



3032 – Credito Emiliano SpA  
Capitale Sociale: € 332.392.107 (dal  
5/12/2008)  
Riserve: € 1.164.819.432 (al 05/12/2008)  
Codice Fiscale e Registro Imprese  
di Reggio Emilia n° 01806740153

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

Sede Sociale e Direzione  
Via Emilia S. Pietro, 4 - 42100 Reggio Emilia  
Tel.: +39 0522 582111 – Fax: +39 0522 433969  
www.credem.it - info@credem.it  
Swift: BACRIT22 – Telex: BACDIR 530658

## foglio informativo

tipo operazione	prodotto/servizio
<b>Impiego</b>	<b>Mutuo Casa “VARIA IL FISSO” riservato a privati consumatori</b>
<b>Caratteristiche e rischi tipici del prodotto/servizio</b>	
<b>Caratteristiche tecniche del prodotto</b>	Mutuo ipotecario – fondiario con rimborso rateale, regolato ad un tasso fisso per un periodo iniziale pari a 2, 3 o 5 anni, mentre per il periodo successivo il cliente ha la possibilità di scegliere se continuare l'ammortamento a tasso variabile o esercitare l'opzione per trasformarlo in fisso.
<b>Finalità</b>	Finanziare l'acquisto, la costruzione o la ristrutturazione di immobili residenziali adibiti a civile abitazione (prima o seconda casa), riservati a privati consumatori. Finanziare la sostituzione di mutui ipotecari – fondiari finalizzati all'acquisto, alla costruzione e alla ristrutturazione di immobili residenziali adibiti a civile abitazione.
<b>Forma di garanzia</b>	Ipoteca di 1° grado sull'immobile oggetto del mutuo.
<b>Durata</b>	Durata 10 – 15 – 20 – 25 – 30 anni
<b>Forma di rimborso e frequenza</b>	Rata periodica posticipata con addebito automatico in c/c. La rata è composta da una quota capitale e una quota interessi e può avere una frequenza mensile, trimestrale, semestrale.
<b>Estinzione anticipata</b>	E' consentita, totale o parziale, senza l'applicazione di penali o commissioni.
<b>Spese attinenti la stipula del mutuo</b>	Per ottenere l'erogazione del mutuo il cliente deve sostenere: <ul style="list-style-type: none"><li>• Le commissioni di istruttoria mutuo;</li><li>• Le spese di perizia tecnica;</li><li>• Il costo dell'imposta sostitutiva;</li><li>• Il costo del notaio (onorari e spese);</li><li>• Il costo dell'assicurazione casa.</li></ul>
<b>Perizia sull'immobile e incarico per l'esecuzione</b>	Per determinare il valore dell'immobile offerto in garanzia è richiesta una perizia tecnica. La perizia è a carico del cliente e viene effettuata da un perito di fiducia della banca (professionista abilitato, es. geometra/architetto/ingegnere).
<b>Servizi accessori forniti</b>	Contestualmente all'erogazione del mutuo viene richiesta una polizza assicurativa a copertura del rischio incendio e scoppio sull'immobile. Il cliente può scegliere di assicurare l'immobile presso la Compagnia CredemAssicurazioni, del gruppo Credem, oppure presso una compagnia assicuratrice di proprio gradimento. Il costo della copertura assicurativa è a carico del cliente. Oltre alla polizza sull'immobile il cliente ha la possibilità (facoltativa) di contrarre, presso la Compagnia CredemAssicurazioni e CredemVita, del gruppo Credem, una polizza CPI – “Protezione Mutuo” – a premio unico e finanziabile.
<b>Principali rischi/implicazioni connesse all'operazione</b>	Il mutuo è indicato per i clienti che vogliono sfruttare la convenienza del tasso fisso iniziale e riservarsi, al termine del primo periodo, sia la possibilità di continuare l'ammortamento a tasso variabile, con un tasso in linea con il mercato, sia la facoltà di trasformarlo da variabile a fisso mediante l'esercizio di una opzione (una tantum) esercitabile in un qualsiasi momento dell'ammortamento. La flessibilità del prodotto permette di concentrare in capo al mutuo misto le peculiarità sia del tasso variabile, sia di quello fisso. Non è indicato per coloro che, fin dalla stipula, vogliono determinare in modo preciso e fisso l'importo della rata periodica che possono sostenere.
<b>Obbligo di apertura c/c Credem</b>	L'erogazione del mutuo è condizionata all'apertura del conto corrente bancario sul quale domiciliare l'addebito delle rate.



3032 – Credito Emiliano SpA  
Capitale Sociale: € 332.392.107 (dal  
5/12/2008)  
Riserve: € 1.164.819.432 (al 05/12/2008)  
Codice Fiscale e Registro Imprese  
di Reggio Emilia n° 01806740153

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

Sede Sociale e Direzione  
Via Emilia S. Pietro, 4 - 42100 Reggio Emilia  
Tel.: +39 0522 582111 – Fax: +39 0522 433969  
www.credem.it - info@credem.it  
Swift: BACRIT22 – Telex: BACDIR 530658

## foglio informativo

tipo operazione	prodotto/servizio
<b>Impiego</b>	<b>Mutuo Casa “VARIA IL FISSO” riservato a privati consumatori</b>
<b>Condizioni economiche</b>	
<b><u>Tasso applicato e criteri di determinazione</u></b>	
<b>Tasso d'ingresso</b>	Per il primo periodo il mutuo può essere regolato o ad un tasso fisso pari a 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 2,50p, oppure può essere regolato adottando un tasso fisso finito predeterminato.
<b>Tasso a regime</b>	Al termine del primo periodo 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 d'ingresso). E' 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.
<b>TEGM</b>	Ai sensi dell'art. 13 L. 262 del 28 dicembre 2005, il “TASSO EFFETTIVO GLOBALE MEDIO” applicato da CREDEM sulle operazioni di finanziamento comunque denominate è rilevabile, per il periodo di riferimento e per lo scaglione di importo indicato, nell'allegato specifico foglio informativo “Prospetto riepilogativo TEGM applicati da Credem nella categoria “MUTUI A TASSO VARIABILE”.
<b>Parametro per la determinazione tasso del secondo periodo</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Tasso variabile: Euribor “365” lettera a 3-6 mesi data valuta espresso fino alla terza cifra decimale, di norma pubblicato sui principali quotidiani economici.</li><li>• 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.</li></ul>
<b>Spread applicato nel secondo periodo</b>	2,50p. (massimo)
<b>L'opzione per cambiare tasso</b>	Al termine del primo periodo e in un qualsiasi momento del rimborso è possibile scegliere se trasformare il mutuo da tasso variabile in fisso. L'esercizio dell'opzione è a discrezione del cliente che potrà quindi scegliere il momento favorevole per cambiare tasso e fissare di conseguenza il nuovo importo della rata. L'opzione per la trasformazione del tasso è esercitabile una tantum ed una volta che il mutuo è a tasso fisso questo non potrà più essere riconvertito in variabile.
<b>Arrotondamento rata</b>	0,50 euro
<b><u>Spese accessorie</u></b>	
<b>Commissioni istruttoria mutuo</b>	0,50% dell'importo erogato con un minimo di 300,00 euro.
<b>Spese incasso rata</b>	1,75 euro con addebito automatico in c/c 3,00 euro con pagamento per cassa
<b>Spese variazione/restrizione ipotecaria</b>	150,00 euro
<b>Commissioni per accollo mutuo</b>	150,00 euro
<b>Commissione annua di gestione pratica</b>	39,00 euro



3032 – Credito Emiliano SpA  
Capitale Sociale: € 332.392.107 (dal  
5/12/2008)  
Riserve: € 1.164.819.432 (al 05/12/2008)  
Codice Fiscale e Registro Imprese  
di Reggio Emilia n° 01806740153

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

Sede Sociale e Direzione  
Via Emilia S. Pietro, 4 - 42100 Reggio Emilia  
Tel.: +39 0522 582111 – Fax: +39 0522 433969  
www.credem.it - info@credem.it  
Swift: BACRIT22 – Telex: BACDIR 530658

## foglio informativo

tipo operazione	prodotto/servizio
<b>Impiego</b>	<b>Mutuo Casa “VARIA IL FISSO” riservato a privati consumatori</b>
<b>Spese perizia tecnica</b>	Costo indipendente dalla banca applicato da tecnici esterni. Nel caso l'immobile per le sue caratteristiche tecniche (tipo di immobile, stato, anzianità) consenta l'effettuazione di una perizia tecnica interna (a cura di un responsabile della Banca), sarà applicata una commissione minima di Euro 150.
<b>Commissione estinzione anticipata</b>	esente
<b>Imposta sostitutiva</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>- 0,25% della somma erogata in caso di acquisto, costruzione, ristrutturazione “prima casa”;</li><li>- 2% della somma erogata in caso di acquisto, costruzione, ristrutturazione “seconda casa”.</li></ul>
<b>Interessi di mora</b>	2 punti in più del tasso ordinario applicato
<b>Spese Notarili</b>	In base alle tariffe notarili in vigore, quindi indipendentemente dalla Banca in quanto la scelta del notaio è di competenza del cliente.
<b>A titolo esemplificativo si riportano le condizioni per la stipula di un mutuo con periodo iniziale di 5 anni (60 rate), di importo pari a 120.000 euro, durata 20 anni con rata mensile (al 02/10/2009).</b>	
<b>Tasso nominale di stipula</b>	<b>5,2 %</b> (determinato in base alla quotazione dell'IRS 5 anni lettera rilevato il 02/10/09 e relativo alla quotazione dei due giorni lavorativi antecedenti aumentato di uno spread di 2,50p.).
<b>Tasso a regime</b>	<b>3,26 %</b> (determinato in base alla quotazione dell'Euribor 3 mesi “365” lettera data valuta del 02/10/09 aumentato di uno spread di 2,50p.)
<b>Spese relative alla stipula del mutuo</b>	<b>1.500 Euro</b> (costo determinato dalla somma tra: commissione di istruttoria, commissione annua di gestione moltiplicata per 20 anni e commissioni di incasso rata mensili moltiplicate per 240 mesi).
<b>ISC (Indicatore Sintetico di Costo)</b>	<b>4.357 %</b>
<b>Tempi di stipula</b>	<b>15 gg.ca.</b> dal momento del ricevimento di tutta la documentazione completa.



3032 – Credito Emiliano SpA  
Capitale Sociale: € 332.392.107 (dal  
5/12/2008)  
Riserve: € 1.164.819.432 (al 05/12/2008)  
Codice Fiscale e Registro Imprese  
di Reggio Emilia n° 01806740153

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

Sede Sociale e Direzione  
Via Emilia S. Pietro, 4 - 42100 Reggio Emilia  
Tel.: +39 0522 582111 – Fax: +39 0522 433969  
www.credem.it - info@credem.it  
Swift: BACRIT22 – Telex: BACDIR 530658

## foglio informativo

tipo operazione

prodotto/servizio

**Impiego**

**Mutuo Casa “VARIA IL FISSO” riservato a privati consumatori**

### Principali clausole contrattuali

#### Art. 5 del contratto “Interessi di mora e decadenza”

Ogni somma dovuta per qualsiasi titolo in dipendenza del presente contratto e non pagata, produrrà di pieno diritto dal giorno della scadenza l'interesse di mora a carico della Parte mutuataria e a favore della Banca. Il tasso di mora è pattuito nella misura massima di 2 (due) punti in più del tasso convenuto, comunque nel rispetto dei limiti fissati dalla legge 7.3.96 n. 108 e successive modifiche ed integrazioni, con decorrenza dal giorno dell'inadempienza a quello dell'effettivo pagamento. Inoltre la Parte mutuataria incorrerà nella decadenza dal beneficio del termine, ricorrendo le fattispecie previste dalle disposizioni dell'art. 1186 del codice civile. Le parti convengono espressamente che il contratto si intenderà risolto di diritto, nel caso che l'ipoteca concessa non possa conseguire, per qualsiasi ragione il 1° grado di iscrizione.

In aggiunta a quanto sopra, la Banca ha il diritto di risolvere il contratto, ai sensi dell'art. 1456 c.c. qualora, fermo restando quanto previsto dall'art. 40, comma 2, del T.U., qualsiasi delle obbligazioni della Parte Mutuataria di cui all'articolo 3 (termini – interessi e modalità di rimborso), 5 (interessi di mora e decadenza), 9 (condizioni e spese) e 11 (assicurazione obbligatoria immobile ipotecato) sia totalmente o parzialmente inadempita.

#### Art. 11 del contratto “Assicurazione obbligatoria dell'immobile”

La parte mutuataria, ai fini e per gli effetti di cui all'art. 2742 del Codice Civile, dovrà mantenere assicurato contro i danni dell'incendio e del fulmine, per tutta la durata del presente contratto, l'immobile sopra descritto, con polizza vincolata a favore della Banca mutuante presso Compagnia assicuratrice di gradimento della stessa.

Qualora non venisse effettuato il pagamento dei premi dovuti alla Compagnia assicuratrice, la Banca mutuante si riserva la facoltà di provvedervi, anche senza il preventivo avviso, per conto della parte mutuataria, la quale dovrà tempestivamente rimborsare le somme anticipate, maggiorate di interessi calcolati al tasso previsto al precedente art. 3.

Tale facoltà non costituisce per la Banca mutuante impegno o responsabilità di sorta.

#### Art. 12 del contratto “Coperture assicurative”

Possono ricorrere - su espressa richiesta della Parte Mutuataria – garanzie assicurative, a copertura del rimborso del credito derivante dal finanziamento o delle rate relative, a fronte dei rischi morte, infortunio e malattia.

L'adesione a tali coperture assicurative è sempre facoltativa e per tale ragione il relativo costo non è compreso nel ISC (Indicatore sintetico di costo) ai sensi della normativa in tema di trasparenza nelle operazioni e servizi Bancari. Pertanto la Parte Mutuataria, a sua discrezione, può usufruire del servizio assicurativo di cui sopra mediante compilazione di apposita domanda di adesione. Per quanto riguarda le condizioni che regolano il rapporto tra la Parte mutuataria e l'impresa assicuratrice (ivi compresi i limiti di durata nonché i relativi massimali, da verificare caso per caso, in quanto non necessariamente coincidenti con la durata del finanziamento e l'importo erogato) si rinvia alle Condizioni Generali di Polizza ed alla inerente documentazione consegnata unitamente al contratto di riferimento.

Il premio assicurativo, laddove il cliente ne faccia espressa richiesta, potrà essere oggetto di finanziamento. In tale ipotesi il finanziamento erogato comprenderà anche l'ammontare del suddetto premio assicurativo.

#### Art. 13 del contratto “Foro competente”

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 la Parte mutuataria rivesta la qualifica di consumatore ai sensi dell'art. 3 del D. Lgs. N. 206/2005. In tale ultimo caso, sarà competente il Foro nella cui circoscrizione si trova la residenza o il domicilio elettivo della medesima Parte mutuataria.

#### Art. 1 del capitolato dei patti “Condizioni per la disponibilità definitiva della somma mutuata”

La consegna della somma mutuata, se non avviene contestualmente alla sottoscrizione del contratto di mutuo, avverrà dopo che sia stato provato che l'ipoteca iscritta a garanzia del mutuo non è preceduta da formalità pregiudizievoli. La prova dovrà essere fornita dalla parte mutuataria entro il termine, convenzionalmente stabilito, di 60 giorni dalla data di stipulazione del contratto. Decorso inutilmente tale termine la Banca potrà ritenersi sciolta da ogni impegno e considerare risolto il contratto stipulato salvo che non ritenga di consentire un nuovo termine. La Banca potrà inoltre considerare risolto il contratto quando emergessero circostanze di fatto o si scoprissero vizi nei documenti di tale natura che, se si fossero conosciuti o verificati prima, avrebbero impedito la stipulazione del contratto.

La risoluzione verrà dichiarata dalla Banca alla parte mutuataria per mezzo di lettera raccomandata.

In dette ipotesi restano a carico della parte mutuataria le spese incontrate e le competenze spettanti alla Banca, nonché ogni altro onere connesso o dipendente che dovrà essere soddisfatto prima della cancellazione dell'ipoteca iscritta a favore della Banca stessa.



3032 – Credito Emiliano SpA  
Capitale Sociale: € 332.392.107 (dal  
5/12/2008)  
Riserve: € 1.164.819.432 (al 05/12/2008)  
Codice Fiscale e Registro Imprese  
di Reggio Emilia n° 01806740153

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

Sede Sociale e Direzione  
Via Emilia S. Pietro, 4 - 42100 Reggio Emilia  
Tel.: +39 0522 582111 – Fax: +39 0522 433969  
www.credem.it - info@credem.it  
Swift: BACRIT22 – Telex: BACDIR 530658

## foglio informativo

tipo operazione	prodotto/servizio
<b>Impiego</b>	<b>Mutuo Casa “VARIA IL FISSO” riservato a privati consumatori</b>
<b>Art. 2 del capitolato dei patti “Prefinanziamento”</b>	In caso di erogazione di prefinanziamenti, il contratto di mutuo non potrà essere eseguito sino a che le somme concesse a titolo di prefinanziamento, unitamente agli interessi maturati da calcolare nella misura convenzionata, gli oneri fiscali, le spese di istruttoria, le spese relative al contratto siano state pagate. Nello stesso modo si dovrà procedere in caso di restituzione anticipata volontaria delle somme prefinanziate prima della stipulazione dell'atto di mutuo.
<b>Art. 5 del capitolato dei patti “Trasferimento dell'immobile”</b>	La parte mutuataria s'impegna per sé ed i suoi aventi causa a comunicare alla Banca a mezzo raccomandata l'intervenuto trasferimento a terzi della proprietà dell'immobile ovvero la costituzione sullo stesso di un diritto reale di godimento entro sessanta giorni dalla data dell'atto corredando la comunicazione con copia autentica dei relativi titoli idonei a tutti gli effetti di legge. L'invio degli avvisi di pagamento o di altra certificazione all'accollante non costituisce, in mancanza di una apposita dichiarazione scritta rilasciata caso per caso dalla Banca liberazione del debitore originario.
<b>Art. 7 del capitolato dei patti “Restituzione anticipata del mutuo”</b>	La restituzione avverrà secondo le diverse modalità che saranno precisate nell'atto. La restituzione totale o parziale, volontaria o forzata, dovrà essere fatta in contanti tale essendo la specie mutuata e ogni restituzione parziale avrà l'effetto di diminuire l'importo delle rate successive, fermo restando il numero di esse originariamente pattuito.
<b>Art. 8 del capitolato dei patti “Parametri di indicizzazione”</b>	Qualora il parametro di indicizzazione convenuto dovesse essere sostituito da altro analogo parametro, a quest'ultimo si farà automaticamente riferimento nel presente contratto.  Qualora il parametro di indicizzazione convenuto, per un motivo sottratto alla volontà della Banca, dovesse scomparire e/o non essere più rilevato ed, in generale, non fosse possibile pervenire alla automatica sostituzione di cui al comma precedente, la Banca individuerà un parametro equivalente, seguendo le indicazioni che saranno desumibili dal mercato e dai provvedimenti nazionali o comunitari che fossero emanati in argomento.
<b>Art. 9 del capitolato dei patti “Imputazione di pagamenti e di somme o titoli in deposito”</b>	Qualunque somma venisse pagata dalla parte mutuataria o per conto di essa alla Banca dovrà essere, con preferenza, imputata al pagamento delle spese di qualunque natura, comprese quelle giudiziali anche irripetibili sia pure riferenti ad interventi effettuati ai soli fini cautelativi in procedimenti di esecuzione promossi da terzi nonché al rimborso dei premi di assicurazione e di quanto altro fosse stato da essa pagato per conto della parte mutuataria e poi a scomputo delle esposizioni arretrate con i relativi interessi di mora e infine a restituzione anticipata del mutuo sempreché la Banca non ritenga di adottare un diverso ordine d'imputazione. È inoltre in facoltà della Banca, in caso di morosità della parte mutuataria, di imputare in conto del suo avere tutte le somme e titoli che si trovassero presso la Banca stessa di pertinenza della parte mutuataria senza che tali titoli e somme possano dalla parte mutuataria, suoi successori o aventi causa, essere ceduti in qualsiasi modo e per qualsiasi titolo a terzi, dovendo fin d'ora i valori intendersi, per l'evento di cui sopra, ceduti pro solvendo alla Banca con facoltà della stessa di vendere i titoli al meglio per imputare come sopra il loro ricavato.
<b>Art. 10 del capitolato dei patti “Pagamenti effettuati da terzi – surrogazione per volontà del debitore”</b>	La Banca avrà diritto di rifiutare pagamenti di capitale, di rate d'ammortamento e accessori, offerti da terzi a proprio nome, quando da tali pagamenti potesse derivarne a favore di chi intende effettuarli surrogazione nel credito della Banca e nelle garanzie che l'assistono. Tuttavia è in facoltà della Banca accettare tali pagamenti quando i terzi dichiarino di subordinare, nei riguardi della garanzia ipotecaria, le loro ragioni a quelle spettanti alla parte mutuataria in dipendenza sia di questo mutuo, sia di altri mutui che fossero stati erogati in seguito dalla Banca con ipoteca su gli stessi immobili.  Indipendentemente da quanto sopra, in caso di surrogazione per volontà del debitore ai sensi dell'art. 1202 del codice civile si applica l'art. 8 della L. 40 del 2/4/2007.
<b>Art. 12 del capitolato dei patti “Diminuzione di garanzia”</b>	La Banca potrà chiedere una congrua integrazione della garanzia ipotecaria ovvero altra idonea garanzia o una parziale restituzione anticipata del mutuo e la parte mutuataria dovrà provvedervi:  a) qualora per effetto di generale o locale deprezzamento della proprietà immobiliare o per altra causa qualsiasi, nessuna esclusa ed eccettuata, si verificasse in ordine agli immobili ipotecati una diminuzione del valore tale da ridurre il margine di garanzia accertato in sede di concessione del mutuo ovvero la rendita netta degli immobili stessi non fosse, per causa a tratto continuativo, più sufficiente a far fronte al servizio delle rate del mutuo;  b) qualora venisse accertato che prima della stipulazione del contratto la parte mutuataria abbia ricevuto canoni di locazione pluriennali non dichiarati alla Banca o stipulato contratti agrari concedendo privilegio sulle scorte vive o morte e sui frutti;  c) qualora venisse accertato che la parte mutuataria abbia taciuto debiti per imposte, tributi, prestazioni di qualsiasi natura e tasse, aventi prelazione sul credito della Banca;  d) qualora dopo l'imputazione delle indennità incassate dalla Banca in caso di espropriazione per pubblico interesse o di servitù coattiva, questa reputi che i restanti immobili ipotecati non siano sufficienti a garantire



3032 – Credito Emiliano SpA  
Capitale Sociale: € 332.392.107 (dal  
5/12/2008)  
Riserve: € 1.164.819.432 (al 05/12/2008)  
Codice Fiscale e Registro Imprese  
di Reggio Emilia n° 01806740153

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

Sede Sociale e Direzione  
Via Emilia S. Pietro, 4 - 42100 Reggio Emilia  
Tel.: +39 0522 582111 – Fax: +39 0522 433969  
www.credem.it - info@credem.it  
Swift: BACRIT22 – Telex: BACDIR 530658

## foglio informativo

tipo operazione	prodotto/servizio
<b>Impiego</b>	<b>Mutuo Casa “VARIA IL FISSO” riservato a privati consumatori</b>
<b>Art. 13 del capitolato dei patti “Obblighi relativi agli immobili ipotecati”</b>	<p>il mutuo residuale.</p> <p>È fatto obbligo alla parte mutuataria, all'eventuale datore di ipoteca e ai loro successori ed aventi causa a qualunque titolo:</p> <p>a) di non locare gli immobili ipotecati con contratti di durata pluriennale senza avere preventivamente ottenuto il consenso scritto della Banca e di non cedere, vincolare e riscuotere anticipatamente i fitti e/o ogni altro reddito proveniente dalla locazione;</p> <p>b) di effettuare puntualmente fornendo la prova richiesta dalla Banca, il pagamento di qualsiasi tassa, imposta, tributo, contributo o peso gravanti gli immobili ipotecari a garanzia del mutuo.</p>
<b>Art. 15 del capitolato dei patti “Inadempimenti”</b>	<p>In aggiunta alle altre fattispecie risolutive previste nell'atto di mutuo e nel presente capitolato, la Banca ha il diritto di risolvere il contratto, ai sensi dell'art. 1456 c.c., qualora qualsiasi delle obbligazioni della Parte Mutuataria di cui agli artt. 3 (Esecuzione delle opere finanziate), 5 (Trasferimento dell'immobile), 6 (Oneri fiscali), 12 (Diminuzione di garanzia), 13 (Obblighi relativi agli immobili ipotecati), 14 (Immissione nel possesso degli immobili ipotecati) e 16 (Assicurazione contro i danni dell'incendio) sia totalmente o parzialmente inadempita. Oltre che nei casi di insolvenza la Banca potrà esigere l'immediata prestazione ai sensi dell'art. 1186 del codice civile qualora si fosse verificata una diminuzione di garanzia per fatto della Parte mutuataria.</p>
<b>Art. 16 del capitolato dei patti “Assicurazione contro i danni dell'incendio”</b>	<p>La parte mutuataria provvede ad assicurare gli immobili compresi nella garanzia ipotecaria, contro i danni da incendio, scoppio di gas, caduta fulmini ed altri rischi presso una compagnia di gradimento della Banca per l'intera durata del mutuo e per un valore ritenuto congruo. Qualora non venisse effettuato dalla parte mutuataria il pagamento dei premi dovuti alla Compagnia assicuratrice, la Banca si riserva la facoltà di provvedervi, anche senza il preventivo avviso, per conto della parte mutuataria, la quale dovrà tempestivamente rimborsare le somme anticipate.</p> <p>Le polizze, che dovranno riguardare esclusivamente i suddetti fabbricati, saranno vincolate a favore della Banca e depositate presso la medesima per tutta la durata dell'operazione.</p> <p>La parte mutuataria si obbliga ad informare del sinistro verificatosi la Banca mediante lettera raccomandata con ricevuta di ritorno, nel termine di tre giorni. La Banca avrà il diritto di intervenire negli atti di accertamento del danno o di promuoverli a spese della parte mutuataria. La parte mutuataria si obbliga a restituire nel primitivo stato l'immobile danneggiato.</p> <p>Le indennità dovute dalla Compagnia assicuratrice, che dovranno essere versate alla Banca, in caso di ritardo nel pagamento delle somme alla stessa dovute, si intendono cedute “pro solvendo” dalla parte mutuataria alla Banca stessa che provvederà ad impiegarle per la totale o parziale estinzione del debito secondo l'ordine di imputazione che riterrà preferibile.</p>



3032 – Credito Emiliano SpA  
Capitale Sociale: € 332.392.107 (dal  
5/12/2008)  
Riserve: € 1.164.819.432 (al 05/12/2008)  
Codice Fiscale e Registro Imprese  
di Reggio Emilia n° 01806740153

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

Sede Sociale e Direzione  
Via Emilia S. Pietro, 4 - 42100 Reggio Emilia  
Tel.: +39 0522 582111 – Fax: +39 0522 433969  
www.credem.it - info@credem.it  
Swift: BACRIT22 – Telex: BACDIR 530658

## foglio informativo

tipo operazione	prodotto/servizio
<b>Impiego</b>	<b>Mutuo Casa “VARIA IL FISSO” riservato a privati consumatori</b>
<b>Legenda</b>	
<b>Ammortamento</b>	E' il processo di rimborso graduale del mutuo mediante pagamento periodico di rate comprendenti sia la quota capitale, sia la quota interessi.
<b>Euribor</b>	Indice che misura il costo del denaro a breve termine nell'area euro. Tasso interbancario di riferimento diffuso giornalmente dalla Federazione Bancaria Europea come media ponderata dei tassi di interesse ai quali le Banche operanti nell'Unione Europea concedono i depositi in prestito.
<b>EuroIRS</b>	Tasso di riferimento utilizzato come parametro per i mutui ipotecari a tasso fisso, diffuso giornalmente dalla Federazione bancaria europea. Rappresenta la media ponderata delle quotazioni con le quali Banche realizzano l'Interest Rate Swap. E' detto anche IRS.
<b>Importo finanziabile</b>	Somma concessa a mutuo. Di norma la banca concede come importo massimo finanziabile l'80% del valore cauzionale dell'immobile offerto a garanzia con l'ipoteca. Tale limite può essere elevato fino al 100%, qualora vengano dati ulteriori garanzie.
<b>Ipoteca</b>	Per ottenere il mutuo è richiesta come garanzia l'ipoteca sull'immobile oggetto del finanziamento. L'ipoteca attribuisce alla banca un diritto sull'immobile che, in caso di insolvenza, le consentirà di mettere in vendita il bene e soddisfare le sue spettanze sul ricavato della vendita del bene stesso. Il proprietario conserva il suo diritto di proprietà ma, naturalmente, non può disporre del bene come se fosse libero.
<b>Il tasso fisso</b>	Il tasso d'interesse viene fissato alla stipula del contratto e non è più modificabile, per tutta la durata del prestito da nessuna delle parti. L'importo delle rate resta quindi, fisso e costante per tutta la durata del mutuo.
<b>Il tasso variabile</b>	Il tasso d'interesse varia in dipendenza di determinati parametri stabiliti nel contratto di mutuo (Euribor,..) e quindi non modificabili dalle parti. La variabilità del tasso comporta ovviamente rate variabili per tutta la durata del mutuo: il tasso d'interesse viene infatti, rideterminato con una periodicità legata alla cadenza contrattuale delle rate (mensile, trimestrale, semestrale).
<b>Il tasso misto</b>	Rappresenta un compromesso tra le prime due soluzioni e prevede generalmente un tasso fisso determinato per un periodo iniziale, che si trasforma in tasso variabile allo scadere di questo periodo di tempo. Una peculiarità del mutuo a tasso misto consiste nella possibilità di trasformare il mutuo da variabile a fisso nel corso dell'ammortamento (opzione una tantum che il cliente può esercitare a propria discrezione).
<b>Tasso “Capped Rate”</b>	Rappresenta il limite massimo predeterminato oltre il quale il tasso d'interesse variabile non potrà salire, anche se i tassi di mercato dovessero superarlo.
<b>Piano di ammortamento</b>	Si tratta del piano di restituzione del debito che viene definito sulla base della durata del prestito, del tasso d'interesse e della periodicità delle rate.
<b>Preammortamento</b>	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
<b>Rata</b>	Pagamento che il mutuatario effettua periodicamente per la restituzione del mutuo secondo quanto stabilito contrattualmente (mensile, trimestrale, semestrale, etc.). La rata è composta da quota capitale, cioè di una parte dell'importo prestato, e da una quota interessi.
<b>Spread</b>	Si tratta della maggiorazione applicata ai parametri di determinazione/indicizzazione di base che costituisce il rendimento della banca.
<b>TAN</b>	TASSO ANNUO NOMINALE: si tratta del tasso di interesse dovuto su un prestito senza tenere conto delle altre spese accessorie.



3032 – Credito Emiliano SpA  
Capitale Sociale: € 332.392.107 (dal  
5/12/2008)  
Riserve: € 1.164.819.432 (al 05/12/2008)  
Codice Fiscale e Registro Imprese  
di Reggio Emilia n° 01806740153

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

Sede Sociale e Direzione  
Via Emilia S. Pietro, 4 - 42100 Reggio Emilia  
Tel.: +39 0522 582111 – Fax: +39 0522 433969  
www.credem.it - info@credem.it  
Swift: BACRIT22 – Telex: BACDIR 530658

## foglio informativo

tipo operazione	prodotto/servizio
<b>Impiego</b>	<b>Mutuo Casa “VARIA IL FISSO” riservato a privati consumatori</b>
<b>ISC</b>	INDICATORE SINTETICO DI COSTO: indicatore che sotto forma di tasso esprime il costo effettivo del finanziamento, tenendo conto degli interessi, della periodicità delle rate e di tutte le commissioni e le spese di pertinenza della banca sostenute per ottenere il finanziamento e pagare le rate.
<b>TEGM ai sensi della L.262/2005</b>	Tasso Effettivo Globale Medio – tasso di interesse mediamente applicato dalla banca per categorie omogenee di finanziamenti, riferito ad un determinato arco temporale. Il TEGM è calcolato come media aritmetica semplice dei TAEG applicati ad ogni singolo finanziamento (per quanto attiene alle modalità di calcolo si rimanda alle Istruzioni per la rilevazione del tasso effettivo globale medio ai sensi della legge sull'usura).
<b>Tasso d'ingresso</b>	Il tasso d'ingresso è un 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.
<b>Tasso a regime</b>	Tasso applicato ed effettivamente pagato che tiene conto del parametro d'indicizzazione (EURIBOR o EURIRS) aumentato dello SPREAD.
<b>Tasso di mora</b>	Tasso utilizzato per calcolare gli interessi di mora.
<b>Riservato all'offerta fuori sede</b> <i>(da compilare a cura di chi esegue l'offerta)</i>	
Nome	Cognome
_____	_____
Qualifica	_____
Iscritto all'Albo Unico dei Promotori Finanziari con provvedimento n. _____ del _____	