Banca Popolare Pugliese

FOGLIO INFORMATIVO

MUTUI IMPRESE IPOTECARI E FONDIARI

Mutuo Ipotecario - Fondiario Imprese Tasso Variabile (Edizione del 05/04/2025)

INFORMAZIONI SULLA BANCA

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'É IL MUTUO

Descrizione	Valore
Mutuo	Il mutuo è un finanziamento a medio-lungo termine. È destinato ad Imprese che intendono acquistare, ristrutturare o costruire un immobile o acquistare impianti e macchinari. Il mutuo si chiama ipotecario perché è garantito da ipoteca, di norma di primo grado, su immobili di gradimento della Banca a garanzia del rimborso del finanziamento stesso. Tale rimborso avviene con il pagamento periodico di rate, comprensive di capitale e interessi, secondo un tasso che può essere fisso o variabile. Le rate possono essere mensili, trimestrali, semestrali.
Credito Agrario per l'acquisto/ miglioramento Fondi Rustici	Finanziamento destinato a finanziare l'acquisto e il migliramento di fondi rustici con estensione non inferiore a 3 ettari (per singolo appezzamento di terreno), la costruzione di immobili legati all'attività, acquisto di terreni con impianto esistente (vigne, oliveti) e spese di impianto/reimpianto di colture ed ogni altro investimento finalizzato al miglioramento dell'attività agricola e quelle connesse (nuove tecnologie di produzione, nuovi impianti per la trasformazione ed il confezionamento dei prodotti, interventi sulle strutture agrturistiche, ...). Durata minima 60 mesi e massima 180 mesi (compreso il periodo di preammortamento). Garanzie: ISMEA sussidiaria (0,75% dell'importo finanziato). L'erogazione è subordinata al "nulla osta" della Banca che attesti il possesso, da parte il Cliente, dei requisiti richiesti dalla particolare tipologia di finanziamento.

Acquisto da asta giudiziaria	Nel caso di acquisto di un immobile residenziale da asta giudiziaria vi è la necessità di accedere ad un finanziamento che sia rapido e semplice: questo è possibile utilizzando le procedure definite tra l'ABI e diversi tribunali italiani. Tali procedure prevedono che, nel momento in cui un Giudice dispone la pubblicazione dell'avviso di vendita dell'immobile, viene pubblicata anche la possibilità di ottenere un mutuo ipotecario da parte delle banche aderenti all'iniziativa. Colui che è interessato a partecipare all'asta per l'acquisto dell'immobile si reca presso una delle banche aderenti. La Banca, una volta ottenuta copia della perizia, valuterà la portata della propria erogazione (fino ad un massimo del 75% del prezzo base d'asta) fissando subito le condizioni del mutuo: tasso, durata, ipoteca, ecc. (preliminare di mutuo). Se si aggiudicherà l'immobile il Giudice ordinerà il pagamento entro 60 giorni; in caso contrario, qualora cioè non riuscisse ad aggiudicarsi l'immobile, l'accordo tra il tribunale e la Banca prevede una clausola di dissolvenza che, di fatto, annulla il contratto preliminare. Se il mutuo viene destinato ad acquisto di immobile da asta giudiziaria, la perizia è sostituita dalla CTU (consulenza tecnica d'ufficio) redatta dal perito del Tribunale.

I TIPI DI MUTUO E I LORO 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".

A chi si rivolge
È rivolto esclusivamente a clienti "non consumatori" (imprese individuali o società).

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.

Fondo di Garanzia per Piccole e Medie Imprese (PMI) - Legge 662/96
L'operazione di finanziamento di cui al presente Foglio Informativo, qualora richiesta da un soggetto appartenente alle PMI - Piccole Medie Imprese, queste ultime possono richiedere di accedere alla garanzia del Fondo di Garanzia per le Piccole e Medie Imprese. Il Fondo di garanzia è disciplinato da specifiche normative di legge e regolamentari, che perseguono finalità ed interesse pubblico generale, e prevedono, qualora il finanziamento abbia pre-determinati scopi e l'imprenditore pre-determinati requisiti, che il Fondo stesso presti garanzia secondo percentuali stabilite e dietro pagamento di un corrispettivo; tale corrispettivo può essere azzerato in alcune aree geografiche o per alcuni scopi, sempre in base a normative pubbliche. Anche la valutazione del gestore del Fondo è una valutazione fiduciaria, al pari di quella della Banca, si basa sui dati di bilancio e può essere negativa, nel senso che il Fondo
non conceda la garanzia: in tal caso, qualora tale garanzia fosse considerata indispensabile dalla Banca per la concessione del finanziamento, l'impresa potrà esaminare con la Banca una eventuale diversa soluzione tecnica. Proprio per la sua natura di finanziamento rivolto ad un determinato scopo, e per gli obiettivi di interesse pubblico generale in base ai quali è concessa la garanzia, qualora vengano meno lo scopo dei finanziamenti o i requisiti dell'impresa, non necessariamente per cause imputabili alla stessa, può esservi il rischio di perdere in tutto o in parte la garanzia. In tali casi, la normativa o i contratti di finanziamento possono prevedere un riesame delle condizioni economiche o una chiusura anticipata del finanziamento. Si precisa infine che in caso di imprese individuali, il finanziamento oggetto dell'eventuale garanzia del Fondo, deve avere scopi esclusivamente connessi con l'attività di impresa.

PRINCIPALI CONDIZIONI ECONOMICHE

QUANTO PUÒ COSTARE IL FINANZIAMENTO

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 e 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.

Tabella del TAEG per le diverse durate:

Durata 5 anni: 8.5 %
Durata 10 anni: 7.9 %
Durata 15 anni: 7.69 %
Durata 20 anni: 7.59 %

VOCI	COSTI
Importo massimo finanziabile	Non previsto
Importo minimo finanziabile	Non previsto
Durata massima	20 anni

TASSI	Spread su tasso BCE		Lo spread da applicare al tasso BCE è calcolato nel modo seguente: si determina il **tasso iniziale del mutuo**, dato dalla somma del parametro Euribor 6 mesi/360 media percentuale mensile, riferita al mese precedente la data di stipula, con lo spread previsto per la relativa durata del mutuo; da tale tasso iniziale si sottrae il valore del tasso BCE in vigore e, per differenza, si ottiene lo spread da applicare al mutuo medesimo
	Indice di riferimento		EUR 6M/360 (EX 365) MMP
	Tasso di interesse nominale		6,89 %
	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 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.
SPESE	SPESE PER STIPULA CONTRATTO	Istruttoria	2,25% del capitale finanziato con un minimo di 500,00 Euro e dell'1,10%, senza alcun valore minimo, nel caso in cui il Cliente risulti socio della Banca Popolare Pugliese. In caso di finanziamenti TITOLO II POR PUGLIA, l'istruttoria è del 3,00% sul capitale finanziato con un minimo di 500,00 e dell'1,50%, senza alcun valore minimo, qualora il cliente risulti Socio della Banca
		Perizia tecnica	Al momento della stipula del mutuo il Cliente deve sostenere costi relativi a servizi prestati da soggetti terzi: <u>Perizia tecnica</u> I costi di rilascio della Perizia Tecnica sono costi addebitati direttamente al Cliente durante l'istruttoria del finanziamento, indipendentemente dall'esito della delibera.
		Spese notarili	A carico del cliente
	SPESE PER LA GESTIONE DEL RAPPORTO	Gestione pratica	Nessuna
		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
		Variazione/restrizione ipoteca	- 0,25% del capitale finanziato - Importo minimo applicabile: Euro 250,00 - Importo massimo applicabile: Euro 2.500,00
		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 per estinzione anticipata applicata al capitale residuo	3,00%
		Commissione di rinuncia alla delibera	Euro 500,00
		Spese per certificazioni interessi	Euro 15,00
		Accollo mutuo	Euro 300,00

PIANO DI AMMORTAMENTO	Tipo di ammortamento e tipologia di rata	PIANO CLIENTE FRANCESE (RATE COSTANTI)
	Periodicità delle rate	Mensile, Trimestrale, Semestrale, Annuale

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
6,89 %	10 anni	Eur 1.160,32	Eur 1.246,61	Eur 1.077,67
6,89 %	15 anni	Eur 897,58	Eur 999,73	Eur 801,49
6,89 %	20 anni	Eur 773,59	Eur 888,06	Eur 667,21

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.

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

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.
Resta salva la facoltà del cliente di sottoscrivere altra copertura assicurativa a suo carico a garanzia della perdita dell'immobile a causa di incendio e scoppio, a condizione che lo stesso comunichi l'esistenza di altre assicurazioni alle rispettive controparti.
In caso di sinistro, il mutuatario ha l'obbligo di comunicare l'evento dannoso nel più breve tempo possibile, e comunque entro e non oltre 3(tre) giorni, contattando la Banca ai seguenti recapiti pec:
- customer.care@pec.bpp.it
- sistemi.pagamento@pec.bpp.it

ESTINZIONE ANTICIPATA, PORTABILITÀ 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.

Portabilità del mutuo
Nel caso in cui, per rimborsare il mutuo, ottenga un nuovo finanziamento da un altro finanziatore, il Cliente non deve sostenere neanche indirettamente alcun costo (ad esempio commissioni, spese, oneri o penali). Il nuovo contratto mantiene i diritti e le garanzie del vecchio.

Tempi massimi di chiusura del rapporto

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.

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, 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 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), 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 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 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 evidenzi 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.