



La forma e la sostanza.

FOGLIO INFORMATIVO

MUTUO IPOTECARIO PRIVATI VARIA IL FISSO

INFORMAZIONI SULLA BANCA

Denominazione	Credito Emiliano SpA
Iscrizione in albi e/o registri	Iscritta all'Albo delle Banche (n.5350) e all'Albo dei Gruppi bancari tenuti dalla Banca d'Italia (n. 20010) - Aderente al Fondo Interbancario di Tutela dei Depositi
indirizzo della sede legale:	Via Emilia S. Pietro, 4 - 42121 - Reggio Emilia
numero di telefono degli uffici ai quali il cliente si può rivolgere per ulteriori informazioni e/o per la conclusione del contratto	Tel.:+39 800 27.33.36
numero di fax	Fax:+39 0522 433969
sito internet:	www.credem.it
indirizzo di posta elettronica	info@credem.it

Riservato all'offerta fuori sede	
<i>(da compilare a cura di chi esegue l'offerta o del soggetto che entra in contatto con il cliente)</i>	
Nome e Cognome
Indirizzo (via, CAP, Località)
Tel.
Email
Qualifica
Iscritto all'Albo Unico dei Promotori Finanziari con provvedimento n. del	

CHE COS'E' IL MUTUO

Il mutuo è un finanziamento a medio-lungo termine. In genere la sua durata va 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 e in questo caso si chiama "ipotecario".

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 o annuali.

Il mutuo a due tipi di tasso e i suoi rischi.

Il mutuo è suddiviso in due parti: una con il tasso fisso, una con il tasso variabile.

Vantaggi e svantaggi sono alternativamente quelli del tasso fisso o del tasso variabile, ovvero:

- per il periodo a tasso fisso c'è lo svantaggio di non poter sfruttare eventuali riduzioni dei tassi di mercato e il vantaggio della certezza della misura dell'importo delle singole rate, indipendentemente dalle variazioni delle condizioni di mercato;
- per il periodo a tasso variabile c'è il rischio dell'aumento imprevedibile e consistente dell'importo delle rate e il vantaggio di avere un tasso sempre in linea con l'andamento del mercato.

Il doppio tasso è consigliabile a chi preferisce una soluzione intermedia tra il tasso fisso e il tasso variabile, equilibrando vantaggi e svantaggi di ciascuno.

Aggiornato al 14/01/2011

Pag. n. 1



La forma e la sostanza.

Per saperne di più:

La **Guida Pratica al mutuo**, che aiuta ad orientarsi nella scelta, è disponibile sul sito www.bancaditalia.it, presso tutte le filiali e sul sito della banca www.credem.it

PRINCIPALI CONDIZIONI ECONOMICHE

QUANTO PUO' COSTARE IL MUTUO
Tasso Annuo Effettivo Globale (TAEG) 4,346%

Calcolato al 15/12/2010 e riferito ad un mutuo, di importo pari a 100.000 euro con le seguenti caratteristiche:

Durata	20 anni
Periodicità delle rate	Mensile
Tasso di interesse nominale annuo relativo al periodo di ingresso di 5 anni	4,800 % (determinato in base alla quotazione dell'IRS lettera 5 anni rilevato il 15/12/10 e relativo alla quotazione dei due giorni lavorativi antecedenti aumentato di uno spread di 2,20 punti).
Tasso di interesse nominale annuo a regime (dopo il 5° anno)	3,540% (riferito alla data di stipula e determinato in base alla quotazione dell'Euribor 3 mesi "365" data valuta del 15/12/10 aumentato di uno spread di 2,50 punti).
Spese per la stipula del contratto, per la gestione del rapporto e altre spese da sostenere (considerate ai fini del calcolo del TAEG)	1.200 euro (costo determinato dalla somma tra le seguenti spese: istruttoria, gestione pratica moltiplicata per 20 anni, incasso rata mensile moltiplicata per 240 mesi).
Importo Rata	649 euro

Oltre al TAEG e alle voci di spesa in esso previste e sopra indicate, 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	COSTI
	Importo massimo finanziabile	Fino all'80% del valore di perizia dell'immobile offerto in garanzia con l'ipoteca.
	Durata	Da 10 a 30 anni. Da 10 a 20 anni per i contratti di mutuo ipotecario stipulati per finalità diverse dall'acquisto o dalla ristrutturazione di immobili adibiti ad abitazione.
TASSI	Tasso di interesse nominale annuo relativo al periodo di ingresso	Per il periodo d'ingresso (2, 3 o 5 anni) il mutuo può essere regolato: <ul style="list-style-type: none"> ▪ ad un tasso fisso Euro IRS pari alla durata del periodo e relativo alla quotazione del secondo giorno lavorativo antecedente il giorno della stipula di norma pubblicato sui principali quotidiani economici il giorno successivo alla data di quotazione, aumentato di uno spread (massimo) di 2,20p. ▪ in alternativa ad un tasso fisso predeterminato. Tasso massimo a titolo puramente esemplificativo 4,80% ¹



La forma e la sostanza.

	Tasso di interesse nominale annuo a regime	Al termine del periodo di ingresso il mutuo prosegue l'ammortamento a tasso variabile secondo le regole fissate alla stipula ora per allora (questo significa che il tasso applicato successivamente ai primi 24/36/60 mesi sarà noto solo al termine del periodo a tasso di ingresso). È consentito inoltre l'esercizio di un'opzione che permette di trasformare l'ammortamento da variabile a fisso. Si tratta di un'opzione "una tantum" che il cliente potrà esercitare in un qualsiasi momento previa apposita comunicazione scritta alla banca da consegnare alla Dipendenza/Sede 30 giorni prima della scadenza di una qualsiasi rata.	
	Parametri di indicizzazione	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Tasso fisso: IRS con scadenza pari alla durata residua del mutuo, rilevato il giorno dell'ultima rata disponibile prima dell'esercizio dell'opzione e relativo alla quotazione del secondo giorno lavorativo antecedente e di norma pubblicato sui principali quotidiani economici il giorno successivo alla data di quotazione. ▪ Tasso variabile: Euribor "365" a 3-6 mesi espresso fino alla terza cifra decimale, rilevato a cura del Comitato di Gestione istituito presso la Federazione Bancaria Europea, di norma pubblicato sui principali quotidiani economici, relativo alla quotazione "data valuta" dell'ultimo giorno lavorativo utile della rata precedente. 	
	Spread	Massimo applicabile 2,20 punti annui per il periodo regolato a tasso fisso. Massimo applicabile 2,50 punti annui per il periodo regolato a tasso variabile.	
	Tasso di interesse di preammortamento	Uguale al tasso di interesse nominale annuo.	
	Tasso di mora	2,00 punti in più del tasso di interesse nominale annuo.	
SPESE	Spese per la stipula del contratto	Istruttoria	0,50% dell'importo erogato con un minimo di 300,00 euro.
		Spese per la gestione del rapporto	Gestione pratica
	Incasso rata		1,75 euro per singola rata con addebito automatico in c/c; 3,00 euro per singola rata con pagamento per cassa.
	Recupero spese invio per comunicazioni periodiche:		- supporto cartaceo: 0,00 euro. - supporto elettronico (MYBOX): 0,00 euro.
	Recupero spese invio per comunicazioni di variazione unilaterale:		- supporto cartaceo: 0,00 euro. - supporto elettronico (MYBOX): 0,00 euro.
	Variazione/restrizione ipoteca		150,00 euro.
	Accollo Mutuo		150,00 euro.
Sospensione pagamento rate	0,00 euro.		



La forma e la sostanza.

		Arrotondamento rata	Il piano di rimborso prevede la corresponsione di rate arrotondate a 0,5 euro superiori.
PIANO DI AMMORTAMENTO	Tipo di ammortamento		Progressivo "francese".
	Tipologia di rata		<ul style="list-style-type: none"> ▪ Costante: per il periodo di ingresso; ▪ Variabile: a regime. Durante il periodo a tasso variabile la rata è suscettibile di variazioni in funzione dell'andamento del parametro di indicizzazione (Euribor).
	Periodicità delle rate		Rata periodica posticipata con addebito automatico in c/c con frequenza mensile, trimestrale, semestrale.

¹ Parametri e tassi si riferiscono alle condizioni in vigore alla data del 15/12/2010 e sono soggetti a possibili variazioni future.

ULTIME RILEVAZIONI DEL PARAMETRO DI RIFERIMENTO

Data	Periodo di ingresso : valore IRS 5 anni
15/12/2010	2,600
23/09/2010	2,060
22/06/2010	2,100
Data	A regime: valore Euribor 3 mesi "365"
15/12/2010	1,040
23/09/2010	0,891
22/06/2010	0,742

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

CALCOLO ESEMPLIFICATIVO DELL'IMPORTO DELLA RATA

Tasso di interesse applicato		Durata del finanziamento	Importo della rata mensile per €100.000,00 di capitale	Se il tasso di interesse aumenta del 2% dopo 2 anni	Se il tasso di interesse diminuisce del 2% dopo 2 anni
Periodo a tasso fisso 5 anni	Periodo a tasso variabile				
4,800%	3,540%	10	1.051€	Non previsto	Non previsto
4,800%	3,540%	15	781€		
4,800%	3,540%	20	649€		
4,800%	3,540%	25	573€		
4,800%	3,540%	30	525€		

Esempio a titolo informativo: non è possibile una variazione di importo sulla prima rata in quanto il prodotto prevede un periodo di ingresso a tasso fisso.

SERVIZI ACCESSORI

Servizi accessori	Il cliente ha la possibilità di sottoscrivere Protezione Mutuo, una polizza che garantisce un capitale decrescente prescelto o un importo mensile a copertura delle rate al verificarsi di determinati eventi che potrebbero compromettere la capacità di rimborso del mutuo, quali Decesso, Invalità Totale Permanente o Inabilità Temporanea Totale da infortunio o malattia, Perdita Posto di Lavoro e Ricovero Ospedaliero.
--------------------------	---



La forma e la sostanza.

	<p>Il cliente ha la facoltà di scegliere il pacchetto di garanzie più adatto alle proprie esigenze (Vita, Danni o Vita+Danni), nonché la somma, la durata e le persone da assicurare, sino a un massimo di 4 tra i contestatari del mutuo.</p> <p>Il premio unico anticipato, pagato in un'unica soluzione, può essere finanziato tramite appositi finanziamenti agevolati o all'interno del mutuo.</p> <p>Protezione Mutuo è prodotto da Credemassicurazioni SpA, compagnia partecipata al 50% da Credito Emiliano S.p.A. e per il restante 50% da Società Reale Mutua di Assicurazione, e Credemvita SpA, compagnia di assicurazioni facente parte Gruppo Credito Emiliano, interamente partecipata da Credito Emiliano S.p.A. Entrambe le Compagnie hanno sede e direzione a Reggio Emilia.</p> <p>Esempio: Si riporta a titolo esemplificativo l'entità del premio, relativo ad un mutuo di 100.000€ con durata 20 anni,, per l'acquisto di una polizza garanzia vita con capitale assicurato iniziale e durata pari a quelli del mutuo. L'importo del premio unico che il cliente dovrà sostenere al momento della sottoscrizione del contratto è di 3.966€.</p> <p>Per tutti i dettagli riguardanti il prodotto, consultare il Fascicolo Informativo disponibile presso le filiali Credem, sul sito www.credem.it e www.credemassicurazioni.it</p>
--	---

ALTRE SPESE DA SOSTENERE

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

Perizia tecnica	Costo indipendente dalla Banca ed applicato da tecnici esterni benevisi alla Banca. Per immobili ad uso di civile abitazione il costo della perizia è pari a 250 €.
Adempimenti notarili	In base alle tariffe notarili in vigore.
Assicurazione immobile	Contestualmente all'erogazione del mutuo viene richiesta la sottoscrizione, obbligatoria, di una polizza assicurativa a copertura del rischio incendio e scoppio sull'immobile. Il cliente è libero di acquistare tale copertura presso la compagnia assicurativa ritenuta più idonea, tuttavia Credem offre Polizza Casa, che in funzione delle diverse soluzioni proposte garantisce la protezione dei danni ai fabbricati, al loro contenuto, nonché per i danni provocati a terzi. La sottoscrizione della polizza presuppone un premio annuo a carico del cliente. Polizza Casa è prodotta da Credemassicurazioni SpA, compagnia con sede e direzione a Reggio Emilia, partecipata al 50% da Credito Emiliano



La forma e la sostanza.

	<p>S.p.A. e per il restante 50% da Società Reale Mutua di Assicurazione.</p> <p>Esempio: Si riporta a titolo esemplificativo l'entità del premio annuo che il cliente dovrà sostenere per l'acquisto di una copertura assicurativa pacchetto base, per un appartamento di 3 vani sito in Reggio Emilia: importo premio annuo 85€.</p> <p>Per tutti i dettagli riguardanti il prodotto, consultare il Fascicolo Informativo disponibile presso le filiali Credem, sul sito www.credem.it e www.credemassicurazioni.it.</p>
--	--

- **Imposta sostitutiva:**
 - 0,25% della somma erogata (esempio: per un mutuo di 100.000 euro, l'imposta è di 250 euro);
 - 2% della somma erogata in caso di acquisto, costruzione, ristrutturazione "seconda casa" e oltre (esempio: per un mutuo di 100.000 euro, l'imposta è di 2.000 euro).

- **Imposte per iscrizione ipoteca:**

	Prima Casa	Altre
In caso di acquisto da privato:	168 €	2%
Acquisto da impresa entro 4 anni dall'ultimazione dei lavori:	168 €	168 €
Acquisto da impresa che vende dopo 4 anni dall'ultimazione dei lavori:	168 €	2%

TEMPI DI EROGAZIONE

Durata dell'istruttoria	60 giorni dal momento del ricevimento di tutta la documentazione completa.
Disponibilità dell'importo	<ul style="list-style-type: none">▪ immediata in caso di erogazione contestuale alla stipula;▪ differita in caso di erogazione non contestuale. In questo caso le somme richieste vengono costituite in deposito cauzionale il cui svincolo è subordinato alla verifica da parte della Banca della documentazione comprovante: la validità dell'iscrizione ipotecaria, l'avvenuta assicurazione dell'immobile e gli altri obblighi specifici previsti dal contratto.

ALTRO

Obbligo di apertura c/c Credem

L'erogazione del mutuo è condizionata all'apertura del conto corrente bancario sul quale domiciliare l'addebito delle rate.



La forma e la sostanza.

ESTINZIONE ANTICIPATA, PORTABILITÀ E RECLAMI

Estinzione anticipata

Il cliente può estinguere anticipatamente in tutto o in parte il mutuo con un preavviso di almeno 60 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:

- 2% del capitale restituito anticipatamente per le operazioni a tasso variabile;
 - 3% del capitale restituito anticipatamente per le operazioni a tasso fisso;
- con un minimo di 150€.

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.

Tempi massimi di chiusura del rapporto

I tempi massimi di chiusura del presente contratto sono 60 giorni calcolati a decorrere dalla data di richiesta e previa costituzione della provvista per l'estinzione del debito residuo.

Reclami

Il presente contratto è regolato dalla legge italiana. Per qualunque controversia che dovesse sorgere in dipendenza del presente contratto è competente in via esclusiva il Foro di Reggio Emilia, ad eccezione del caso in cui il cliente rivesta la qualifica di consumatore ai sensi dell'art. 3, comma 1, lett. a) del d.lgs. n. 206/2005. In tale ultimo caso, sarà competente l'autorità giudiziaria nella cui circoscrizione si trova la residenza od il domicilio elettivo del cliente consumatore.

Il Cliente può presentare un reclamo all'Ufficio Reclami - Ufficio Auditing Relazioni Clientela della Banca, sito in Via Emilia S. Pietro n. 4, 42121 Reggio Emilia - o alla casella e-mail arc@credem.it o attraverso il sito internet (www.credem.it). La Banca deve rispondere entro 30 giorni. Se non è soddisfatto o non ha ricevuto risposta, prima di ricorrere al giudice il cliente può:

- ricorrere all'Arbitro Bancario Finanziario (ABF), a cui aderisce la Banca, al fine di ottenere una decisione emanata dal collegio giudicante, per questioni di importo non superiore a euro 100.000,00, con esclusione dei servizi di investimento. Per sapere come rivolgersi all'Arbitro si può consultare il sito www.arbitrobancariofinanziario.it; chiedere presso le Filiali di Banca d'Italia, oppure rivolgersi direttamente alla Banca;
- presentare un'istanza di conciliazione al Conciliatore bancario finanziario, che promuove l'attività di conciliazione stragiudiziale attraverso le condizioni e le procedure definite nel relativo regolamento, disponibile presso tutte le filiali della Banca, o ad altri Organismi di conciliazione (ad esempio presso le Camere di Commercio);
- presentare esposti alla Filiale della Banca d'Italia nel cui territorio ha sede la Banca per chiedere l'intervento dell'Istituto con riguardo a questioni insorte nell'ambito del rapporto contrattuale.



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.
Euribor (Euro Interbank Offered Rate)	Tasso interbancario definito a livello europeo, che può essere utilizzato come riferimento per i mutui a tasso variabile.
Eurirs (Euro Interest Rate Swap) o Irs	Tasso interbancario definito a livello europeo che può essere utilizzato come riferimento per i mutui a tasso fisso.
Imposta sostitutiva	Imposta pari allo 0,25% (prima casa) o al 2% (seconda casa) della somma erogata in caso di acquisto, costruzione, ristrutturazione dell'immobile.
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.
Opzione	Titolo che conferisce al possessore il diritto, ma non l'obbligo, di cambiare il tasso a cui è indicizzato il proprio mutuo. Es. da tasso variabile a tasso fisso e/o viceversa
Parametro di indicizzazione	Parametro 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.
Preammortamento	Periodo iniziale durante il quale sono previste rate costituite dalla sola quota interessi. Il piano di ammortamento vero e proprio, che prevede anche la restituzione del capitale parte solo successivamente e pertanto durante il preammortamento il debito in linea capitale rimane invariato
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.
Rata variabile	L'importo della rata varia al variare del parametro a cui è indicizzato il mutuo.
Spread	Maggiorazione applicata ai parametri di riferimento o di indicizzazione.
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 interesse nominale annuo relativo al periodo di ingresso	Tasso di interesse promozionale molto basso applicato generalmente per una rata. Terminato tale periodo viene applicato il tasso normale (detto "tasso a regime"), che è più elevato, fisso o variabile che sia.
Tasso di interesse nominale annuo a regime	Tasso applicato ed effettivamente pagato che tiene conto del parametro d'indicizzazione (EURIBOR o EURIRS) aumentato dello SPREAD.
Tasso di mora	Maggiorazione del tasso di interesse applicata in caso di ritardo nel pagamento delle rate.
Tasso Effettivo Globale	Tasso di interesse pubblicato ogni tre mesi dal Ministero dell'Economia e



La forma e la sostanza.

Medio (TEGM)	delle Finanze come previsto dalla legge sull'usura. Per verificare se un tasso di interesse è usurario, quindi vietato, bisogna individuare, tra tutti quelli pubblicati, il TEGM dei mutui, aumentarlo della metà e accertare che quanto richiesto dalla banca/intermediario non sia superiore.
---------------------	--