

**MUTUI IMPRESE IPOTECARI E FONDIARI****MUTUI IMPRESE IPOTECARI E FONDIARI  
MUTUI EDILIZI (Edizione del 05/04/2025)****INFORMAZIONI SULLA BANCA E SULL'INTERMEDIARIO DEL CREDITO**

Denominazione e Forma Giuridica:	Banca Popolare Pugliese S.C.p.A.
Sede Legale:	73052 Parabita (LE) VIA PROVINCIALE PER MATINO, 5
Sede amministrativa:	73046 MATINO (LE) - VIA LUZZATTI, 8
Capitale sociale al 31.12.2020:	182.516.877,00 EUR
Codice Fiscale e Partita IVA:	02848590754
Indirizzo Internet:	www.bpp.it
Indirizzo email per assistenza Clienti:	digibank.customer@bpp.it
NUMERO VERDE ASSISTENZA CLIENTI:	800 99 14 99
Numero fax:	0833/500198
Numero telefono:	0833/500111
Nr. Iscrizione Albo Banche presso la Banca d'Italia:	5218.3.0
Nr. Iscrizione al Tribunale di Lecce:	17148
Nr. Iscrizione C.C.I.A.A. di Lecce:	176926
Gruppo Bancario di Appartenenza:	Capogruppo del Gruppo Bancario Banca Popolare Pugliese
Nr. Iscrizione Albo dei Gruppi Bancari:	5262.1

**OFFERTA FUORI SEDE**

## DATI DEL SOGGETTO INCARICATO DELL'OFFERTA FUORI SEDE/A DISTANZA

Nome e Cognome/Ragione Sociale: .....

Sede (indirizzo): .....

Numero di Telefono/indirizzo email: .....

Iscrizione ad Albi .....

Numero Delibera Iscrizione all'Albo .....

Qualifica .....

## Elenco dei documenti consegnati in aggiunta al presente Foglio Informativo:

- Rilevazione TEGM
- Guida Arbitrio Bancario Finanziario
- \_\_\_\_\_

Nome e cognome del Cliente destinatario dell'offerta .....

Data ..... Firma del Cliente per avvenuta ricezione del presente Foglio Informativo e dei documenti sopra elencati .....

**CHE COS'È IL MUTUO**

Descrizione	Valore
<b>Mutuo Edilizio</b>	E' un finanziamento garantito da ipoteca, destinato alla costruzione e alla ristrutturazione degli immobili ad uso abitativo e non abitativo che, di norma, può essere ripartito su lotti ricavati dagli edifici ultimati e destinati alla vendita. Il finanziamento iniziale è rivolto esclusivamente a clienti "non consumatori" (imprese individuali o società). In particolare il mutuo edilizio si rivolge alle imprese o società del settore edilizio. Se l'acquirente finale è una persona fisica che acquista la propria abitazione, la durata e le condizioni di tasso che regolano i singoli mutui rispecchiano, di norma, quelli dei prodotti Prontomutuo, ovvero i mutui della Banca destinati all'edilizia residenziale. Se l'acquirente finale è un'impresa, il mutuo avrà le caratteristiche di un mutuo ipotecario/fondario a "non consumatore" con durata compresa, di norma, da 5 a 20 anni e tasso variabile. Il rimborso è previsto mediante rate mensili o semestrali. Nel caso di unità immobiliari invendute il mutuo residuo resta in capo all'impresa costruttrice.

## TIPO MUTUO E RISCHI

### Mutuo a Tasso Variabile

Rispetto al tasso iniziale, il tasso di interesse può variare, con cadenze prestabilite, secondo l'andamento di uno o più indici di riferimento fissati nel contratto (ad es., Euribor, Eurirs, etc.). Il rischio principale è l'aumento imprevedibile e consistente dell'importo o del numero delle rate, determinato dalla variazione in aumento dell'indice di riferimento rilevata periodicamente. Il tasso variabile è consigliabile a chi vuole un tasso sempre in linea con l'andamento del mercato e può sostenere eventuali aumenti dell'importo delle rate. In caso di mutuo a tasso variabile si rinvia alle regole previste nella sezione "Tassi Disponibili" - "Tasso Minimo".

### Rischi specifici legati alla tipologia del contratto

Il rischio principale è l'aumento imprevedibile e consistente dell'importo delle rate. Il tasso variabile è consigliabile a chi vuole un tasso in linea con l'andamento del mercato e accetta di sostenere gli eventuali aumenti dell'importo delle rate.

## PRINCIPALI CONDIZIONI ECONOMICHE

### QUANTO PUÒ COSTARE IL MUTUO

Il **Tasso Annuo Effettivo Globale (TAEG)** comprende tutti i costi sostenuti dal Cliente, ossia quelli relativi a: interessi, imposte, commissione d'istruttoria e spese di perizia immobiliare. La polizza scoppio e incendio è a carico Banca. Il TAEG sotto indicato è calcolato su un capitale di 100.000,00 Euro ed una durata di 5 anni; non contempla i costi relativi alla perizia immobiliare in quanto non conoscibili in anticipo. Il TAEG resta valido fino all'aggiornamento del parametro di riferimento che avviene di norma mensilmente, il primo giorno di ogni mese. Il calcolo è effettuato ipotizzando lo spread creditizio massimo.

**TAEG:** 8.5 %

VOCI		COSTI
Importo massimo finanziabile		Minor valore tra: -75,00% del costo di costruzione (elevabile al 100% in presenza di fidejussioni bancarie o assicurative e di altre idonee garanzie reali) -50,00% del valore di mercato ad opera finita
Durata massima		20 anni
TASSI	Tasso di interesse nominale	6,89 %
	Indice di riferimento	Euribor 6 mesi: 2,39%
	Spread massimo	4,50%
	Tasso minimo	Il tasso applicato al contratto non sarà mai inferiore allo spread contrattualmente previsto nell'ipotesi in cui l'indice di riferimento dovesse assumere valore negativo
	Tasso di interesse preammortamento	Quello previsto per l'ammortamento salvo diversa pattuizione (vedi "TASSO DI INTERESSE NOMINALE ANNUO")
	Tasso di mora	Nel caso in cui il pagamento delle rate sia effettuato dopo il 5° giorno successivo alla scadenza, viene applicata una maggiorazione sul tasso di interesse in ragione di 1,5 punti per i giorni effettivi di ritardo. In ogni caso, il tasso di mora non può superare il "tasso soglia di usura" vigente al momento della stipula.
	Regolamento degli interessi	In relazione alle modalità di calcolo e liquidazione degli interessi attivi e passivi, la Banca si adegua alle disposizioni di cui all'art. 120 comma 2 del TUB ed alle delibere di attuazione del CICR tempo per tempo vigenti.

SPESE	SPESE PER LA GESTIONE DEL RAPPORTO	SPESE PER LA STIPULA DEL CONTRATTO	
		Descrizione	Importo / Modalità
	SPESE PER LA STIPULA DEL CONTRATTO	Commissione d'istruttoria	Per importi maggiori o uguali di Euro 250.000 e minori o uguali di Euro 2.000.000: 0,50% sull'intero importo finanziato con un minimo di Euro 1.500 Per importi maggiori di Euro 2.000.000 a minori o uguali a Euro 5.000.000: 0,40% dell'intero importo finanziato Per importi maggiori di Euro 5.000.000: 0,25% dell'intero importo finanziato. (Le spese d'istruttoria sono addebitate al momento della delibera della pratica, indipendentemente dall'esito della stessa)
		Commissioni di frazionamento	Per importi maggiori o uguali ad Euro 250.000 e minori o uguali ad Euro 500.000: 0,50% sull'intero importo frazionato con un minimo di Euro 1.000 ed un massimo di Euro 2.000 Per importi maggiori di Euro 500.000 e minori o uguali ad Euro 2.000.000: 0,50% sull'intero importo frazionato con un minimo di Euro 2.000 ed un massimo di Euro 7.000 Per importi maggiori di Euro 2.000.000 e minori o uguali ad Euro 5.000.000: 0,40% sull'intero importo frazionato con un minimo di Euro 7.000 ed un massimo di Euro 15.000 Per importi maggiori di Euro 5.000.000: 0,25%
		Modalità di addebito della commissione di istruttoria e di frazionamento	Al momento della richiesta verrà acquisita disposizione di addebito: il 50,00% all'avvio dell'istruttoria e il rimanente 50,00% alla delibera positiva
		Importo iscrizione ipotecaria	Capitale mutuato moltiplicato per il coefficiente 2,5
		Perizia tecnica	A carico del cliente.
		Spese notarili	A carico del cliente
		Imposta sostitutiva	Imposta pari al 0,25% (prima casa) o al 2% (seconda casa) della somma finanziata.
		Spese per visure	Rimborso spese
		SPESE PER LA GESTIONE DEL RAPPORTO	Gestione pratica
	Incasso rata		Importo massimo: 5,00 Euro a rata
	Invio comunicazioni		- Invio documentazione in formato elettronico: Euro 0,00; - Invio documentazione su supporto cartaceo: Euro 0,00
	Commissione per rinegoziazione termini di rimborso		0,50% sul capitale originariamente finanziato minimo 400,00 Euro massimo 2.500,00 Euro
	Sospensione pagamento rate		Nessuna
	Importo spese sollecito		Euro 5,00 per ciascun sollecito
		Commissione di estinzione anticipata	2,00% nel caso in cui il capitale estinto anticipatamente sia pari o inferiore al 35,00% del finanziamento originario; 4,00% nel caso in cui il capitale estinto anticipatamente sia superiore al 35,00% del finanziamento originario
Spese anticipate per richiesta clientela		Rimborso spese sostenute	
Conteggio di estinzione		Euro 35,00	

	Commissione di rinuncia alla delibera	Euro 500,00
	Spese per certificazioni interessi	Euro 15,00
	Commissione per ciascun S.A.L.	Pari a Euro 250,00 applicata in misura fissa su ciascun S.A.L.
	Piano di ammortamento	Euro 18,00
	Sussistenza di credito	Euro 18,00
	Estratto conto	Euro 15,00
	Certificazione per società di revisione	Euro 35,00
	Rinnovazione ipoteche	Euro 55,00
	Accollo mutuo	Euro 300,00
PIANO DI AMMORTAMENTO	Tipo di ammortamento e tipologia di rata	PIANO CLIENTE FRANCESE (RATE COSTANTI)
	Periodicità delle rate	MENSILE

**ULTIME RILEVAZIONI DEL PARAMETRO DI RIFERIMENTO**

Data	Valore (%)
01/04/2025	2,39%
01/03/2025	2,48%
01/02/2025	2,61%
01/01/2025	2,65%
01/12/2024	2,80%

**CALCOLO ESEMPLIFICATIVO DELL'IMPORTO DELLA RATA**

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

Tasso d'interesse applicato	Durata del finanziamento (anni)	Importo della rata mensile per Euro 100.000,00 di capitale	Se il tasso di interesse aumenta del 2,00% dopo 2 anni (*)	Se il tasso di interesse diminuisce del 2,00% dopo 2 anni (*)
6,89 %	5 anni	Eur 1.979,84	Eur 2.038,89	Eur 1.921,84

Il **Tasso Effettivo Globale Medio (TEGM)** previsto dall'art.2 della legge sull'usura (l. n. 108/1996), relativo ai contratti di mutuo, può essere consultato in filiale e sul sito internet [www.bpp.it](http://www.bpp.it).

(\*) Solo per i mutui che hanno una componente variabile al momento della stipula

**TEMPI DI EROGAZIONE**

Durata dell'istruttoria

40 giorni lavorativi (tempo massimo che intercorre tra la presentazione della documentazione completa, compresa perizia, e la stipula del mutuo).

Tempi di messa a disposizione delle somme erogate

5 giorni lavorativi dalla ricezione da parte della Banca della documentazione notarile e/o dalla consegna alla Banca di eventuale documentazione necessaria della tipologia del mutuo, previa approvazione della richiesta.

**ALTRO**

Adempimenti notarili

Per gli adempimenti notarili è il Cliente a sostenere le relative spese, scegliendo il Notaio di sua fiducia.

**Polizza incendio/scoppio (obbligatoria a carico banca)**

Gli immobili offerti in garanzia devono essere assicurati contro i danni da incendio e atti vandalici.

Tale garanzia è offerta gratuitamente al cliente dalla Banca che ha stipulato, con primaria compagnia di assicurazione, una polizza assicurativa a copertura del rischio incendio e scoppio dell'immobile su cui viene iscritta l'ipoteca, per la prevenzione del proprio rischio di credito.

La polizza assicura il valore di ricostruzione a nuovo dell'immobile fino alla concorrenza del debito residuo, fermo restando che le somme liquidate dalla Compagnia si intendono cedute pro-solvendo alla Banca per l'estinzione o la riduzione del credito da quest'ultima vantato nei confronti del cliente.

L'Assicurazione è prestata nella forma a primo rischio assoluto e cioè senza l'applicazione della regola proporzionale di cui all'art. 1907 del Codice Civile.

**ESTINZIONE ANTICIPATA, PORTABILITA' E RECLAMI**

**Estinzione Anticipata**

In caso di estinzione anticipata, la Banca provvederà a estinguere il rapporto entro 5 giorni lavorativi. Tale termine decorre dal momento in cui la parte mutuataria ha eseguito il rimborso del mutuo e ha adempiuto a tutte le altre richieste della Banca strumentali all'estinzione del rapporto. Si rimanda alla sezione "Spese per la gestione del rapporto" per la relativa commissione di estinzione anticipata.

**Tempi massimi di chiusura del rapporto**

Dal momento in cui il cliente ha corrisposto alla Banca tutte le somme dovute per l'estinzione totale anticipata, la Banca provvederà alla chiusura del rapporto.

**Recesso**

In caso di estinzione anticipata o di restituzione parziale del finanziamento, spetta alla Banca un compenso percentuale onnicomprensivo da calcolarsi sul capitale finanziato e rimborsato anticipatamente, nessun altro onere può essere addebitato (ai sensi della delibera C.I.C.R. - Comitato Interministeriale del Credito e del Risparmio - del 9 febbraio 2000, pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale n. 43 del 22.2.2000), per la frazione di capitale inferiore a mille si applicherà la medesima percentuale. Se contratto di mutuo per acquisto/ristrutturazione di unità immobiliari adibite ad abitazioni, ovvero allo svolgimento della propria attività economica e professionale da parte di persone fisiche, la predetta indicazione non viene inserita nel contratto in quanto non è dovuto alcun compenso alla Banca.

**Reclami**

Il Cliente può presentare reclamo alla Banca, che deve rispondere entro il termine previsto per legge, tramite una richiesta scritta inviata:

- a mezzo raccomandata all'indirizzo "Banca Popolare Pugliese" - Ufficio Reclami - Via Luigi Luzzatti, 8 - 73046 Matino (LE);
- a mezzo fax al numero 0833/500273;
- a mezzo mail/pec: ufficio.reclami@bpp.it, ufficio.reclami@pec.bpp.it;

Il reclamo può essere anche consegnato alla Filiale della Banca presso cui viene intrattenuto il rapporto (che provvede a rilasciare ricevuta).

Il cliente, qualora sia rimasto insoddisfatto dal ricorso all'Ufficio reclami (perché non ha avuto risposta entro il termine previsto per legge, perché la risposta è stata, in tutto o in parte, negativa, ovvero perché la decisione, sebbene positiva, non è stata eseguita dalla Banca), può:

- presentare un ricorso all'**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 il relativo regolamento disponibile presso le Filiali e sul sito [www.bpp.it](http://www.bpp.it) ovvero:

- attivare il procedimento di conciliazione presso il **Conciliatore Bancario Finanziario** - Associazione per la soluzione delle controversie Bancarie, finanziarie e societarie - ADR con sede in Roma, Via delle Botteghe Oscure n. 54 (telefono 06-674821 - fax 06-67482250 - e-mail: [associazione@conciliatorebancario.it](mailto:associazione@conciliatorebancario.it)), in quanto organismo specializzato nelle controversie bancarie e finanziarie, che dispone di una rete di conciliatori diffusa sul territorio nazionale. L'Organismo può essere attivato sia dalla Banca sia dal Cliente e, se quest'ultimo riveste la qualifica di "Consumatore", la conciliazione dovrà avere luogo presso la sede dell'Organismo più vicina alla residenza o al domicilio del Cliente stesso. Le condizioni e le procedure sono definite nel relativo regolamento, disponibile sul sito [www.conciliatorebancario.it](http://www.conciliatorebancario.it) e presso tutte le Filiali della Banca.

Il ricorso preventivo ai suddetti soggetti costituisce tentativo di conciliazione e quindi - in quanto stabilito dalla legge - **condizione di procedibilità** della successiva azione davanti all'Autorità Giudiziaria.

Maggiori indicazioni sono nella Guida ABF, la quale si compone delle sezioni "L'ABF in parole semplici" e la "Guida all'utilizzo del Portale ABF" corredata dai vari moduli necessari per la presentazione del ricorso. Tali guide sono a disposizione della clientela presso le Filiali della Banca e sul sito [www.bpp.it](http://www.bpp.it) e/o sul sito internet dell'ABF.

**LEGENDA**

Commissione di rinuncia alla delibera	Commissione addebitata qualora, dopo l'inoltro della lettera di concessione, rinunci al perfezionamento del fido deliberato.
Commissioni istruttoria per pratiche complesse, di importo rilevante o iter istruttorio articolato	1) Per "pratiche complesse" si intendono quelle nelle quali il numero di soggetti coinvolti/garanti/coobbligati/collegati è maggiore di 2; 2) Per "importo rilevante" si intende un importo finanziato maggiore di 1.000.000,00 di Euro; 3) Per "iter istruttorio articolato" si intende laddove lo stesso evidenzia necessità di perizie e consulenze diverse da quelle relative alla stima di immobili.
Estinzione anticipata	In base a quanto stabilito dalla normativa vigente, il Cliente ha la facoltà di rimborsare, anche parzialmente, un finanziamento prima della sua scadenza, senza per questo, dover sostenere alcuna penale. Quanto detto si applica ad ogni contratto di mutuo stipulato o accollato a seguito di frazionamento, per l'acquisto o per la ristrutturazione di unità immobiliari adibite ad abitazione ovvero allo svolgimento della propria attività economica o professionale da parte di persone fisiche. Le clausole apposte in violazione del divieto di cui al comma 1 sono nulle di diritto e non comportano la nullità del contratto. Tali disposizioni si applicano ai contratti di mutuo stipulati a decorrere dalla data di entrata in



vigore del D.L. n°7 del 2007 convertito dalla legge n°40/2007. Per tutti i mutui stipulati prima dell'entrata in vigore della suddetta legge, le penali di estinzione anticipata sono state ridotte in base a quanto stabilito dall'accordo raggiunto tra Associazioni dei Consumatori e ABI, siglato il 2 maggio 2007.