



#### INFORMAZIONI SULLA BANCA

BANCA POPOLARE DI SONDRIO - Società per azioni, fondata nel 1871  
Sede sociale e direzione generale: I - 23100 Sondrio SO - Piazza Garibaldi 16 - Codice fiscale: 00053810149 - partita IVA di Gruppo: 01086930144  
Capitale sociale euro 1.360.157.331 - Riserve euro 1.564.088.615 (Dati approvati dall'Assemblea dei soci del 27 aprile 2024)  
Tel. 0342 528.111 - Fax: 0342 528.204 - Indirizzo Internet: <http://www.popso.it> - E-mail: [info@popso.it](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  
Informazioni sull'autorità di controllo di riferimento: Banca d'Italia, avente sede in Roma, Via Nazionale n. 91, [www.bancaditalia.it](http://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'È IL MUTUO

Il mutuo è un finanziamento a medio-lungo termine, in genere la sua durata varia da un minimo di 2 a un massimo di 15 anni, destinato di norma a finanziare l'acquisto, la ristrutturazione o la costruzione di immobili a uso industriale-artigianale-commerciale e turistico-alberghiero, l'acquisto di macchinari e attrezzature, programmi d'investimento per scopi strettamente connessi all'attività imprenditoriale o professionale.

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.

L'operazione può essere perfezionata dalla Banca anche mediante l'utilizzo di fondi messi a disposizione dalla Banca Europea per gli Investimenti.

Il finanziamento potrà inoltre:

- assumere anche la forma di co-finanziamento in collaborazione con enti pubblici o loro finanziarie (esempio Finlombarda S.p.a. - Finanziaria per lo Sviluppo della Lombardia), il finanziamento viene accordato mediante l'utilizzo di fondi messi a disposizione dalla Banca e da relativa provvista messa a disposizione da enti pubblici o loro finanziarie, agendo la Banca in proprio e per conto dell'ente pubblico in forza di apposito mandato senza rappresentanza. Le eventuali garanzie saranno quindi prestate anche nell'interesse di detto ente pubblico;
- godere di sole agevolazioni o garanzie da parte di enti pubblici o loro finanziarie, il finanziamento sarà quindi erogato con soli fondi Banca.

Nel caso di finanziamento garantito da ipoteca può essere concesso per un importo non superiore all'80% del valore dell'immobile dato in garanzia, in caso di chirografario alla sottoscrizione del contratto di finanziamento è richiesta l'acquisizione di un titolo esecutivo sotto forma di vaglia cambiario di importo pari a quello del prestito.

La Parte Finanziata si impegna a restituire la somma mutuata alle scadenze concordate con la Banca secondo un piano di ammortamento. Il mutuo può essere stipulato sotto forma di "atto pubblico" (mutuo ipotecario), "scrittura privata" (mutuo chirografario) e può essere assistito da ipoteca, pegno o privilegio e/o garanzie personali (quali principalmente fideiussione, cambiale), da garanzie pubbliche e/o da cessioni di crediti.

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

Le rate possono essere mensili, trimestrali, semestrali.

#### I TIPI DI MUTUO E I LORO RISCHI

##### Mutuo a tasso fisso

Nel mutuo a tasso fisso, il tasso di interesse resta quello fissato dal contratto per tutta la durata del prestito. Lo svantaggio è non poter sfruttare eventuali diminuzioni dei tassi di mercato che dovessero verificarsi nel tempo.

Il mutuo a tasso fisso però 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 a tasso variabile**.

##### Mutuo a tasso variabile

Il mutuo a tasso di interesse può variare a scadenze prestabilite rispetto al tasso di partenza seguendo le oscillazioni di un tasso di mercato o di politica monetaria di riferimento.

Comporta il **grande rischio** di essere soggetto ad 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 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.

##### Principali rischi (generici e specifici)

Tra i principali rischi, vanno tenuti presenti:

- possibilità di variazione del tasso di interesse nel caso di mutui a tasso variabile, in aumento rispetto al tasso di partenza;
- impossibilità di beneficiare delle eventuali fluttuazioni dei tassi al ribasso qualora il prestito sia a tasso fisso;
- le variazioni in senso sfavorevole delle condizioni economiche (commissioni e spese).

Ai sensi dell'articolo 118 TUB - Testo Unico Bancario, a fronte di giustificato motivo, la Banca ha facoltà di modificare le condizioni contrattuali ed economiche del Mutuo, a eccezione del tasso di interesse, previa comunicazione scritta al Cliente; il Cliente ha 2 mesi per decidere se accettare le modifiche oppure recedere dal contratto senza alcuna spesa. Passati i 2 mesi senza alcuna comunicazione da parte del Cliente le modifiche si ritengono accettate.

##### Garanzie possibili

- Ipoteca, di norma di I grado su immobili siti in Italia, la banca può richiedere, in funzione della valutazione di merito creditizio ulteriori forme di garanzia.

- Garanzia di Regione Lombardia: sulle operazioni a valere del "Pacchetto Investimenti" di Regione Lombardia (finanziamenti a favore delle imprese lombarde) è rilasciata, a titolo gratuito, una garanzia dal Fondo Regionale per il 70% dell'importo del finanziamento

**Per saperne di più.**

La Guida pratica al mutuo, che aiuta a orientarsi nella scelta, è disponibile sul sito [www.popsi.it](http://www.popsi.it), presso tutte le filiali della banca e sul sito [www.bancaditalia.it](http://www.bancaditalia.it)

**CONDIZIONI ECONOMICHE****QUANTO PUO' COSTARE IL MUTUO****Esempio di calcolo del mutuo ipotecario a tasso variabile****Tasso Annuo Effettivo Globale (TAEG): 4,595%**

|   |                 |                                    |             |
|---|-----------------|------------------------------------|-------------|
| Capitale                                | 100.000,00 euro | Spese incasso rata                 | 5,00 euro   |
| Data inizio piano di ammortamento       | 02/02/2025      | Spese di perizia                   | 280,60 euro |
| Durata                                  | 10 anni         | Spese assicurazione incendio annue | 100,00 euro |
| Rimborso                                | semestrale      | Imposta sostitutiva                | 250,00 euro |
| Tasso annuo nominale (T.A.N.) variabile | 4,00 %          | Invio comunicazioni periodiche     | 1,15 euro   |
| Spese di istruttoria                    | 800,00 euro     |                                    |             |

**Esempio di calcolo del mutuo chirografario a tasso variabile****Tasso Annuo Effettivo Globale (TAEG): 5,398%**

|   |                 |                                |             |
|---|-----------------|--------------------------------|-------------|
| Capitale                                | 100.000,00 euro | Spese di istruttoria           | 800,00 euro |
| Data inizio piano di ammortamento       | 02/02/2025      | Spese incasso rata             | 5,00 euro   |
| Durata                                  | 10 anni         | Imposta sostitutiva            | 250,00 euro |
| Rimborso                                | semestrale      | Invio comunicazioni periodiche | 1,15 euro   |
| Tasso annuo nominale (T.A.N.) variabile | 5,00 %          | 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.

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.

Per i mutui a tassi variabile il TAEG ha un valore meramente indicativo, in quanto può subire variazioni determinate dall'andamento del parametro di indicizzazione/indice di riferimento.

| <b>VOCI</b>                  | <b>COSTI</b>   |
|------------------------------|--|
| Importo massimo finanziabile | Nel caso di operazioni ipotecarie, non superiore all'80% del valore dell'immobile dato in garanzia |
| Durata                       | Di norma, non superiore a 15 anni comprensiva di un eventuale periodo di preammortamento           |

| <b>TASSI</b>  |  |
|---|--|
| Tasso di interesse nominale annuo<br>(Il tasso applicato al singolo contratto potrà essere diverso in relazione all'andamento del parametro/indice) | <p><u>Tasso variabile</u><br/>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 a 6 mesi + spread.</p>  |
| Parametro di indicizzazione/indice di riferimento per i mutui a tasso variabile   | <p>Euribor - Euro Interbank Offered Rate (360) 6 mesi a seconda della periodicità della 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 mutui con rimborso in <b>rate semestrali</b> verrà presa a riferimento la media mensile dell'Euribor - Euro Interbank Offered Rate 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.</p> <p>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.</p> <p>All'indice sostitutivo verrà eventualmente aggiunto il cosiddetto "differenziale di adeguamento" (spread adjustment) tenuto conto delle indicazioni fornite dai preposti organismi di riferimento.</p> <p>A tal fine, la Banca redige e mantiene costantemente aggiornato un solido Piano scritto che specifica le azioni che verranno intraprese in tali circostanze.</p> <p>Il suddetto Piano è reperibile sul sito di Banca Popolare di Sondrio nella sezione "Trasparenza" (<a href="http://www.popsi.it">www.popsi.it</a> &gt; Trasparenza) e i suoi aggiornamenti sono portati a conoscenza della clientela almeno una volta l'anno o alla prima occasione utile.</p> <p>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.</p> <p>In mancanza di rilevazione temporanea dell'indice di riferimento convenuto sarà utilizzato l'ultimo valore conosciuto dello stesso.</p> |

## Mutui ipotecari e chirografari a persone giuridiche a valere di leggi agevolative regionali o statali

|  |  |  |
|--|--|--|
|  | Spread   | Per i mutui ipotecari spread massimo di 5,00 punti.<br>Mutui <b>ipotecari</b> :<br>- Euribor - Euro Interbank Offered Rate (360) a 6 mesi + spread massimo di 5 punti determinano un tasso annuo nominale del 7,598%.<br>- Euribor - Euro Interbank Offered Rate (360) a 3 mesi + spread massimo di 5 punti determinano un tasso annuo nominale del 7,612%.<br><br>Per i mutui chirografari spread massimo di 9,50 punti.<br>Mutui <b>chirografari</b> :<br>- Euribor - Euro Interbank Offered Rate (360) a 6 mesi + spread massimo di 9,5 punti determinano un tasso annuo nominale del 12,098%.<br>La somma tra il parametro 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 2,00 punti del tasso applicato alla rata insoluta. Sugli interessi di mora non sarà effettuata la capitalizzazione periodica.   |
|  | Tasso minimo per le sole operazioni mediante l'utilizzo di fondi messi a disposizione dalla Banca Europea per gli Investimenti | Tasso minimo pari allo spread applicato  |
| SPESE  | <b>Spese per la stipula del contratto</b>  |  |
|  | Istruttoria  | Massimo 3% dell'importo del finanziamento richiesto.<br><br>Esente per i mutui con finalità di portabilità tramite surroga.  |
|  | Spese di intervento nostro procuratore   | 100,00 euro. Tali spese verranno recuperate solo per mutui stipulati in una zona/località non presidiata da una nostra dipendenza.   |
|  | Costo di mediazione  | Tale costo verrà concordato tra le parti e corrisposto direttamente al Mediatore, soggetto esterno alla Banca abilitato alla promozione e/o al collocamento fuori sede dei prodotti/servizi bancari.   |
|  | <b>Spese per la gestione del rapporto</b>  |  |
|  | Gestione pratica annuale   | Nessuna.   |
|  | Incasso rata   | Periodicità rata mensile:<br>- Con addebito automatico in conto massimo 10,00 euro<br>- Con pagamento per cassa massimo 11,00 euro<br>- Con addebito SDD massimo 11,00 euro<br><br>Periodicità rata trimestrale:<br>- Con addebito automatico in conto massimo 12,00 euro<br>- Con pagamento per cassa massimo 13,00 euro<br>- Con addebito SDD massimo 13,00 euro<br><br>Periodicità rata semestrale:<br>- Con addebito automatico in conto massimo 14,00 euro<br>- Con pagamento per cassa massimo 15,00 euro<br>- Con addebito SDD massimo 15,00 euro   |
|  | Invio comunicazioni  | Informativa precontrattuale: euro 0,00<br>Spese per produzione e invio/consegna (es: documento di sintesi periodici, rendiconto, dichiarazione interessi):<br>- su supporto cartaceo (ritiro presso la filiale): euro 1,15 **<br>- su supporto cartaceo (tramite posta ordinaria): euro 1,15**<br>- su supporto elettronico (formato pdf): euro 0,00 ***.<br><br>** Nessuna spesa per la produzione e invio/consegna degli avvisi di variazione unilaterale delle condizioni economiche e normative.<br>*** 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.<br>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.<br><br>(* 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<br>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: massimo euro 10,00.<br>- Certificato di sussistenza di credito: massimo 50,00 euro (a uso successione, Art. 23 del D.Lgs. 31 ottobre 1990, n. 346).<br>- Rilascio certificazione per sgravi fiscali: massimo 25,00 euro.<br>- Rilascio di duplicato di quietanza: massimo 25,00 euro.<br>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.<br>Spese per il rilascio di atti integrativi; massimo 5.000,00 euro.  |
| PIANO DI AMMORTAMENTO | Tipo di ammortamento                                | Il rimborso del capitale mutuato può avvenire sulla base di un piano di ammortamento:<br>- <b>a rata costante, cosiddetto "francese"</b> ;<br>l'ammontare della quota capitale è determinato in misura crescente fino all'integrale restituzione del capitale.<br>- <b>a capitale costante, cosiddetto "italiano"</b> ;<br>l'ammontare della quota capitale è determinato in misura costante fino all'integrale restituzione del capitale complessivo.<br>- <b>con rimborso unico, cosiddetto "bullet"</b> ;<br>l'ammontare dell'intero capitale mutuato/erogato viene restituito in un'unica soluzione unitamente alla rata finale.<br>- <b>a quota capitale "personalizzata e stagionale"</b> ;<br>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 |
|--|---------------------|--------|--------|--------|
| Mutui in euro<br>Quotazione giorno Euribor - Euro Interbank Offered Rate (360) | 29 gennaio 2025     | ---    | 2,612% | 2,598% |
| Media mensile Euribor - Euro Interbank Offered Rate (360)                      | Gennaio 2025        | ---    | ---    | 2,612% |

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 MUTUO CHIROGRAFARIO A TASSO VARIABILE

| Tasso di interesse applicato | Durata del finanziamento (anni) | Importo della rata semestrale 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 |
|------------------------------|---------------------------------|--|---|--|
| 5,00 %                       | 10                              | 6.981,38   | 7.492,49  | 5.448,04   |

Il **Tasso Effettivo Globale Medio (TEGM)** previsto dall'art. 2 della legge sull'usura (legge 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](http://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. | 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.<br>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.<br>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. |
| Altre Assicurazioni facoltative   | La Parte Finanziata ha facoltà di stipulare coperture assicurative a garanzia della possibilità di continuare a onorare gli impegni economici derivanti dal contratto di finanziamento al verificarsi di specifici eventi negativi.<br>La Banca mette a disposizione, se la Parte Finanziata è persona giuridica, nell'ambito della propria offerta di prodotti la seguente polizza di Arca Vita e Arca Assicurazioni:<br><br>- Per finanziamenti di importo fino a € 300.000<br><b>Arca Valore Impresa CPI:</b> polizza a premio unico anticipato che prevede in caso di morte, invalidità permanente, ovvero inabilità dell'assicurato il pagamento di un capitale, ai beneficiari designati, pari al debito residuo del mutuo (per maggiori informazioni si rimanda al Set Informativo del prodotto disponibile sul sito di Arca Vita e Arca Assicurazioni <a href="http://www.arcassicura.com">www.arcassicura.com</a> ).            |

|  |   |
|--|---|
|  | <p>Esemplificazione dell'importo del premio unico anticipato, stimato in relazione a un cliente di 40 anni di età e un mutuo di € 100.000<br/> durata 5 anni: € 1.775,92<br/> durata 7 anni: € 2.440,98<br/> durata 10 anni: € 3.495,84</p> <p>- Per finanziamenti di importo tra € 300.001 e € 2.000.000<br/> <b>Arca Valore Impresa PPI Top:</b> polizza a premio unico anticipato che prevede in caso di morte ovvero invalidità permanente dell'assicurato il pagamento di un capitale, ai beneficiari designati, pari al debito residuo del mutuo (per maggiori informazioni si rimanda al Set Informativo del prodotto disponibile sul sito di Arca Vita e Arca Assicurazioni <a href="http://www.arcassicura.com">www.arcassicura.com</a>).</p> <p>Esemplificazione dell'importo del premio unico anticipato, stimato in relazione a un cliente di 40 anni di età e un mutuo di € 400.000<br/> durata 5 anni: € 2.403,76<br/> durata 7 anni: € 3.590,24<br/> durata 10 anni: € 5.404,96</p> <p>Al contempo, se la Parte Finanziata è una ditta individuale, la Banca mette a disposizione nell'ambito della propria offerta di prodotti la seguente polizza di Arca Vita e Arca Assicurazioni:</p> <p>- Per finanziamenti fino a € 300.000<br/> <b>Salva Mutuo CPI Lavoratori Autonomi:</b> polizza a premio unico anticipato che prevede in caso di morte, invalidità permanente, ovvero inabilità dell'assicurato il pagamento di un capitale, ai beneficiari designati, pari al debito residuo del mutuo (per maggiori informazioni si rimanda al Set Informativo del prodotto disponibile sul sito di Arca Vita e Arca Assicurazioni <a href="http://www.arcassicura.com">www.arcassicura.com</a>).</p> <p>Esemplificazione dell'importo del premio unico anticipato, stimato in relazione a un cliente di 40 anni di età e un mutuo di € 100.000<br/> durata 10 anni: € 2.715,84<br/> durata 15 anni: € 4.272,50<br/> durata 20 anni: € 6.128,88</p> <p>- Per finanziamenti fino a € 500.000<br/> <b>Salva Mutuo Flex Formula Unica:</b> polizza a premio unico anticipato che prevede in caso di morte dell'assicurato il pagamento di un capitale, ai beneficiari designati, pari al debito residuo del mutuo (per maggiori informazioni si rimanda al Set Informativo del prodotto disponibile sul sito di Arca Vita e Arca Assicurazioni <a href="http://www.arcassicura.com">www.arcassicura.com</a>).</p> <p>Esemplificazione dell'importo del premio unico anticipato, stimato in relazione a un cliente di 40 anni di età e un mutuo di € 100.000<br/> durata 10 anni: € 991,64<br/> durata 15 anni: € 1.836,81<br/> durata 20 anni: € 2.957,35</p> |
| Assicurazione Facoltativa Contro gli Infortuni | <p>La Parte Finanziata, se ditta individuale 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 <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>- 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);</li> <li>- 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).</li> </ul>  |

**ALTRE SPESE DA SOSTENERE**

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

|                               | <b>Se acquistati attraverso la Banca</b>  |
|-------------------------------|---|
| <b>Perizia tecnica</b>        | <p>E' richiesta la presentazione di una perizia redatta da un tecnico della società CRIF Spa.<br/> Le spese per accertamenti esperiti dal tecnico saranno a carico della parte mutuataria, anche nell'ipotesi che il finanziamento non venga perfezionato.<br/> Il costo della perizia è il seguente:<br/> perizia di immobili residenziali<br/> - euro 230,00 + IVA per singola perizia per richieste il cui importo di finanziamento è inferiore o uguale a euro 1.000.000,00;<br/> - 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.<br/> Perizia di immobili commerciali, industriali e terreni<br/> - euro 460,00 + IVA per singola perizia per richieste il cui importo di finanziamento è inferiore o uguale a euro 250.000,00;<br/> - euro 690,00 + IVA per singola perizia per richieste di finanziamento di importo da euro 250.001 a euro 750.000,00;<br/> - euro 1.040,00 + IVA per singola perizia per richieste di finanziamento di importo da euro 750.001 a euro 2.000.000,00;<br/> - 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;<br/> - 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;<br/> - per richieste di finanziamento di importo superiore a euro 8.000.000,00 il costo della perizia sarà preventivato prima del sopralluogo.<br/> 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> |
| <b>Istruttoria</b>            | nessuna   |
| <b>Adempimenti notarili</b>   | sono a carico del mutuatario tutti gli oneri notarili connessi alla stipula del contratto di mutuo.   |
| <b>Assicurazione immobile</b> | 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.   |
| <b>Imposta sostitutiva</b>    | Imposta pari allo 0,25% (prima casa) o al 2% (seconda casa) della somma erogata in caso di acquisto, costruzione, ristrutturazione dell'immobile in alternativa dovrà essere corrisposta: l'imposta di registro, di bollo, ipotecarie e catastali, tasse sulle concessioni se dovute.   |

|                                       |   |
|---------------------------------------|---|
| <b>Imposta per iscrizione ipoteca</b> | da corrispondere direttamente al Notaio rogante, calcolata in base alla normativa vigente |
| <b>Spese per vaglia cambiari</b>      | Sono a carico del cliente tutti i bolli secondo le vigenti disposizioni di legge          |

**TEMPI DI EROGAZIONE**

|                                    |   |
|------------------------------------|---|
| <b>Durata dell'istruttoria:</b>    | di norma, non superiore a 40 giorni.  |
| <b>Disponibilità dell'importo:</b> | di norma, 11 giorni dopo la data di avvenuta iscrizione dell'ipoteca o entro i 10 giorni successivi alla data di stipula del contratto. |

**ESTINZIONE ANTICIPATA, PORTABILITA' E RECLAMI****Estinzione anticipata**

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

**Portabilità del mutuo**

Nel caso in cui, per rimborsare il mutuo, ottenga un nuovo finanziamento da un'altra banca/intermediario, 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. La disciplina di cui sopra si applica se il cliente è un consumatore, persona fisica o una micro-impresa (come definita dall'art. 1, comma 1, lettera t del D.Lgs. 27/1/2010 nr. 11).

**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.**

**LEGENDA**

|   |   |
|---|---|
| <b>Accollo</b>                          | Contratto tra un debitore e una terza persona che si impegna a pagare il debito al creditore.<br>Nel caso del mutuo, chi acquista un immobile gravato da ipoteca si impegna a pagare all'intermediario, cioè "si accolla", il debito residuo.   |
| <b>Consumatore</b>                      | E' colui che agisce per scopi estranei all'attività professionale o imprenditoriale eventualmente svolta.   |
| <b>Contributo</b>                       | Costituisce una parte del tasso di interesse applicato al mutuo somministrata da un Ente pubblico in virtù di una specifica normativa e/o convenzione.<br>Detto contributo può essere liquidato direttamente alla banca o al beneficiario.<br>L'erogazione può avvenire in più quote o in un'unica soluzione. |
| <b>Decadenza del termine</b>            | Diritto della banca di esigere immediatamente il pagamento integrale di ogni suo credito al verificarsi delle condizioni previste dall'art. 1186 C.C.   |
| <b>ESG</b>                              | Acronimo per Environmental, Social and Governance, ovvero l'insieme di tematiche che tengono in considerazione aspetti ambientali, sociali e di buon governo.   |
| <b>Imposta sostitutiva</b>              | Imposta pari allo 0,25% (prima casa) o al 2% (seconda casa) della somma erogata in caso di acquisto, costruzione, ristrutturazione dell'immobile.   |
| <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>Mutuo ipotecario</b>                 | Si definisce ipotecario un mutuo garantito da ipoteca.  |
| <b>Parametro/Indice di riferimento</b>  | Parametro di mercato o di politica monetaria preso a riferimento per determinare il tasso di interesse.   |
| <b>Parte finanziante</b>                | E' la banca   |
| <b>Parte finanziata</b>                 | E' la parte che ha fatto richiesta del finanziamento. Denominata anche Debitore, Cliente, Mutuatario, Parte Mutuataria, Prestatario.  |
| <b>Pegno</b>                            | 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.  |
| <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>Privilegio</b>                       | 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.  |
| <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 ammortamento</b>                | 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.  |
| <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 in un'unica soluzione alla scadenza del contratto. Durante il rapporto le rate sono costituite dai soli interessi.  |
| <b>Risoluzione del contratto</b>             | 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.  |
| <b>Spread</b>                                | Maggiorazione applicata ai parametri/indici di riferimento.  |
| <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 a regime</b>                        | 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.  |
| <b>Tasso di ingresso</b>                     | Tasso applicato al mutuo per un periodo limitato; è normalmente fissato in misura più contenuta rispetto al tasso a regime.  |
| <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 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. |
| <b>Tasso fisso</b>                           | Tasso di interesse che non varia per tutta la durata del finanziamento.  |
| <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/indici finanziari presi a riferimento.   |
| <b>Tasso misto</b>                           | Il tasso di interesse può passare da fisso a variabile a scadenze determinate e a condizioni specificamente indicate nel contratto.  |
| <b>Tasso variabile</b>                       | Il tasso di interesse varia in relazione all'andamento di uno o più parametri di indicizzazione/indici di riferimento specificatamente indicati nel contratto di mutuo.  |