

Norme per la trasparenza delle operazioni e dei servizi bancari e finanziari ai sensi degli artt. 115 e segg. T.U.B.

FOGLIO INFORMATIVO

MUTUO IPOTECARIO A TASSO FISSO E TASSO VARIABILE AGEVOLATO AI SENSI DEL PROGRAMMA REGIONALE PUGLIA FESR-FSE 2021/2027

INFORMAZIONI SULLA BANCA

UniCredit S.p.A.

Sede Sociale e Direzione Generale: Piazza Gae Aulenti 3 - Tower A - 20154 Milano

Tel.: 800.323285 (dall'estero 02.3340.8965)

Fax: 02.3348.6999

Sito Internet: www.unicredit.it

Contatti: <http://www.unicredit.it/contatti>

Banca iscritta all'Albo delle Banche e Capogruppo del Gruppo Bancario UniCredit - Albo dei Gruppi Bancari: cod. 2008.1 - Cod. ABI 02008.1 - Iscrizione al Registro delle Imprese di Milano-Monza-Brianza-Lodi, Codice Fiscale e P. IVA n° 00348170101 - Aderente al Fondo Interbancario di Tutela dei Depositi ed al Fondo Nazionale

DATI E QUALIFICA SOGGETTO INCARICATO DELL'OFFERTA FUORI SEDE

Nome /Ragione Sociale	Telefono
Cognome	E-mail
Iscrizione ad Albi o elenchi	Qualifica
Sede	
Numero Delibera Iscrizione all'Albo/ Elenco	

CHE COS'E' IL MUTUO

Il Mutuo Ipotecario Impresa è un finanziamento a medio-lungo e, la sua durata va da un minimo di 24 mesi ad un massimo di 180 mesi. È un finanziamento destinato, di norma, all'acquisto, costruzione, ristrutturazione, ampliamento di immobili, o all'acquisto di impianti e di macchinari. Si definisce ipotecario in quanto garantito da ipoteca, di norma di primo grado, su immobili di gradimento della Banca, a garanzia del rimborso del finanziamento stesso. Il Cliente rimborsa il mutuo, secondo quanto previsto dal contratto, 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 o annuali. L'erogazione può avvenire in unica soluzione (post stipula e, comunque, dopo conferma iscrizione ipotecaria), ovvero, a stato avanzamento lavori (S.A.L.).

Nel caso di mutuo a S.A.L., l'erogazione dell'importo, sino al raggiungimento del totale richiesto, avviene in più riprese, previo accertamento dello stato di avanzamento dei lavori relativi al programma, così come documentato e dimostrato dall'Impresa medesima, o dello stato di avanzamento dei lavori di costruzione/ristrutturazione certificati dalla relazione di un perito incaricato dalla Banca. La Banca avrà il diritto di fare seguire in corso d'opera ed a spese dell'Impresa il controllo di detto stato e della conformità delle opere eseguite alla legge, agli strumenti urbanistici e al progetto. La durata massima per le singole erogazioni parziali, è fissata in un massimo di trentasei mesi. In quest'arco temporale saranno emesse rate di rimborso composte da soli interessi.

E' comunque prevista la possibilità, prima della scadenza di detto periodo, di richiedere l'erogazione a saldo del finanziamento. In tale ipotesi le rate successive saranno composte da una quota di capitale ed una quota di interessi. In caso di estinzione anticipata (o di rimborso parziale) del finanziamento viene richiesto un compenso onnicomprensivo indicato in contratto.

TIPI DI MUTUO E RISCHI

Mutuo a tasso fisso

Rimane fisso, 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 del debito da restituire, 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 a chi vuole un tasso sempre in linea con l'andamento del mercato e può sostenere eventuali aumenti dell'importo delle rate.

CHE COS'E' IL FINANZIAMENTO IPOTECARIO IMPRESE AGEVOLATO AI SENSI DEL Programma Regionale Puglia FESR-FSE 2021/2027- Avviso "PACCHETTI INTEGRATI di AGEVOLAZIONE MiniPIA avviato con Determinazione n° 89 del 06/02/2024

E' un finanziamento destinato a Micro e Piccole Imprese, incluse le imprese che acquisiscono la qualifica di Media impresa esclusivamente per il tramite delle partecipazioni, nonché i liberi professionisti, equiparati alle piccole imprese come esercenti attività economica, secondo l'art. 12, legge 22 maggio 2017, n. 81, aventi le unità locali ubicate / da ubicare nel territorio della regione Puglia.

Il finanziamento ha come scopo l'ottenimento delle agevolazioni previste nel quadro del PACCHETTO INTEGRATO di AGEVOLAZIONE MINIPIA.

Le agevolazioni consistono in un contributo a fondo perduto e un contributo in conto impianti che sarà erogato direttamente dalla Regione Puglia all'Impresa determinato sul montante degli interessi del finanziamento.

Le agevolazioni sono finalizzate all'innovazione tecnologica ed industriale, digitalizzazione e transizione energetica ed ambientale, oltre allo sviluppo e alla qualificazione delle competenze al fine di consolidare e rafforzare la competitività del sistema economico regionale, sviluppandone le specializzazioni produttive e costituisce una procedura attivabile nell'ambito del PR.

Il Mini Pacchetto Integrato di Agevolazione, in particolare deve essere costituito da:

- a) investimenti produttivi in chiave di tecnologie abilitanti e di innovazione correlati ai temi della digitalizzazione e/o dell'ecosostenibilità

che devono essere integrati con:

- b) progetti di Innovazione tecnologica, strategica, organizzativa e gestionale delle imprese;

che possono essere integrati con:

- c) progetti formativi di qualificazione delle competenze volti alla trasformazione digitale, alla transizione industriale sostenibile, alla transizione ecologica ed alla riconversione green, anche promuovendo azioni di raccordo tra istruzione terziaria/universitaria e sistema produttivo, in stretta correlazione con la strategia regionale di specializzazione intelligente;

- d) investimenti a favore della tutela ambientale;

- e) acquisizione di consulenze specialistiche, programmi di Internazionalizzazione e di partecipazione a fiere.

CHE COS'E' IL MUTUO IPOTECARIO AGEVOLATO IMPRESE, AI SENSI DEL PROGRAMMA REGIONALE PUGLIA FESR-FSE 2021/2027- AVVISO "PACCHETTI INTEGRATI DI AGEVOLAZIONE TURISMO (MINIPIA TURISMO) AVVIATO CON DETERMINAZIONE N° 276 DEL 17/04/2024

E' un finanziamento destinato alle imprese di grande, media, piccola e micro dimensione, alle reti di impresa, nella forma della Rete-soggetto che rappresenta un soggetto dotato di personalità giuridica autonoma o in alternativa nella forma giuridica del Consorzio, sia la rete di impresa che il Consorzio devono essere costituiti per la maggioranza da operatori turistici

I beneficiari devono avere le unità locali ubicate / da ubicare nel territorio della regione Puglia.

Il finanziamento ha come scopo l'ottenimento delle agevolazioni previste nel quadro del PACCHETTO INTEGRATO DI AGEVOLAZIONE MINIPIA TURISMO.

Le agevolazioni consistono in un contributo a fondo perduto e un contributo in conto impianti che sarà erogato direttamente dalla Regione Puglia all'Impresa determinato sul montante degli interessi del finanziamento.

Le agevolazioni sono finalizzate all'ampliamento, all'ammodernamento ed alla ristrutturazione di immobili destinati o da destinarsi alle attività turistico alberghiere per lo sviluppo di prodotti e servizi complementari alla valorizzazione degli attrattori culturali e naturali del territorio.

In particolare le agevolazioni intendono sostenere gli investimenti con le seguenti finalità:

- l'innalzamento degli standard qualitativi dell'offerta e l'ampliamento ed il miglioramento dei servizi in chiave ecologica e green
- la digitalizzazione delle imprese che operano nel comparto turistico
- la formazione degli operatori per sviluppare le competenze, digitali e non digitali
- un "nuovo" associazionismo (partnership) tra le strutture sia alberghiere che extralberghiere, abbandonando l'attitudine alla frammentazione anche attraverso la rete di impresa/consorzi
- sostenere e qualificare l'occupazione regionale inclusa l'occupazione femminile.

Il Mini Pacchetto Integrato Turismo deve essere costituito da Investimenti Produttivi integrati con programmi di carattere digitale e/o tecnologico che riguardino almeno uno dei seguenti interventi:

- a) progetti di Innovazione digitale, tecnologica, strategica, organizzativa e gestionale delle imprese turistiche;
- b) progetti formativi volti alla qualificazione delle competenze relative alla trasformazione digitale, al turismo sostenibile, alla transizione ecologica ed alla riconversione green, in stretta correlazione con la strategia regionale di specializzazione intelligente.

Il progetto oggetto di agevolazione potrà comprendere programmi di tutela ambientale nonché, esclusivamente per le PMI, anche:

- c) programmi di consulenze specialistiche, inclusa l'Internazionalizzazione;
- d) spese per la partecipazione a fiere.

CHE COS'E' IL MUTUO IPOTECARIO AGEVOLATO IMPRESE, AI SENSI DEL PROGRAMMA NAZIONALE JUST TRANSITION FUND ITALIA 2021-2027 AVVISO "MINI PACCHETTI INTEGRATI DI AGEVOLAZIONE TARANTO (MINI PIA TARANTO) AVVIATO CON DETERMINAZIONE N° 419 DEL 01/07/2025

E' un finanziamento destinato alle Micro e Piccole imprese, incluse le imprese che acquisiscono la qualifica di media impresa esclusivamente per il tramite delle partecipazioni, nonché i liberi professionisti, equiparati alle piccole imprese come esercenti attività economica, secondo l'art. 12, legge 22 maggio 2017, n. 81, alle reti di impresa, nella forma della Rete-soggetto che rappresenta un soggetto dotato di personalità giuridica autonoma o in alternativa nella forma giuridica del Consorzio. E' consentita la partecipazione alle reti / consorzi anche alle medie imprese, purché sia assicurata la maggioranza delle micro e piccole sia numerica che delle quote nel Fondo Patrimoniale / consortile, fermo restando che, in tale ipotesi, non sono agevolabili gli investimenti produttivi.

I destinatari del finanziamento devono avere le unità locali ubicate / da ubicare nel territorio della Provincia di Taranto.

Il finanziamento ha come scopo l'ottenimento delle agevolazioni previste nel quadro del PACCHETTO INTEGRATO DI AGEVOLAZIONE MINI PIA Taranto.

Le agevolazioni possono consistere in un contributo erogato direttamente dalla Regione Puglia all'Impresa, a fondo perduto e/o in conto impianti, in tale ultimo caso sarà determinato sul montante degli interessi del finanziamento.

Le agevolazioni sono finalizzate ad interventi nel settore manifatturiero-industriale e dei servizi, realizzati dalle Micro e Piccole Imprese che avviano un programma di investimento, e che nell'ambito del Just Transition Found, traggono la

diversificazione della vocazione territoriale verso ambiti di sostenibilità, economia circolare e mitigazione degli effetti della transizione.

Il Mini Pacchetto Integrato di Agevolazione Taranto, rivolto alle piccole e micro imprese in particolare deve essere costituito da:

a) Investimenti Produttivi in chiave di tecnologie abilitanti e di innovazione correlati ai temi della digitalizzazione e/o dell'ecosostenibilità in linea con la Smart Specialization Strategy

che devono essere integrati con:

b) progetti di Innovazione tecnologica, strategica, organizzativa e gestionale delle imprese;

che possono essere integrati con:

c) progetti formativi di qualificazione delle competenze volti alla trasformazione digitale, alla transizione industriale sostenibile, alla transizione ecologica ed alla riconversione green, anche promuovendo azioni di raccordo tra istruzione terziaria / universitaria e sistema produttivo, in stretta correlazione con la strategia regionale di specializzazione intelligente;

d) investimenti a favore della tutela ambientale;

e) acquisizione di consulenze specialistiche, programmi di Internazionalizzazione e di partecipazione a fiere.

Con esclusivo riferimento alla rete di impresa/consorzio, il Mini Pacchetto Integrato di Agevolazioni può essere rappresentato da un progetto coordinato ed integrato volto ad incrementare la presenza dell'impresa sui mercati esteri, a rafforzarne la competitività ampliando il business di ogni singolo partecipante alla rete, che si impegna a condividere know how, strategie e innovazione.

Rischi Specifici

Qualora l'Impresa beneficiaria non rispetti le prescrizioni e i vincoli definiti nella normativa di riferimento (cfr del Regolamento Regionale, pubblicato sul sito <http://www.sistema.puglia.it>), su disposizione dell'Ente pubblico deliberante, l'agevolazione potrebbe essere **revocata**. In caso di revoca, anche parziale, dell'intervento agevolato, l'Impresa è obbligata a restituire/versare, all'Ente erogatore, i contributi risultati indebitamente percepiti. Al riguardo, la Banca è autorizzata ad addebitare gli importi dovuti sul conto corrente intestato all'Impresa.

Qualora l'agevolazione **non venga concessa** ovvero **venga in tutto o in parte revocata**, è facoltà della Banca risolvere il contratto di mutuo, ovvero, ove la Banca ritenga che sussistano le condizioni per il mantenimento del mutuo, proseguire con lo stesso alle condizioni già applicate o alle nuove condizioni che verranno di comune accordo concordate.

I finanziamenti ad erogazione unica o a stato avanzamento lavori (S.A.L.) possono essere assistiti anche da garanzie dei Confidi operanti in Puglia.

CONDIZIONI ECONOMICHE

Quanto può costare il Mutuo

Il TAEG sotto indicato è stato calcolato considerando le spese, ove previste, relative a istruttoria, invio avviso scadenza, produzione e invio certificazione di interessi, invio rendiconto periodico/documento di sintesi, polizza assicurativa incendi fabbricati, perizia tecnica e imposta sostitutiva. Il premio assicurativo utilizzato dalla Banca ai fini della stima è un premio medio relativo all'anno 2020 fornito dal Bollettino Statistico Ivass Anno IX n. 3 febbraio 2022.

Tasso Annuo Tasso Annuo Effettivo Globale (TAEG) - Tasso Variabile

7,62 %

Calcolato al tasso di interesse del 6,85% (indice Euribor360 a 3 mesi, del 12/11/2025, pari a 2,05%, maggiorato di uno spread pari al 4,80%), su un capitale di Euro 100.000,00, per la durata di 10 anni (vedi anche clausola "Applicazione tasso in caso di quotazione negativa dell'indice di riferimento" appresso indicata).

Tasso Annuo Effettivo Globale (TAEG) - Tasso Fisso

7,95%

Calcolato al tasso di interesse del 7,20% (indice EurIrs a 10 anni, del 12/11/2025, pari a 2,69%, maggiorato di uno spread pari al 4,50%), su un capitale di Euro 100.000,00, per la durata di 10 anni (vedi anche clausola "Applicazione tasso in caso di quotazione negativa dell'indice di riferimento" appresso indicata).

Oltre al TAEG vanno considerati altri costi, quali le spese e le imposte per la stipula del contratto e l'iscrizione dell'ipoteca, nonché le spese di assicurazione dell'immobile ipotecato.

VOCI E COSTI

Durata	Da 24 a 180 mesi.
TASSI	
Tasso di interesse nominale annuo di ammortamento Tasso Variabile	<p>Il tasso d'interesse sarà pari alla quotazione dell'Euribor360 (calcolo act/360), a 3/6 mesi, pubblicata, di norma, su "Il Sole 24 Ore" e altre fonti di informazione finanziaria quali ad es. Reuters e Bloomberg, arrotondata allo 0,05 superiore, rilevato per quanto concerne la misura iniziale per valuta data di stipula e, di seguito, per valuta del primo giorno lavorativo di ciascun trimestre/semestre, maggiorato di uno spread (indicato nella misura massima nella sezione di seguito riportata).</p> <p>In mancanza di rilevazione temporanea si applicherà l'ultimo valore conosciuto dell'indice di riferimento.</p> <p>In caso di variazione sostanziale o cessazione dell'indice di riferimento applicato al Contratto, si applicheranno le modifiche all'indice di riferimento o l'indice sostitutivo, secondo quanto indicato nei piani di sostituzione tempo per tempo previsti e pubblicati sul sito internet della Banca, ai sensi dell'art. 118-bis del Testo Unico Bancario (TUB). Gli eventuali aggiornamenti dei piani sono portati a conoscenza della clientela almeno una volta all'anno o alla prima occasione utile nell'ambito delle comunicazioni periodiche.</p> <p>Al verificarsi di una variazione sostanziale o della cessazione dell'indice di riferimento, la Banca comunica al cliente entro trenta giorni, in forma scritta o mediante altro supporto durevole preventivamente accettato dal cliente, le modifiche o l'indice sostitutivo individuati in conformità al capoverso precedente e la modifica si intende approvata ove il cliente non receda, senza spese, dal contratto entro due mesi dalla ricezione della comunicazione; in questo caso, il cliente ha diritto, in sede di liquidazione del rapporto, all'applicazione delle condizioni precedentemente praticate, anche con riferimento al tasso di interesse e tenendo conto, ove necessario, dell'ultimo valore disponibile dell'indice di riferimento.</p>
Tasso di interesse nominale annuo di ammortamento Tasso Fisso	<p>Il tasso di interesse sarà pari alla quotazione dell'Irs lettera dell'Euro (EurIrs) di periodo (riferito alla durata del mutuo), se positiva, pubblicata, di norma, su "Il Sole 24 Ore" e altre fonti di informazione finanziaria quali ad es. Reuters e Bloomberg, rilevato alla data di erogazione, arrotondato allo 0,05% superiore e maggiorato dello spread pattuito (indicato nella misura massima nella sezione di seguito riportata).</p>
Indice di riferimento (Tasso Variabile)	Euribor360 a 3/6 mesi arr.0,05
Indice di riferimento (Tasso Fisso)	EurIrs di periodo.
Maggiorazione sull'indice di riferimento (Spread) Tasso Variabile	4,80 punti percentuali.
Maggiorazione sull'indice di riferimento (Spread) Tasso Fisso	4,50 punti percentuali.
Tasso di interesse di preammortamento	L'indice e la maggiorazione sono gli stessi del tasso di ammortamento.
<p>Applicazione tasso in caso di quotazione negativa dell'indice di riferimento Qualora al momento della rilevazione periodica la quotazione dell'indice di riferimento, tempo per tempo applicato, sia negativa, per il corrispondente periodo di applicazione il tasso applicato sarà pari allo spread contrattualmente previsto.</p>	

Tasso di mora	1,90 punti percentuali in più del tasso in vigore.
SPESE PER LA STIPULA DEL CONTRATTO	
Istruttoria	1,25% dell'importo totale del mutuo con il minimo di euro 500,00 recuperate una tantum all'erogazione. (Esempio su capitale mutuato di euro 100.000,00 : $100.000,00 \times 1,25 / 100 = \text{Euro } 1.250,00$)
SPESE PER LA GESTIONE DEL CONTRATTO	
Spese invio avviso scadenza/incasso rata (avviso non previsto per mutui con addebito automatico in conto) :	
* in formato cartaceo	2,00 euro
* on line (disponibile ove risultino attive funzionalità Documenti on Line e la comunicazione sia oggetto delle funzionalità stesse)	0,02 euro
Spese produzione ed invio per ogni certificazione interessi	
* in formato cartaceo	5,00 euro
* online (disponibile ove risultino attive funzionalità Documenti online e la comunicazione sia oggetto delle funzionalità stesse)	0,02 euro
Spese invio rendiconto periodico /documento di sintesi inviato ai mutuatari e ai garanti	
* in formato cartaceo	0,60 euro
* online (disponibile ove risultino attive funzionalità Documenti online)	gratuito
Rimborso per sollecito rate scadute	5,00 euro.
Commissione rinuncia mutuo deliberato	250,00 euro (dopo invio lettera concessione).

Spese dichiarazione consistenza rapporti	20,00 euro.
Spese invio diffida	15,00 euro.
Attestazione pagamento/dichiarazione di interessi pagati	15,00 euro.
Spese per dichiarazione di sussistenza debito/credito	100,00 euro.
Commissione per anticipata estinzione (sull'importo capitale estinto anticipatamente, dovuta anche in caso di risoluzione)	<p>- Tasso Variabile: 2%</p> <p>- Tasso Fisso: 3%</p> <p>(esempio su capitale estinto anticipatamente di euro 1.000,00 : $1.000,00 \times 3 / 100 =$ euro 30,00)</p> <p>Nessuna commissione o penale è dovuta nel caso di mutui concessi a persone fisiche che stipulano il contratto per l'acquisto o ristrutturazione di immobile adibito allo svolgimento della propria attività economica professionale.</p>
<p><i>Nessun importo può essere addebitato al cliente relativamente alla predisposizione, produzione, spedizione. altre spese comunque denominate relative alle comunicazioni di cui agli articoli 118 (modifica unilaterale delle condizioni contrattuali) 120-ter - esclusivamente per persone fisiche - (estinzione anticipata dei mutui immobiliari), 120-quater (Surrogazione nei contratti di finanziamento. Portabilità) e 40-bis (Cancellazione delle ipoteche) del D.Lgs 385/1993 (Testo Unico Bancario) così come successivamente modificato e integrato.</i></p>	
Commissione di rinegoziazione	1% dell'importo capitale residuo, con un minimo di 500,00 euro (nel caso in cui il Cliente sia persona fisica o micro-impresa e si sia avvalso della facoltà di surrogazione prevista dalla normativa vigente, la rinegoziazione è senza spese).
Accollo	Commissione unica 250,00 euro.
ULTERIORI SPESE PER LA GESTIONE DEL CONTRATTO DI MUTUO IPOTECARIO	
Frazionamento	50,00 euro per ogni quota (con un minimo 150,00 euro e massimo 2.600,00 euro).
Sottrazioni ipotecarie	- 300,00 euro per importi inferiori a 250.000,00 euro; - 500,00 euro per importi inferiori a 500.000,00 euro; - 1.000,00 euro per importi da 500.000,00 euro.
Sottrazione di quote frazionate estinte	150,00 euro per ogni quota.
Rinnovazioni ipotecarie	150,00 euro più tasse.
Cancellazione ipoteca (parziale o totale) a mezzo atto notarile (su richiesta della parte mutuataria)	150,00 euro per ogni unità immobiliare oltre alle spese e competenze notarili.
Postergazioni ipotecarie cancellazione a fronte di sussistenza di debito	150,00 euro.
Estensioni ipotecarie	500,00 euro escluse spese notarili.
Variazione durata mutuo, riduzione somma per la quale l'ipoteca è iscritta	200,00 euro, escluse spese notarili e di perizia.
PIANO DI AMMORTAMENTO	
Tipo di ammortamento	Francese/ (vedere sezione "Legenda").
Tipologia rata	Costante/Variabile.
Periodicità delle rate	Mensile/Trimestrale/Semestrale.
Calendario per il calcolo interessi	Anno commerciale.
Gli interessi di preammortamento, intercorrenti tra il giorno dell'erogazione e la fine del mese in corso verranno recuperati unitamente alla prima rata.	

ULTIME RILEVAZIONI DELL' INDICE DI RIFERIMENTO

Indicatore arr	Data corrente	Valore corrente indice di riferimento
Euribor 360 a tre mesi+ 0,05	12/11/2025	2,05%
Eurirs 10 anni arr.+0,05	12/11/2025	2,69%

In caso di mutuo fisso un piano di ammortamento personalizzato è allegato al Documento di Sintesi; si consiglia di prenderne visione prima della conclusione del contratto.

CALCOLO ESEMPLIFICATIVO DELL'IMPORTE DELLA RATA (TASSO FISSO)

Indice di riferimento IRS 10 ANNI 4 GG LAV ANTE ARR +0,05 del 12-11-2025 pari a 2.69%

Tasso interesse applicato *	Durata finanziamento	Importo della rata mensile per 100000 di capitale
7,20%	10 anni	€ 1.173,42

In caso di mutuo a tasso fisso un piano di ammortamento personalizzato è allegato al Documento di Sintesi; si consiglia di prenderne visione prima della conclusione del contratto.

CALCOLO ESEMPLIFICATIVO DELL'IMPORTE DELLA RATA (TASSO VARIABILE)

Indice di riferimento Euribor 360 a tre mesi 4gg lav ante arr +0,05 del 12-11-2025 pari a 2.05%

Tasso interesse applicato *	Durata finanziamento	Importo della rata mensile per 100000 di capitale	Aumento del tasso del 2% dopo 24 mesi	Diminuzione del tasso del 2% dopo 24 mesi
6,85%	10 anni	€ 1.155,37	€ 1.298,49	€ 1.014,95

(*) Il tasso indicato è conseguente alla applicazione della clausola "Applicazione tasso in caso di quotazione negativa dell'indice di riferimento" prima descritta

(**) Il tasso di interesse applicato non potrà essere comunque inferiore allo spread contrattualmente previsto.

Il Tasso Effettivo Globale Medio (TEGM) previsto dall'art. 2 della Legge sull'usura (Legge n. 108/1996), relativo ai contratti della categoria "Altri finanziamenti alle famiglie e alle Imprese", può essere consultato in Filiale e sul sito della Banca: <http://www.unicredit.it>.

SERVIZI ACCESSORI

Polizze Assicurative Obbligatorie	
Assicurazione immobile Polizza assicurativa Incendio fabbricati	<p>Il Cliente è tenuto a stipulare una polizza assicurativa incendio fabbricati, che copre tutti i rischi materiali e diretti che possono riguardare il fabbricato (con annessi, connessi ed eventuali dipendenze), per un importo determinato dal perito, presso Compagnia di Assicurazione iscritta all'IVASS.</p> <p>Il Cliente ha la facoltà di scegliere di avvalersi di una polizza di Compagnia Assicurativa iscritta all'IVASS, con vincolo obbligatorio a favore della Banca.</p> <p>In presenza di polizza globale, va fatta aggiungere alla Compagnia di assicurazione un'appendice alla polizza stipulata sulla totalità dei beni che individui esattamente, mediante l'indicazione di tutti i dati necessari, i cespiti, oggetto dell'ipoteca.</p>

Per le condizioni contrattuali, i costi e le relative modalità di pagamento delle polizze collocate dalla Banca è necessario fare riferimento alle relative note informative ed alle condizioni generali di polizza disponibili presso tutte le Filiali. I costi assicurativi saranno rimborsati, per la parte di premio non goduta, secondo le modalità disciplinate nel contratto di assicurazione.

CONTI CORRENTI FACOLTATIVI

<ul style="list-style-type: none">• Conto Corrente di corrispondenza in euro per non consumatore• Conto Corrente di corrispondenza in euro per microimprese	Per le condizioni economiche e contrattuali del conto, nonché e per tutte le altre informazioni, è necessario fare riferimento all'omonimo Foglio Informativo, disponibile in Filiale e sul sito http://www.unicredit.it .
--	--

ALTRE SPESE DA SOSTENERE

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

Imposta sostitutiva (ove prevista contrattualmente)	Sul totale dell'importo del mutuo erogato, come da disposizioni legislative tempo per tempo vigenti.			
<p>Perizia tecnica Per i Finanziamenti concessi alle Micro e Piccole Imprese, l'incarico della perizia viene affidato dalla Banca ad un tecnico scelto sulla base di un elenco di periti esterni benevisi, sulla scorta di apposito mandato conferito dal Cliente, che provvede a saldare direttamente la prestazione del professionista. Per i Finanziamenti concessi alle Medie e Grandi Imprese, l'incarico della perizia viene affidato dalla Banca ad un tecnico scelto sulla base di un elenco di periti esterni benevisi, sulla scorta di apposito mandato conferito dal Cliente, il quale autorizza l'addebito in conto della parcella. La congruità della perizia di stima proposta dal perito esterno dovrà essere confermata da un perito interno alla Banca. Il costo della perizia può variare a seconda della tipologia del mutuo o delle caratteristiche del bene (o dei beni) da periziare. Solo a titolo indicativo, nelle tabelle che seguono sono riportati i costi peritali suddivisi per fascia di importo del mutuo. Solo a titolo indicativo, nelle tabelle che seguono sono riportati i costi peritali suddivisi per fascia di importo del mutuo.</p>				
Perizia di stima (valori espressi al netto di IVA)				
	Quota massima (euro)	Minimo (euro)		
Importo mutuo (euro)				
Da 0,000 a 250.000,00	375,00	200,00		
Da 250.000,00 a 1.500.000,00	875,00			
Da 1.500.000,00 a 2.500.000,00	1.175,00			
Da 2.500.000,00 a 5.000.000,00	1.675,00			
Da 5.000.000,00 oltre	Da concordare			
STATO AVANZAMENTO LAVORI FINE LAVORI (valori espressi al netto di IVA)				
			FRAZIONAMENTO/RESTRIZIONE IPOTECA (valori espressi al netto di IVA)	
40% del compenso della perizia	Min. euro 200,00	Max. euro 450,00	Min. euro 200,00	Max. euro 1.000,00
<p>Sono contemplati aumenti degli importi tabellari, nei seguenti casi:</p> <p>a. incremento nel caso di presenza di più immobili, fra loro distanti da un minimo di km. 20 ad un massimo di km. 49;</p> <p>b. incremento nel caso di presenza di più immobili, fra loro distanti oltre km. 50;</p> <p>c. incremento quando trattisi di valutare (ad es. nel caso di complessi industriali) anche macchinari, impiantistica specifica, linee di produzione, ecc.;</p> <p>d. incremento quando trattisi di valutare immobili a destinazione particolare (es. cave, centrali elettriche, termo-valorizzatori. ecc.);</p> <p>e. incremento quando trattisi di valutare beni mobili quali navi ed aeromobili.</p>				
Adempimenti notarili			I costi vengono corrisposti dal Cliente direttamente al notaio.	
Garanzia Confidi (solo in presenza di convenzione con la Banca)			Per i costi connessi alla garanzia e per le condizioni di rilascio della stessa, è necessario rivolgersi al Confidi di competenza.	

ESTINZIONE ANTICIPATA, PORTABILITA' E RECLAMI

ESTINZIONE ANTICIPATA

L'Impresa, nonché i suoi successori o aventi causa, hanno la facoltà di estinguere anticipatamente in tutto o in parte, in linea capitale ed interessi, il mutuo, a condizione che:

- a) siano saldati gli arretrati che fossero, a qualsiasi titolo, dovuti, ivi compresi gli interessi moratori, le eventuali spese legali documentate, comprese quelle giudiziali, sostenute dalla Banca in relazione ad incarichi conferiti per il recupero del credito insoluto ed ogni altra somma di cui la Banca fosse creditrice in relazione al presente mutuo;
- b) sia corrisposta alla stessa unicamente una commissione, pari al 3% del capitale restituito anticipatamente.

Ad esempio:

capitale restituito anticipatamente Euro 1.000,00 (mille) e commissione del 3%:

$$1.000,00 \times 3/100 = 30,00$$

Tale disciplina si applica anche nel caso in cui la Banca avesse diritto di chiedere l'immediato rimborso del suo credito, anche attraverso la risoluzione del contratto. Dell'estinzione totale o parziale, la Banca ne darà comunicazione alla Regione Puglia per le correlate ricadute sull'agevolazione.

Nel caso di mutui concessi a persone fisiche (professionisti, ditte individuali, etc.), che acquistano o ristrutturano l'immobile per adibirlo alla propria attività economica o professionale, si applica l'esenzione dalle commissioni di estinzione anticipata e quindi la disciplina è la seguente:

ESTINZIONE ANTICIPATA

L'Impresa, nonché i suoi successori o aventi causa, hanno la facoltà di rimborsare anticipatamente in tutto o in parte, in linea capitale ed interessi, il mutuo, a condizione che siano saldati gli arretrati che fossero a qualsiasi titolo dovuti, ivi compresi gli interessi moratori, le eventuali spese legali documentate, comprese quelle giudiziali, sostenute dalla Banca in relazione ad incarichi conferiti per il recupero del credito insoluto ed ogni altra somma di cui la Banca fosse creditrice in relazione al presente mutuo, senza applicazione di alcun compenso, penale o onere aggiuntivo per l'estinzione anticipata.

Dell'estinzione totale o parziale la Banca ne darà comunicazione alla Regione Puglia per le correlate ricadute sull'agevolazione.

PORTABILITA' DEL FINANZIAMENTO

Nel caso in cui, per rimborsare il finanziamento, 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 una persona fisica o una microimpresa.

RECLAMI - DEFINIZIONE ST RAGIUDIZIALE DELLE CONTROVERSIE

L'impresa può presentare un reclamo alla Banca:

- tramite lettera raccomandata a.r. o posta ordinaria a UniCredit S.p.A Customer Satisfaction Italy-Gestione Reclami Via Del Lavoro n. 42, 40127 Bologna
- per posta elettronica alla casella [email: Reclami@unicredit.eu](mailto:Reclami@unicredit.eu)
- per posta elettronica certificata (PEC) a : Reclami@PEC.UniCredit.EU -
- tramite fax al numero +39 051.6407229
- online, compilando l'apposito form presente sul sito unicredit.it, sezione Reclami, ricorsi, conciliazione e inadempimenti ABF/ACF.

La Banca deve rispondere entro 60 giorni dal ricevimento del reclamo.

Se l'Impresa non è soddisfatta della risposta o non ha ricevuto risposta entro il termine dei 60 giorni, può rivolgersi all'Arbitro Bancario Finanziario (ABF).

Per sapere come rivolgersi all'Arbitro e l'ambito della sua competenza si può consultare il sito

<http://www.arbitrobancariofinanziario.it>, chiedere presso le Filiali della Banca d'Italia, oppure chiedere alla Banca.

La decisione dell'Arbitro non pregiudica la possibilità per l'Impresa di ricorrere all'autorità giudiziaria ordinaria.

Prima di fare ricorso all'autorità giudiziaria la Banca e/o l'Impresa devono esperire il procedimento di mediazione, quale condizione di procedibilità, ricorrendo, ai sensi dell'art. 5 comma 1bis decreto legislativo 4 marzo 2010 n. 28:

- all'Organismo di Conciliazione Bancaria costituito dal Conciliatore Bancario Finanziario - Associazione per la soluzione delle controversie bancarie, finanziarie e societarie - ADR (<http://www.conciliatorebancario.it>, dove è consultabile anche il relativo Regolamento), oppure

- ad uno degli altri organismi di mediazione, specializzati in materia bancaria e finanziaria, iscritti nell'apposito registro tenuto dal Ministero della Giustizia, oppure

- all'Arbitro Bancario Finanziario.

In caso di variazione della normativa che disciplina l'ambito della presente clausola, si applicheranno le disposizioni all'epoca vigenti. Le disposizioni sopra indicate valgono anche per le controversie che dovessero sorgere tra la Banca e gli eventuali garanti dell'impresa.

LEGENDA

Accollo	Contratto tra un debitore e una terza persona che si impegna a pagare il debito al creditore. Nel caso del mutuo, chi acquista un immobile gravato da ipoteca, si impegna a pagare all'intermediario, cioè "si accolla" il debito residuo. Nel caso di mutui ad imprese, l'Accollo può avvenire anche in conseguenza di vicende societarie quali ad esempio: scorporo, conferimento, fusione, cessione di ramo d'azienda.
Ammortamento	E' il processo restituzione graduale del mutuo mediante il pagamento periodico di rate comprendenti una quota capitale e una quota interessi
Assenso a cancellazione ipoteca	E' l'atto con il quale la Banca, su richiesta della parte mutuataria, consente che venga cancellata l'ipoteca iscritta a garanzia del mutuo estinto
Euribor	E' l'acronimo di Euro Interbank Offered Rate, traducibile come "tasso interbancario di offerta in euro", ed è un indice di riferimento rilevato quotidianamente - sotto la supervisione del Comitato di Gestione dell'Euribor (Euribor Panel Steering Committee) - da EMMI - European Money Markets Institute (o da altro soggetto che verrà nominato in sostituzione dello stesso). EMMI ha sede in Belgio ed è l'amministratore dell'indice di riferimento "Euribor". Per una miglior descrizione dell'Euribor o altre informazioni in merito al medesimo indice, è possibile fare riferimento al sito internet di EMMI-European Money Markets Institute(www.emmi-benchmarks.eu)
Irs	E' l'acronimo di Interest Rate Swap traducibile come "tasso di scambio degli interessi", ed è un indice di riferimento rilevato quotidianamente, per la valuta Euro (EURIRS), da ICE Benchmark Administration Limited - IBA con sede nel Regno Unito (o da altro soggetto che verrà nominato in sostituzione dello stesso). Per una miglior descrizione dell'indice di riferimento o altre informazioni in merito al medesimo indice, è possibile fare riferimento al sito internet dell'amministratore dell'indice- ICE Benchmark Administration Limited - IBA (www.theice.com/iba).
Frazionamento amministrativo	Suddivisione del mutuo in più quote, ciascuna con proprio piano di ammortamento ed amministrazione separata dalle altre. Il frazionamento amministrativo può essere effettuato unitamente al frazionamento ipotecario.
Frazionamento ipotecario	Suddivisione dell'ipoteca in più quote che si accompagna al frazionamento amministrativo del mutuo
Imposta sostitutiva	L'imposta sostitutiva, prevista dal DPR 601/73, viene applicata sui finanziamenti di durata contrattuale superiore a 18 mesi. Con il pagamento di questa imposta non si deve procedere al pagamento delle imposte di registro, bollo, ipotecarie e catastali, nonché delle tasse sulle concessioni governative.

Interessi di mora	Tasso di interesse, a carico del Cliente, maggiorato rispetto al tasso che regola il finanziamento ed applicato, per il periodo del ritardo, sugli importi dovuti e non pagati alle scadenze previste.
Ipoteca	Garanzia su un bene, normalmente un immobile. Se il debitore non può più pagare il suo debito, il creditore può ottenere l'espropriazione del bene e farlo vendere.
Istruttoria	Pratiche e formalità necessarie all'erogazione del mutuo.
Medie imprese	Imprese che impiegano meno di 250 persone, il cui fatturato annuo non supera i 50 milioni di euro, oppure il cui totale di bilancio annuo non supera i 43 milioni di euro (si considera il dato più favorevole).
Microimpresa	Un'Impresa che occupa meno di 10 persone e realizza un fatturato annuo, oppure un totale di bilancio annuo, non superiori a 2 milioni di euro.
Indice di Riferimento	Indice di mercato o di politica monetaria preso a riferimento per determinare il tasso di interesse.
Perizia	Relazione di un tecnico che attesta il valore dell'immobile da ipotecare.
Piano di ammortamento	Piano di rimborso del mutuo con l'indicazione della composizione delle singole rate (quota capitale e quota interessi), calcolato al tasso definito nel contratto.
Piano di ammortamento "francese"	Il piano di ammortamento più diffuso in Italia. La rata prevede una quota capitale crescente e una quota interessi decrescente. All'inizio si pagano soprattutto interessi; a mano a mano che il capitale viene restituito, l'ammontare degli interessi diminuisce e la quota di capitale aumenta.
Piccole imprese	Imprese che impiegano meno di 50 persone e il cui fatturato annuo o totale di bilancio non supera i 10 milioni di euro.
Preammortamento	Periodo iniziale del mutuo nel quale le rate pagate sono costituite dalla sola quota interessi.
Quota capitale	Quota della rata costituita dall'importo del finanziamento restituito.
Quota interessi	Quota della rata costituita dagli interessi maturati.
Rata costante	La somma tra quota capitale e quota interessi rimane uguale per tutta la durata del mutuo.
Risoluzione	Scioglimento anticipato del contratto al verificarsi di specifici eventi pregiudizievoli previsti nel contratto stesso, a causa del quale il mutuatario ha l'obbligo di pagare immediatamente l'intero debito.
Sottrazione ipotecaria	È l'atto con il quale la Banca, su richiesta della Parte Mutuataria, acconsente allo svincolo dell'ipoteca di una o più porzioni immobiliari poste a garanzia del mutuo in essere.
Spese di istruttoria	Spese per l'analisi di concedibilità.
Spese di perizia	Spese per l'accertamento del valore dell'immobile offerto in garanzia.
Spread	Maggiorazione applicata agli indici di riferimento.
Tasso Annuo Effettivo Globale (TAEG)	Indica il costo totale del mutuo su base annua ed è espresso in percentuale sull'ammontare del finanziamento concesso. Comprende il tasso di interesse e altre voci di spesa, ad esempio spese di istruttoria della pratica e di riscossione della rata. Alcune spese non sono comprese, per esempio quelle notarili.
Tasso di interesse di preammortamento	Il tasso degli interessi dovuti sulla somma finanziata per il periodo che va dalla data di stipula del finanziamento alla data di scadenza della prima rata.
Tasso di interesse nominale annuo	Rapporto percentuale, calcolato su base annua, tra l'interesse (quale compenso del capitale prestato) e il capitale prestato.
Tasso di mora	Maggiorazione del tasso di interesse applicata in caso di ritardo nel pagamento delle rate.

Tasso Effettivo Globale Medio (TEGM)	Tasso di interesse pubblicato ogni tre mesi dal Ministero dell'economia e delle finanze, come previsto dalla legge sull'usura. Per verificare se un tasso di interesse è usurario e, quindi, vietato, occorre individuare, tra tutti quelli pubblicati, il tasso soglia della relativa categoria e accertare che quanto richiesto dalla Banca non sia superiore.
Valuta	Periodo di tempo riferito alla decorrenza degli interessi: si intende cioè il giorno in cui cominciano a maturare gli interessi attivi e passivi di un'operazione bancaria.