



# Banca Popolare di Sondrio

## Foglio Informativo

### Mutuo ipotecario a persone fisiche

Pagina 1 di 8

Edizione: 29/01/2019

#### INFORMAZIONI SULLA BANCA

#### 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 MUTUO

Il mutuo 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 mutui già ottenuti per le stesse finalità.

Il mutuo può essere garantito da ipoteca su un immobile **non residenziale**, in questo caso si chiama "ipotecario".

Trattandosi di **bene immobile non residenziale non trova applicazione la disciplina sul Credito Immobiliare ai consumatori**, prevista dal D. Lgs. 21 aprile 2016 n. 72.

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 o di due tipi.

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

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.

Principali rischi:

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.

##### Mutuo 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.

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.

Principali rischi:

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 (o aumento del numero di 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 mutui in valuta oltre ai rischi soprariportati si aggiunge la possibile fluttuazione, in senso sfavorevole, del tasso di cambio.

(NOTA: i mutui in valuta non sono attualmente in vendita).

##### Mutuo 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 misto è consigliabile a chi al momento della stipula preferisce non prendere ancora una decisione definitiva sul tipo di tasso.

Principali rischi:

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.

##### Garanzie

ipoteca, di norma di I grado, **su immobile non residenziale sito in Italia**. La banca può richiedere, in funzione della valutazione di merito creditizio ulteriori forme di garanzia.

Per saperne di più. La Guida "Il mutuo per la casa in parole semplici", che aiuta a orientarsi nella scelta, è disponibile sul sito [www.popso.it](http://www.popso.it), presso tutte le filiali della banca e sul sito [www.bancaditalia.it](http://www.bancaditalia.it)

## PRINCIPALI CONDIZIONI ECONOMICHE

## QUANTO PUO' COSTARE IL MUTUO

## Esempio di mutuo a tasso fisso

## Tasso Annuo Effettivo Globale (TAEG): 4,63%

Capitale	100.000,00 euro	Spese incasso rata	13,00 euro
Data erogazione	28/12/2018	Spese assicurazione incendio annua	50,00 euro
Durata	15 anni	Spese di perizia	244,00 euro
Rimborso	Trimestrale	Imposta sostitutiva	250,00 euro
Tasso fisso	4,00%	Invio comunicazioni periodiche	1,15 euro
Spese di istruttoria	2.000,00 euro		

## Esempio di mutuo a tasso variabile

## Tasso Annuo Effettivo Globale (TAEG): 4,60%

Capitale	100.000,00 euro	Spese incasso rata	13,00 euro
Data erogazione	28/12/2018	Spese assicurazione incendio annua	50,00 euro
Durata	20 anni	Spese di perizia	244,00 euro
Rimborso	Trimestrale	Imposta sostitutiva	250,00 euro
Tasso minimo e tasso di ingresso	4,00%	Invio comunicazioni periodiche	1,15 euro
Spese di istruttoria	2.000,00 euro		

## Esempio di mutuo a tasso misto/opzione

## Tasso Annuo Effettivo Globale (TAEG): 4,48%

Capitale	100.000,00 euro	Spese incasso rata	13,00 euro
Data erogazione	28/12/2018	Spese assicurazione incendio annua	50,00 euro
Durata	20 anni	Spese di perizia	244,00 euro
Rimborso	Trimestrale	Imposta sostitutiva	250,00 euro
Tasso fisso per i primi 3 anni	3,94%	Invio comunicazioni periodiche	1,15 euro
Spese di istruttoria	2.000,00 euro		

## Esempio di mutuo a tasso variabile in valuta estera (esempio: Franchi svizzeri – CHF)

## Tasso Annuo Effettivo Globale (TAEG): 3,80%

Capitale	100.000,00 chf	Spese incasso rata	13,00 chf
Data erogazione	28/12/2018	Spese assicurazione incendio annua	50,00 euro
Durata	15 anni	Spese di perizia	244,00 euro
Rimborso	Trimestrale	Imposta sostitutiva	250,00 euro
Tasso di ingresso	3,2768%	Invio comunicazioni periodiche	1,15 euro
Spese di istruttoria	2.000,00 chf		

Il TAEG è calcolato con divisore 365.

Relativamente alle spese per assicurazione incendio annua si ricorre a stime del premio sulla base delle tariffe applicate da Arca Assicurazioni sulle polizze della specie, prendendo a riferimento il costo di ricostruzione a nuovo dell'immobile oggetto di ipoteca e la sua destinazione d'uso.

Oltre al TAEG possono esserci altri costi, quali le spese per il notaio e l'iscrizione dell'ipoteca ed eventuali penali. Per i finanziamenti a tasso variabile il TAEG ha un valore meramente indicativo, in quanto può subire variazioni determinate dall'andamento del parametro di indicizzazione. Gli importi in euro saranno contro valorizzati in CHF al cambio in vigore al momento dell'erogazione.

VOCI		COSTI	
Importo massimo finanziabile		Per acquisto di immobile: 70% del minor valore tra il costo d'acquisto dichiarato in atto e il valore di perizia. Per sostituzione/ surroga/rifinanziamento di mutuo in essere: 65% del valore di perizia. Per liquidità: 60% (lavoratori dipendenti), 50% (lavoratori autonomi/misti) 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	
TASSI	Tasso di interesse nominale annuo (Il tasso applicato al singolo contratto potrà essere diverso in relazione all'andamento del parametro)	<b>Tasso fisso</b> Modalità di calcolo degli interessi: gli interessi sono calcolati sulla base dei giorni di calendario Commerciale con divisore 360. Il tasso di interesse nominale annuo è composto da: I.R.S. Interest Rate Swap di periodo corrispondente alla durata del mutuo + spread. - I.R.S. Interest Rate Swap 10 anni + spread massimo di 5 punti determinano un tasso annuo nominale del 5,83%. - I.R.S. Interest Rate Swap 15 anni + spread massimo di 5 punti determinano un tasso annuo nominale del 6,17%. In ogni caso il tasso massimo applicabile al mutuo non sarà superiore alla "Soglia tasso usurario".	
		<b>Tasso variabile</b> Modalità di calcolo degli interessi: gli interessi sono calcolati sulla base dei giorni di calendario Civile con divisore 360. <b>Per i mutui in euro</b> , il tasso di interesse nominale annuo, se indicizzato all'Euribor, è composto da: Euribor - Euro Interbank Offered Rate 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 Reuters) il penultimo giorno lavorativo del mese antecedente quello di decorrenza di ogni rata. - Euribor - Euro Interbank Offered Rate a 1 mese + spread massimo di 5 punti determinano un tasso annuo nominale del 4,636% (si precisa che, nella circostanza, viene applicato il tasso del 5,00% poiché il tasso annuo nominale, risultante dalla somma algebrica del valore attuale del parametro e dello spread, è inferiore al tasso minimo).	

		<p>- Euribor - Euro Interbank Offered Rate a 3 mesi + spread massimo di 5 punti determinano un tasso annuo nominale del 4,691% (si precisa che, nella circostanza, viene applicato il tasso del 5,00% poiché il tasso annuo nominale, risultante dalla somma algebrica del valore attuale del parametro e dello spread, è inferiore al tasso minimo).</p> <p>- Euribor - Euro Interbank Offered Rate a 6 mesi + spread massimo di 5 punti determinano un tasso annuo nominale del 4,763% (si precisa che, nella circostanza, viene applicato il tasso del 5,00% poiché il tasso annuo nominale, risultante dalla somma algebrica del valore attuale del parametro e dello spread, è inferiore al tasso minimo)..</p> <p>- Euribor - Euro Interbank Offered Rate a 12 mesi + spread massimo di 5 punti determinano un tasso annuo nominale del 4,881% (si precisa che, nella circostanza, viene applicato il tasso del 5,00% poiché il tasso annuo nominale, risultante dalla somma algebrica del valore attuale del parametro e dello spread, è inferiore al tasso minimo).</p> <p>Tasso minimo: pari allo spread applicato.</p> <p><b>Per i mutui in euro</b>, 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 allo 0,00% + spread massimo di 5 punti determinano un tasso annuo nominale del 5,00%.</p> <p><b>Per i mutui in valuta estera</b> (esempio: Franco svizzero – CHF), il tasso di interesse nominale annuo è composto da: Libor - London Interbank Offered Rate a 3 / 6 mesi a seconda della periodicità della rata + spread.</p> <p>- Libor a 3 mesi + spread massimo di 5 punti determinano un tasso annuo nominale del 4,2768%</p> <p>- Libor a 6 mesi + spread massimo di 5 punti determinano un tasso annuo nominale del 4,3498%</p> <p>In ogni caso il tasso massimo applicabile al mutuo non sarà superiore alla "Soglia tasso usurario".</p> <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. Il tasso di interesse annuo nominale fisso iniziale per 2 o 3 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 2 anni + spread massimo di 5 punti determinano un tasso annuo nominale del 4,83%.</p> <p>- I.R.S. Interest Rate Swap 3 anni + spread massimo di 5 punti determinano un tasso annuo nominale del 4,94%.</p> <p>Il tasso di interesse annuo nominale variabile è composto da: Euribor - Euro Interbank Offered Rate a 3 mesi pari allo -0,309% + spread.</p> <p>- Euribor - Euro Interbank Offered Rate a 3 mesi + spread massimo di 5 punti determinano un tasso annuo nominale del 4,691%.</p> <p>In ogni caso il tasso massimo applicabile al mutuo non sarà superiore alla "Soglia tasso usurario".</p> <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. Il tasso di interesse annuo nominale fisso per 2 / 3 / 5 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 5 punti determinano un tasso annuo nominale del 4,83%.</p> <p>- I.R.S. Interest Rate Swap 3 anni + spread massimo di 5 punti determinano un tasso annuo nominale del 4,94%.</p> <p>- I.R.S. Interest Rate Swap 5 anni + spread massimo di 5 punti determinano un tasso annuo nominale del 5,21%.</p> <p>Il tasso di interesse annuo nominale variabile è composto da: Euribor - Euro Interbank Offered Rate a 3 mesi + spread.</p> <p>- Euribor - Euro Interbank Offered Rate a 3 mesi è pari allo -0,309% + spread massimo di 5 punti determinano un tasso annuo nominale del 4,691%.</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>Per i <b>mutui a tasso variabile</b> in euro: Euribor - Euro Interbank Offered Rate a 1 a 3 a 6 mesi a seconda della periodicità della rata (tasso di riferimento interbancario). 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 Reuters) 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 Reuters) 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 Reuters) 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 annuali</b> -: verrà presa a riferimento la quotazione dell' "Euribor - Euro Interbank Offered Rate" a 1 anno (360), rilevato a cura del Comitato di Gestione istituito presso la Federazione Bancaria Europea e pubblicato sul quotidiano "Il Sole 24 Ore" (o, in mancanza, da altra stampa specializzata o dal circuito Reuters) il</p>

	<p>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 media mensile dell'<u>Euribor - Euro Interbank Offered Rate</u> 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.</p> <p>- Per i prestiti con rimborso in <b>rate trimestrali</b> verrà presa a riferimento la media della quotazione media mensile dell'<u>Euribor - Euro Interbank Offered Rate</u> 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 della quotazione media mensile dell'<u>Euribor - Euro Interbank Offered Rate</u> 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>- Per i prestiti con rimborso in <b>rate annuali</b> verrà presa a riferimento la quotazione dell'<u>Euribor - Euro Interbank Offered Rate</u> a dodici mesi, rilevata il secondo giorno lavorativo antecedente la data di decorrenza di ogni rata.</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.
	Per i mutui a <b>tasso variabile in valuta</b> : Libor - London Interbank Offered Rate a 3 o 6 mesi a seconda della periodicità della rata quotato sulla piazza di Londra due giorni lavorativi bancari precedenti rispettivamente la data di stipula del contratto di mutuo e di inizio di ciascuna delle successive trimestralità/semestralità e pubblicata dal quotidiano "Il Sole 24 Ore".
Spread	Massimo di 5,00 punti sul parametro di indicizzazione o di riferimento. In ogni caso il tasso massimo applicabile al mutuo 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 come sopra calcolati non sarà effettuata la capitalizzazione periodica.
Tasso minimo	Tasso minimo pari allo spread applicato

SPESE	Spese per la stipula del contratto	Istruttoria	<p>Tabella:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- mutui da euro 25.000,00 a euro 100.000,00 massimo euro 2.000,00;</li> <li>- mutui da euro 100.000,01 a euro 500.000,00 con un minimo di euro 2.000,00 e un massimo di euro 4.000,00;</li> <li>- mutui oltre euro 500.000,00: 0,30% della somma erogata con un minimo di euro 4.000,00 e un massimo euro 15.000,00.</li> </ul> <p>Le spese di istruttoria sono dovute anche nel caso in cui il finanziamento, per qualsiasi motivo, non venga perfezionato. Esente per i mutui con finalità di portabilità tramite surroga.</p> <p>Nel caso di beni che presentano particolari dimensioni, tipologie e caratteristiche (es. beni storici artistici) il costo dell'istruttoria potrà essere superiore a quello riveniente dall'applicazione della suddetta percentuale, fermi in ogni caso l'importo minimo e massimo; e pure, il relativo importo effettivo verrà concordato preventivamente tra le parti.</p>
		Commissione di intervento	Per i soli mutui in valuta, sono previste anche commissioni di intervento pari allo 0,20% sull'importo erogato e su quello, di volta in volta, rimborsato.
		Spese di intervento nostro procuratore	100,00 euro.
	Spese per la gestione del rapporto	Gestione pratica	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 o annuale:</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 SCRIGNO <i>Internet Banking</i>, 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>
	Variazione/restrizione (stralcio) o cancellazione* ipoteca (*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 euro 1.000,00.
	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. 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.
	Elaborazione 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. - 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"; - a capitale costante, cosiddetto "italiano".
	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 e annua.

## ULTIME RILEVAZIONI DEL PARAMETRO DI RIFERIMENTO

Parametro	Data di rilevazione	1 mese	3 mesi	6 mesi	12 mesi	2 anni	3 anni	5 anni	10 anni	15 anni
I.R.S. Interest Rate Swap	27 dicembre 2018	---	---	---	---	- 0,17%	-0,06%	0,21%	0,83%	1,17%
Mutui in euro Quotazione giorno Euribor - Euro Interbank Offered Rate	27 dicembre 2018	- 0,364%	- 0,309%	- 0,237%	- 0,119%	---	---	---	---	---

Mutui in euro Media mensile Euribor - Euro Interbank Offered Rate	dicembre 2018	- 0,368%	- 0,313%	- 0,242%	- 0,132%	---	---	---	---	---
BCE" tasso applicato alle operazioni della Banca Centrale Europea	16 marzo 2016	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	---	---	---	---	---
Mutui in valuta esempio CHF Libor - London Interbank Offered Rate	27 dicembre 2018	---	- 0,72320%	- 0,65020%		---	---	---	---	---

**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
4,50 %	10	1.036,38	1.203,05	869,71
4,50 %	15	764,99	931,00	598,32
4,50%	20	632,65	799,32	465,98
4,50 %	25	555,83	722,50	389,16

**CALCOLO ESEMPLIFICATIVO DELL'IMPORTO DELLA RATA DI UN MUTUO A TASSO FISSO**

Tasso di interesse applicato	Durata del finanziamento (anni)	Importo della rata mensile per euro 100.000 di capitale
4,50%	10	1.036,38
4,50%	15	764,99
4,50%	20	632,25
5,90%	25	638,20

**CALCOLO ESEMPLIFICATIVO DELL'IMPORTO DELLA RATA DI UN MUTUO OPZIONE E MISTO**

	Tasso di interesse applicato	Durata del finanziamento (anni)	Importo della rata mensile per euro 100.000 di capitale
INIZIO IRS 2 ANNI	3,10 %	10	970,23
INIZIO IRS 3 ANNI	3,15 %	10	972,55
INIZIO IRS 2 ANNI	3,10 %	15	695,40
INIZIO IRS 3 ANNI	3,15 %	15	697,82
INIZIO IRS 2 ANNI	3,10 %	20	559,62
INIZIO IRS 3 ANNI	3,15 %	20	562,14
INIZIO IRS 2 ANNI	3,10 %	25	479,43
INIZIO IRS 3 ANNI	3,15 %	25	482,05

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 ipotecaria, può essere consultato in filiale e sul sito internet [www.popso.it](http://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 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: - importo mutuo minore di euro 50.000,00: euro 36,00 annui (euro 3,00 per ogni rata mensile, euro 9,00 per ogni rata trimestrale, euro 18,00 per ogni rata semestrale o euro 36,00 per ogni rata annuale); - importo mutuo uguale o maggiore di euro 50.000,00: euro 54,00 annui (euro 4,50 per ogni rata mensile, euro 13,50 per ogni rata trimestrale, euro 27,00 per ogni rata semestrale o euro 54,00 per ogni rata annuale).
Altre assicurazioni facoltative	La Parte Finanziata ha facoltà di stipulare coperture assicurative a garanzia della possibilità di continuare a onorare gli impegni economici derivanti dal contratto di finanziamento al verificarsi di specifici eventi negativi. La Banca mette a disposizione nell'ambito della propria offerta di prodotti, le seguenti polizze di Arca Vita e Arca Assicurazioni: <ul style="list-style-type: none"> <li>• Salva Mutuo Formula Unica Ed.2018: 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>). Esempificazione dell'importo del premio unico anticipato, stimato in relazione a un cliente di 40 anni di età e un mutuo di € 100.000</li> </ul>



	<p>durata 10 anni: € 1.031,76 durata 15 anni: € 1.863,25 durata 20 anni: € 2.962,62</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Salva Mutuo CPI Lavoratori Dipendenti: polizza a premio unico anticipato che prevede in caso di morte, invalidità permanente ovvero perdita di impiego dell'assicurato il pagamento di un capitale, ai beneficiari designati, pari al debito residuo del mutuo (per maggiori informazioni si rimanda al Set Informativo del prodotto disponibile sul sito di Arca Vita e Arca Assicurazioni <a href="http://www.arcassicura.com">www.arcassicura.com</a>). Esempificazione dell'importo del premio unico anticipato, stimato in relazione a un cliente di 40 anni di età e un mutuo di € 100.000 durata 10 anni: € 4.847,77 durata 15 anni: € 6.165,22 durata 20 anni: € 7.750,59</li> <li>• Salva Mutuo CPI Lavoratori Autonomi: polizza a premio unico anticipato che prevede in caso di morte, invalidità permanente ovvero inabilità dell'assicurato il pagamento di un capitale, ai beneficiari designati, pari al debito residuo del mutuo (per maggiori informazioni si rimanda al Set Informativo del prodotto disponibile sul sito di Arca Vita e Arca Assicurazioni <a href="http://www.arcassicura.com">www.arcassicura.com</a>). Esempificazione dell'importo del premio unico anticipato, stimato in relazione a un cliente di 40 anni di età e un mutuo di € 100.000 durata 10 anni: € 2.375,77 durata 15 anni: € 3.879,22 durata 20 anni: € 5.650,59</li> </ul>
Portabilità/surroga	Ai sensi dell'ex art. 8 DL 7/2007 convertito con modifiche nella legge 40/2007 e modificato dalla legge 244/2007 il mutuatario può usufruire della portabilità/surroga dei mutui ipotecari, 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 mutuo. 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.

**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	<p>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 commerciali, industriali e terreni - euro 400,00 + IVA per singola perizia per richieste il cui importo di finanziamento è inferiore o uguale a euro 250.000,00; - euro 600,00 + IVA per singola perizia per richieste di finanziamento di importo da euro 250.001 a euro 750.000,00; - euro 900,00 + IVA per singola perizia per richieste di finanziamento di importo da euro 750.001 a euro 2.000.000,00; - euro 1.300,00 + IVA per singola perizia per richieste di finanziamento di importo da euro 2.000.01 a euro 4.000.000,00; - euro 1.800,00 + 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. Perizia di immobili residenziali - per garanzie aggiuntive a immobili non residenziali e non prevalenti: - euro 200,00 + IVA per singola perizia per richieste il cui importo di finanziamento è inferiore o uguale a euro 1.000.000,00; - euro 300,00 + IVA per singola perizia relativa al primo sopralluogo per richieste il cui importo di finanziamento è superiore a euro 1.000.000,00. 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. Esente per i mutui con finalità di portabilità tramite surroga.</p>
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.
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.

**ESTINZIONE ANTICIPATA, PORTABILITA' E RECLAMI**

<b>Estinzione anticipata</b>	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.
------------------------------	---

Per i contratti di mutuo ipotecario stipulati per finalità diverse dall'acquisto o dalla ristrutturazione di immobili adibiti ad abitazione o allo svolgimento di attività economica o professionale, il cliente può estinguere anticipatamente in tutto o in parte il mutuo pagando unicamente un compenso onnicomprensivo stabilito dal contratto, che non potrà essere superiore al 3% del capitale rimborsato.

**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 Reclami - 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 Reclami ha l'obbligo di evadere le richieste pervenute entro 30 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 30 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. 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>Imposta sostitutiva</b>	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>Mutuo ipotecario</b>	Si definisce ipotecario un mutuo 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.