Euribor a 6 mesi (360) + spread.</p> <p>- Euribor - Euro Interbank Offered Rate (360) a 6 mesi + spread massimo di 3 punti determinano un tasso annuo nominale del 6,759%.</p> <p>In ogni caso il tasso massimo applicabile al mutuo non sarà superiore alla "Soglia tasso usurario".</p> <hr/> <p><u>Tasso misto opzione (tasso fisso e variabile)</u>  Modalità di calcolo degli interessi: gli interessi sono calcolati sulla base dei giorni di calendario Commerciale con divisore 360.</p> <p>Il tasso di interesse annuo nominale fisso per 2 o 3 anni applicabile è composto da: I.R.S. Interest Rate Swap di periodo corrispondente alla durata del periodo a tasso fisso + spread.</p> <p>- I.R.S. Interest Rate Swap 2 anni + spread massimo di 3 punti determinano un tasso annuo nominale del 6,40%.</p> <p>- I.R.S. Interest Rate Swap 3 anni + spread massimo di 3 punti determinano un tasso annuo nominale del 6,22%.</p> <p>Il tasso variabile applicabile è composto da: Euribor a 6 mesi + spread.</p> <p>- Euribor - Euro Interbank Offered Rate (360) a 6 mesi + spread massimo di 3 punti determinano un tasso annuo nominale del 6,759%.</p> <p>In ogni caso il tasso massimo applicabile al mutuo non sarà superiore alla "Soglia tasso usurario".</p>
Parametro di riferimento per i mutui a tasso fisso		I.R.S. Interest Rate Swap di periodo corrispondente alla durata del mutuo.
Parametro di indicizzazione per i mutui a tasso variabile		<p>Euribor - Euro Interbank Offered Rate a 1 / 3 / 6 mesi a seconda della periodicità della rata.</p> <p>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".</p> <p>Per i <b>prestiti a tasso variabile</b> in euro – con rimborso <b>rate mensili</b> -: 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</p> <p>Per i <b>prestiti a tasso variabile</b> in euro – con rimborso <b>rate trimestrali</b> -: 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.</p> <p>Per i <b>prestiti a tasso variabile</b> in euro – con rimborso <b>rate semestrali</b> -: 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</p> <p>- Per i prestiti con rimborso in <b>rate mensili</b> verrà presa a riferimento la quotazione dell' "Euribor - Euro Interbank Offered Rate" a un mese (360), così come determinato dal decreto del Ministero del Tesoro del 23/12/1998, pubblicata su "Il</p>

		<p>Sole 24 Ore" rilevata il secondo giorno lavorativo antecedente la data di decorrenza di ogni rata.</p> <p>- Per i prestiti con rimborso in <b>rate trimestrali</b> 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.</p> <p>- Per i prestiti con rimborso in <b>rate semestrali</b> verrà presa a riferimento la media aritmetica semplice delle medie mensili pubblicate su "Il Sole 24 Ore" e riferite ai mesi di ottobre e novembre per la rata scadente il 30 giugno e ai mesi di aprile e maggio per la rata con scadenza il 31 dicembre dell'Euribor (Euro Interbank Offered Rate) (360) a sei mesi, così come determinato dal decreto del Ministero del Tesoro del 23-12-98.</p> <p>Per i mutui a tasso variabile <b>indicizzati al BCE</b> con rimborso in <b>rate mensili, trimestrali o semestrali</b> verrà preso a riferimento il tasso applicato alle operazioni della Banca Centrale Europea tempo per tempo vigente.</p>
	Spread	Massimo di 3,00 punti sul parametro di indicizzazione o di riferimento. In ogni caso il tasso massimo applicabile al mutuo - risultante dalla somma tra il parametro di riferimento e lo spread - non sarà superiore alla "Soglia tasso usurario".
	Tasso di interesse di preammortamento	Le condizioni sono identiche a quelle di ammortamento.
SPESE	<b>Spese per la stipula del contratto</b>	
	Istruttoria	Massimo euro 2.000,00 Esente per i mutui con finalità di portabilità tramite surroga.
	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.
	<b>Spese per la gestione del rapporto</b>	
	Gestione pratica annuale	Nessuna.
	Incasso rata	<p>Periodicità rata mensile:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Con addebito automatico in conto massimo 10,00 euro</li> <li>- Con pagamento per cassa massimo 11,00 euro</li> <li>- Con addebito SDD massimo 11,00 euro</li> </ul> <p>Periodicità rata trimestrale:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Con addebito automatico in conto massimo 12,00 euro</li> <li>- Con pagamento per cassa massimo 13,00 euro</li> <li>- Con addebito SDD massimo 13,00 euro</li> </ul> <p>Periodicità rata semestrale:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Con addebito automatico in conto massimo 14,00 euro</li> <li>- Con pagamento per cassa massimo 15,00 euro</li> <li>- Con addebito SDD massimo 15,00 euro</li> </ul>
	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"> <li>- su supporto cartaceo (ritiro presso la filiale): euro 1,15 **</li> <li>- su supporto cartaceo (tramite posta ordinaria): euro 1,15**</li> <li>- su supporto elettronico (formato pdf): euro 0,00 ***.</li> </ul> <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 <b>SCRIGNO/Internet Banking</b>, 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/restrizioni ipoteca (in aggiunta alle spese notarili) <i>(*) 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.</i>	Massimo euro 1.000,00.
	Accollo mutuo	Massimo 150,00 euro.
	Cancellazione ipoteca	Nessuna, nel caso venga effettuata dalla banca.
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.	

	Estinzione/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. 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.
	Spese invio/rilascio certificazioni e dichiarazioni	- Invio sollecito di pagamento: massimo euro 10,00. - Certificato di sussistenza di credito massimo 50,00 euro (a uso successione, Art. 23 del D.Lgs. 31 ottobre 1990, n. 346). - Rilascio certificazione per sgravi fiscali massimo 25,00 euro. - 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 10.000,00 euro
PIANO DI AMMORTAMENTO	Tipo di ammortamento	Il rimborso del capitale mutuato può avvenire sulla base di un piano di ammortamento: - <b>a rata costante, cosiddetto "francese"</b> ; l'ammontare della quota capitale è determinato in misura crescente fino all'integrale restituzione del capitale. - <b>a capitale costante, cosiddetto "italiano"</b> ; l'ammontare della quota capitale è determinato in misura costante fino all'integrale restituzione del capitale complessivo. - <b>con rimborso unico, cosiddetto "bullet"</b> ; l'ammontare dell'intero capitale mutuato/erogato viene restituito in un'unica soluzione unitamente alla rata finale. - <b>a quota capitale "personalizzata e stagionale"</b> ; 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.

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
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
3,00 %	30	421,60	581,20	262,00

#### 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 (*)
3,50%	10	988,86	984,86
3,50%	15	714,88	710,89
3,50%	20	579,96	575,96
3,50%	25	500,62	496,63
3,50%	30	449,04	445,05

(\*) 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.

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

	Tasso di interesse applicato	Durata del finanziamento (anni)	Importo della rata mensile per euro 100.000 di capitale
INIZIO IRS 2 ANNI	2,71%	10	952,28

INIZIO IRS 3 ANNI	2,75%	10	954,11
INIZIO IRS 2 ANNI	2,71%	15	676,72
INIZIO IRS 3 ANNI	2,75%	15	678,62
INIZIO IRS 2 ANNI	2,71%	20	540,19
INIZIO IRS 3 ANNI	2,75%	20	542,17
INIZIO IRS 2 ANNI	2,71%	25	459,27
INIZIO IRS 3 ANNI	2,75%	25	461,31
INIZIO IRS 2 ANNI	2,71%	30	406,13
INIZIO IRS 3 ANNI	2,75%	30	408,24

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](http://www.popso.it)).

#### SERVIZI ACCESSORI

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

Perizia tecnica	<p>E' 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 delle perizie è il seguente:</p> <p>Perizia di immobili residenziali</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- euro 230,00 + IVA per singola perizia per richieste il cui importo di finanziamento è inferiore o uguale a euro 1.000.000,00;</li> <li>- 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.</li> </ul> <p>Perizia di immobili commerciali, industriali e terreni – per garanzie aggiuntive a immobili residenziali e non prevalenti</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- euro 460,00 + IVA per singola perizia per richieste il cui importo di finanziamento è inferiore o uguale a euro 250.000,00;</li> <li>- euro 690,00 + IVA per singola perizia per richieste di finanziamento di importo da euro 250.001 a euro 750.000,00;</li> <li>- euro 1.040,00 + IVA per singola perizia per richieste di finanziamento di importo da euro 750.001 a euro 2.000.000,00;</li> <li>- euro 1.500,00 + IVA per singola perizia per richieste di finanziamento di importo da euro 2.000.01 a euro 4.000.000,00;</li> <li>- 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;</li> </ul> <p>Per richieste di finanziamento di importo superiore a euro 8.000.000,00 il costo della perizia sarà preventivato prima del sopralluogo.</p> <p>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>
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>E' richiesta la stipula di una polizza assicurativa contro i danni causati da incendio, scoppio e fulmine a cura e carico della Parte Finanziata presso una Compagnia di assicurazione a sua scelta e di gradimento della Banca. La somma assicurata deve essere almeno pari al costo di ricostruzione a nuovo dell'immobile oggetto di ipoteca.</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>

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	<p>La Parte Finanziata 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 <a href="http://www.arcassicura.com">www.arcassicura.com</a>), corrispondendo il relativo premio, come di seguito determinato:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- euro 20,00 per ogni rata semestrale</li> <li>- euro 10,00 per ogni rata trimestrale</li> <li>- euro 3,33 per ogni rata mensile</li> </ul>
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	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Documento d'identità</li> <li>- Codice Fiscale</li> <li>- Stato di famiglia*</li> <li>- Certificato di Matrimonio*</li> <li>- Sentenza di separazione e/o omologa del Tribunale*</li> <li>- Permesso di soggiorno in corso di validità (solo se cittadino extracomunitario)</li> <li>- Estratto conto bancario degli ultimi sei mesi</li> <li>- Evidenze di titoli/risparmi presso altre banche</li> </ul> <p>Documenti attestanti la capacità reddituale:</p> <p>a) Lavoratori dipendenti: copia contratto di lavoro; dichiarazione anzianità lavorativa; tre ultime dichiarazioni dei redditi e buste paga; documentazione altri redditi</p> <p>b) Lavoratori autonomi/soci: visura camerale; ultime tre dichiarazioni dei redditi/bilanci; F24 o modello di trasmissione telematico; documentazione altri redditi</p> <p>(*): solo per il richiedente.</p>
Documenti sull'immobile	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Permesso di costruire/D.I.A./S.C.I.A.</li> <li>- Copia del Contratto preliminare /compromesso</li> <li>- Titolo di provenienza dell'immobile</li> <li>- Planimetria catastale</li> <li>- Visura catastale</li> <li>- Estratto di mappa</li> <li>- Computo metrico estimativo (in caso di costruzione/ristrutturazione)</li> </ul>
Documenti aggiuntivi	<b>Ulteriori documenti informativi possono essere richiesti in relazione alla tipologia dell'immobile oggetto di vincolo e alla finalità del finanziamento.</b>
In caso di MUTUO PER SURROGA	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Copia della quietanza di pagamento rata alla Banca originaria o altro documento attestante il debito residuo</li> <li>- Copia del contratto di mutuo stipulato con altra Banca</li> <li>- Copia della nota di iscrizione ipotecaria</li> </ul>

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

### ESTINZIONE ANTICIPATA, PORTABILITÀ 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](mailto:segreteria.reclami@popso.it) - [reclami@pec.popso.it](mailto: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](http://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](http://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	E' colui che agisce per scopi estranei all'attività professionale o imprenditoriale eventualmente svolta.
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".

<b>Ipoteca</b>	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.
<b>Istruttoria</b>	Pratiche e formalità necessarie all'erogazione del mutuo.
<b>Credito immobiliare ipotecario</b>	Si definisce ipotecario un finanziamento garantito da ipoteca.
<b>Parametro di indicizzazione (per i mutui a tasso variabile)/Parametro di riferimento (per i mutui a tasso fisso)</b>	Parametro di mercato o di politica monetaria preso a riferimento per determinare il tasso di interesse.
<b>Parte finanziata</b>	E' la parte che ha fatto richiesta del finanziamento. Denominata anche Debitore, Cliente, Mutuatario, Parte Mutuataria, Prestatario.
<b>Perizia</b>	Relazione di un tecnico che attesta il valore dell'immobile da ipotecare.
<b>Piano di ammortamento</b>	Piano di rimborso del mutuo con l'indicazione della composizione delle singole rate (quota capitale e quota interessi), calcolato al tasso definito nel contratto.
<b>Piano di ammortamento "francese"</b>	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.
<b>Piano di ammortamento "italiano"</b>	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.
<b>Preammortamento</b>	Periodo in cui è previsto il pagamento di soli interessi.
<b>Quota capitale</b>	Quota della rata costituita dall'importo del finanziamento restituito.
<b>Quota interessi</b>	Quota della rata costituita dagli interessi maturati.
<b>Rata costante</b>	La somma tra quota capitale e quota interessi rimane uguale per tutta la durata del mutuo.
<b>Rata crescente</b>	La somma tra quota capitale e quota interessi aumenta al crescere del numero delle rate pagate.
<b>Rata decrescente</b>	La somma tra quota capitale e quota interessi diminuisce al crescere del numero delle rate pagate.
<b>Rata di pre-ammortamento</b>	Per talune operazioni viene concessa la possibilità di pagare, limitatamente a un certo periodo, rate di soli interessi.
<b>Rimborso in un'unica soluzione</b>	L'intero capitale viene restituito tutto insieme alla scadenza del contratto. Durante il rapporto le rate sono costituite dai soli interessi.
<b>Spread</b>	Maggiorazione applicata ai parametri di riferimento o di indicizzazione.
<b>Tasso Annuo Effettivo Globale (TAEG)</b>	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.
<b>Tasso di interesse di preammortamento</b>	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.
<b>Tasso di interesse nominale annuo</b>	Rapporto percentuale, calcolato su base annua, tra l'interesse (quale compenso del capitale prestato) e il capitale prestato.
<b>Tasso di mora</b>	Maggiorazione del tasso di interesse applicata in caso di ritardo nel pagamento delle rate.
<b>Tasso Effettivo Globale Medio (TEGM)</b>	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 ( <a href="http://www.popso.it">www.popso.it</a> ).
<b>Tasso minimo</b>	E' il tasso applicato alle operazioni a tasso variabile. Rappresenta il tasso al di sotto del quale il finanziamento non potrà scendere, a prescindere dall'andamento dei parametri finanziari presi a riferimento.