



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

CHE COS'E' IL PRESTITO AGRARIO

Sono finanziamenti a breve/medio termine concessi dalla Banca ai sensi degli artt. 43 e seguenti del D.Lgs.385/93 (Testo Unico delle leggi in materia bancaria e creditizia) destinati 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.

In caso di agevolazione, alla parte finanziata viene riconosciuto un contributo in conto capitale e/o in conto Interessi nella misura prevista dalle leggi agevolative vigenti in materia. 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.

I prestiti agrari possono essere stipulati sotto forma di scrittura privata o di "lettera di scambio" e possono essere assistiti da garanzie personali (quali principalmente fidejussione) e/o da cambiale agraria (obbligatoria per operazioni di prestito di conduzione mediante sconto di cambiale agraria).

Alla sottoscrizione del contratto di finanziamento è richiesta l'acquisizione di un titolo esecutivo sotto forma di cambiale agraria di importo pari a quello del prestito.

Sono perfezionati sottoforma di mutuo con rimborso in rate periodiche comprensive di quota capitale e interessi o sottoforma di sconto di cambiale agraria, con la quale la Banca, previa deduzione degli interessi e delle spese, eroga il netto ricavo all'impresa agricola che dovrà provvedere al pagamento della cambiale alla scadenza.

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 o annue.

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

I TIPI DI MUTUO E I LORO RISCHI

Mutuo a tasso fisso

Rimangono fissi per tutta la durata del mutuo sia il tasso di interesse sia l'importo delle singole rate.

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 da restituire, indipendentemente dalle condizioni di mercato.

Mutuo a tasso variabile

Rispetto al tasso iniziale, il tasso di interesse può variare, con scadenze prestabilite, secondo l'andamento di uno o più parametri di indicizzazione/indici di riferimento fissati nel contratto.

Il rischio principale è l'aumento imprevedibile e consistente dell'importo o del numero delle rate.

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

Garanzie

Ipoteca, di norma, di I grado su immobili siti in Italia. Garanzia sussidiaria 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.

La banca può richiedere, in funzione della valutazione di merito creditizio, ulteriori forme di garanzia.

CONDIZIONI ECONOMICHE

QUANTO PUO' COSTARE IL FINANZIAMENTO

Esempio di finanziamento chirografario a tasso fisso

Tasso Annuo Effettivo Globale (TAEG): 8,62%

Capitale	100.000 euro	Spese di istruttoria	500,00 euro
Data inizio piano di ammortamento	02/02/2026	Spese incasso rata	9,00 euro
Durata	5 anni	Imposta sostitutiva	250,00 euro
Rimborso	Trimestrale	Spese ISMEA	500,00 euro
Tasso annuo nominale (T.A.N.)	7,77%	Invio comunicazioni periodiche	1,15 euro

		Bolli cambiale agraria	10,00 euro
Esempio di finanziamento chirografario a tasso variabile			
Tasso Annuo Effettivo Globale (TAEG): 7,37%			
Capitale	100.000 euro	Spese di istruttoria	500,00 euro
Data inizio piano di ammortamento	02/02/2026	Spese incasso rata	9,00 euro
Durata	5 anni	Imposta sostitutiva	250,00 euro
Rimborso	Trimestrale	Spese ISMEA	500,00 euro
Tasso annuo nominale (T.A.N.)	6,50%	Invio comunicazioni periodiche	1,15 euro
		Bolli cambiale agraria	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.

In caso di finanziamento ipotecario per le spese di 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	Non superiore all'80% del valore dell'immobile dato in garanzia.
Durata	Di norma, non superiore a 25 anni comprensiva di un eventuale periodo di preammortamento. In caso di finanziamento perfezionato mediante sconto di cambiale agraria, con riferimento alla durata, si prende in considerazione la data di scadenza della cambiale rilasciata a garanzia.

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. Finanziamenti ipotecari - I.R.S. Interest Rate Swap 10 anni + spread massimo di 4 punti determinano un tasso annuo nominale del 6,86%. - I.R.S. Interest Rate Swap 15 anni + spread massimo di 4 punti determinano un tasso annuo nominale del 7,08%. Finanziamenti chirografari: - I.R.S. Interest Rate Swap 5 anni + spread massimo di 10 punti determinano un tasso annuo nominale del 12,51%. - I.R.S. Interest Rate Swap 10 anni + spread massimo di 10 punti determinano un tasso annuo nominale del 12,86%. 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, 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 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. Finanziamenti chirografari: - 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%. 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" 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 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.
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 10,00 punti per mutui a tasso fisso; - massimo 10,00 punti per mutui a tasso variabile. La somma tra il parametro/indice e lo spread non sarà superiore alla "Soglia tasso usurario" riportato nella sezione "TAEG" del presente foglio informativo.
Tasso di interesse di preammortamento	Le condizioni sono identiche a quello di ammortamento.
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.
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.
		Commissioni di intervento	Esente per i mutui con finalità di portabilità tramite surroga.
		Garanzie accessorie obbligatorie <i>Trattenuta ISMEA (Istituto di Servizi per il Mercato Agricolo Alimentare), in caso di prestiti assistiti da contributo in conto interessi di natura pubblica e per tutte le operazioni di medio /lungo termine, fatte salve le esclusioni previste per Legge</i>	- 0,50 % sull'importo mutuato in caso di operazioni di durate comprese tra i 18 e 60 mesi, senza garanzia ipotecaria. - 0,75 % sull'importo mutuato per tutte le altre operazioni di medio/lungo termine che superino i 60 mesi assistite da garanzia ipotecaria.
		Spese intervento nostro procuratore	100 euro.



	Spese per la gestione del rapporto	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.
		Gestione pratica annuale	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) (*) Salvo espressa richiesta di procedere con atto notarile, avanzata dal Cliente, non è prevista alcuna spesa per le comunicazioni cui è tenuta la Banca per procedere alla cancellazione dell'ipoteca a seguito dell'estinzione del debito	Massimo 1.000,00 euro
		Accollo mutuo	Massimo 150,00 euro.
		Sospensione pagamento rata	Nessuna
		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	Massimo 100,00 euro per ogni quota formata.
		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 10.000,00 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 o annua (quest'ultima solo per finanziamenti a tasso fisso).

ULTIME RILEVAZIONI DEL PARAMETRO/INDICE DI RIFERIMENTO

Parametro/Indice	Data di rilevazione	1 mese	3 mesi	6 mesi	5 anni	10 anni	15 anni
I.R.S. Interest Rate Swap	29 gennaio 2026	--	--	--	2,51%	2,86%	3,08%
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 PRESTITO CHIROGRAFARIO AGRARIO A TASSO FISSO

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	2041,95

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

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

CALCOLO ESEMPLIFICATIVO DELL'IMPORTO DELLA RATA DI UN PRESTITO CHIROGRAFARIO AGRARIO 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
6,00 %	5	1.933,28	2.039,20	1.827,37
6,00 %	10	1.110,21	1.251,01	969,40

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

SERVIZI ACCESSORI

Assicurazione incendio con vincolo a favore della Banca ad eccezione delle polizze intermedie da Banca Popolare di Sondrio per le quali detto vincolo non è previsto.	E' richiesta la stipula di una polizza assicurativa contro i danni causati da incendio, scoppio e fulmine a cura e carico della Parte Finanziata presso una Compagnia di assicurazione a sua scelta e di gradimento della Banca. La somma assicurata deve essere almeno pari al costo di ricostruzione a nuovo dell'immobile oggetto di ipoteca. Si ricorda che il calcolo del tasso TAEG tiene conto delle commissioni, delle remunerazioni a qualsiasi titolo e delle spese collegate all'erogazione del credito e sostenute dal cliente, di cui il soggetto finanziatore è a conoscenza, ivi inclusi gli oneri assicurativi. Relativamente a questi ultimi, per il calcolo del TAEG, si ricorre a stime del premio sulla base delle tariffe applicate da Arca Assicurazioni sulle polizze della specie, prendendo a riferimento il costo di ricostruzione a nuovo dell'immobile oggetto di ipoteca e la sua destinazione d'uso.
Assicurazione facoltativa contro gli infortuni	La Parte Finanziata, se persona fisica o società di persone, 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 o euro 18,00 per ogni rata semestrale); - 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 o euro 27,00 per ogni rata semestrale).
Altre Assicurazioni facoltative	La Parte Finanziata se ditta individuale 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, la seguente polizza di Arca Vita e Arca Assicurazioni: - Per finanziamenti fino a € 75.000 Salva Prestito Cpi : polizza a premio unico anticipato che prevede in caso di morte ovvero invalidità totale permanente dell'assicurato il pagamento di un capitale, ai beneficiari designati, pari al debito residuo del prestito. Sono inoltre presenti le coperture in caso di inabilità totale temporanea e malattia grave (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 prestito di € 50.000 durata di 5 anni: € 2.183,32

ALTRE SPESE DA SOSTENERE

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

	Se acquistati attraverso la Banca
Perizia tecnica	E' richiesta la presentazione di una perizia redatta da un tecnico della società CRIF Spa. Le spese per accertamenti esperiti dal tecnico saranno a carico della parte mutuataria, anche nell'ipotesi che il finanziamento non venga perfezionato. Il costo della perizia è il seguente: perizia di immobili residenziali - euro 230,00 + IVA per singola perizia 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.
Assicurazione immobile	E' richiesta la stipula di una polizza assicurativa contro i rischi di incendio e scoppio a cura e carico della Parte Finanziata presso una Compagnia di assicurazione a sua scelta e di gradimento della Banca. La somma assicurata deve essere almeno pari al valore di ricostruzione a nuovo dell'immobile oggetto di ipoteca.
Imposta sostitutiva	La banca e il cliente avranno la facoltà di optare per l'applicazione dell'imposta sostitutiva (0,25% 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.
Imposta per iscrizione ipoteca	Da corrispondere direttamente al Notaio rogante, calcolata in base alla normativa vigente.
Spese per cambiale agraria	Sono a carico del cliente tutti i bolli secondo le vigenti disposizioni di legge

TEMPI DI EROGAZIONE

Durata dell'istruttoria	Di norma, non superiore a 40 giorni.
Disponibilità dell'importo	Di norma, 11 giorni dopo la data di avvenuta iscrizione dell'ipoteca.

ESTINZIONE ANTICIPATA, PORTABILITA' E RECLAMI

Estinzione anticipata

Il cliente può estinguere anticipatamente in tutto o in parte il finanziamento 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 finanziamento.

Portabilità del finanziamento

Ai sensi dell'art. 120 quater del D.Lgs. 385/1993 (T.U.B.), il mutuatario può usufruire della portabilità/surroga del finanziamento ipotecario, sostituendo il creditore originario con un nuovo creditore che subentra nella garanzia ipotecaria e in tutte le eventuali garanzie reali e personali, senza procedere all'iscrizione di una nuova ipoteca e alla cancellazione della precedente e senza spese di istruttoria, perizia e accertamento catastale) e senza penale per l'estinzione anticipata del finanziamento. Al fine di consentire una più efficace, veloce e sicura operatività interbancaria riguardo alle operazioni di portabilità dell'ipoteca nei contratti di mutuo, l'ABI - Associazione Bancaria Italiana ha definito una procedura che prevede sistemi di colloquio elettronico interbancario per la trasferibilità dei dati relativi all'importo del debito residuo e alla data di formalizzazione dell'operazione, alla quale la Banca Popolare di Sondrio ha aderito.

Tempi massimi di chiusura del rapporto

15 giorni lavorativi dalla data di richiesta.

Reclami

I reclami vanno inviati, per iscritto, alla Banca Popolare di Sondrio - Ufficio Consulenza legale e normative - Piazza Garibaldi 16 - 23100 Sondrio (SO) oppure mediante posta elettronica all'indirizzo segreteria.reclami@popso.it - reclami@pec.popso.it. L'Ufficio Consulenza legale e normative ha l'obbligo di evadere le richieste pervenute entro 60 giorni (45 giorni in caso di prodotti assicurativi) dalla data di ricezione delle stesse.

Se il cliente non è soddisfatto della risposta o se non ha avuto risposta entro i 60 giorni (45 giorni in caso di prodotti assicurativi), può presentare ricorso a:

- Arbitro Bancario Finanziario (ABF). Per sapere come rivolgersi all'Arbitro si può consultare il sito www.arbitrobancariofinanziario.it, chiedere presso le Filiali della Banca d'Italia, oppure chiedere alla banca.
- Conciliatore Bancario Finanziario. Per sapere come rivolgersi al Conciliatore si può consultare il sito www.conciliatorebancario.it.
- IVASS - Servizio Tutela del Consumatore - Via del Quirinale n. 21 - 00187 Roma.

LEGENDA

Accollo	Contratto tra un debitore e una terza persona che si impegna a pagare il debito al creditore. Nel caso del mutuo, chi acquista un immobile gravato da ipoteca si impegna a pagare all'intermediario, cioè "si accolla", il debito residuo.
----------------	---

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.
Cooperative di Garanzia	Organismi mutualistici, creati per favorire l'accesso dei loro soci, generalmente appartenenti a categorie economiche omogenee, al credito bancario, attraverso la concessione di garanzie. Si tratta quindi di Società Consortili basate sui principi della mutualità e senza scopo di lucro, la cui attività è rivolta anche al servizio di consulenza finanziaria.
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.
ISMEA (Istituto di Servizi per il Mercato Agricolo Alimentare)	Alle operazioni di credito agrario che godono di contributi pubblici e per quelli di durata superiore a 18 mesi è applicabile la garanzia sussidiaria 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 parzialmente l'eventuale perdita dovuta al mancato rimborso del prestito da parte dell'azienda agricola.
Imposta sostitutiva	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.
Ipoteca	Garanzia su un bene, normalmente un immobile. Se il debitore non può più pagare il suo debito, il creditore può ottenere l'espropriazione del bene e farlo vendere.
Istruttoria	Pratiche e formalità necessarie all'erogazione del mutuo.
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.
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 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 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.
Cambiale agraria	Titolo di credito esecutivo che conferisce alla banca la facoltà di escutere immediatamente il firmatario senza aver bisogno del decreto ingiuntivo.