



La forma e la sostanza.

FOGLIO INFORMATIVO APERTURA DI CREDITO IN CONTO CORRENTE CON GARANZIA IPOTECARIA A IMPRESE

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

(da compilare a cura di chi esegue l'offerta o del soggetto che entra in contatto con il cliente)

Nome e Cognome
Indirizzo (via, CAP, Località)
Tel.
Email
Qualifica
Iscritto all'Albo Unico dei Promotori Finanziari con provvedimento n. del

CARATTERISTICHE E RISCHI TIPICI

Descrizione e finalità	<p>L'apertura di credito ipotecaria, di norma fondiaria, è una forma di affidamento in conto corrente, garantita da iscrizione ipotecaria su immobili, attraverso la quale la banca mette a disposizione del cliente, a tempo determinato, una somma di denaro.</p> <p>Il finanziamento può essere perfezionato con due diverse modalità: rimborso in unica soluzione alla scadenza finale o rientro a decrescere con scadenze contrattualmente predeterminate.</p> <p>Il cliente, nei limiti degli importi tempo per tempo disponibili, può utilizzare in una o più volte la somma finanziata e può, con successivi versamenti, ripristinare la disponibilità del credito. È prevista la possibilità di prorogare le scadenze contrattualizzate alla stipula.</p> <p>L'apertura di credito è regolata a tasso variabile in relazione all'andamento del parametro Euribor, con capitalizzazione di interessi di norma trimestrale.</p> <p>Per accedere al finanziamento è obbligatoria la presentazione di "polizza incendio e scoppio" sull'immobile, contratta sia in proprio che condominiale, con vincolo a favore della banca.</p>
-------------------------------	-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------



La forma e la sostanza.

Caratteristiche tecniche	Apertura di credito regolata ad un tasso d'interesse variabile in relazione all'andamento del parametro di indicizzazione definito nel contratto. Il tasso si determina automaticamente ad ogni scadenza e il suo valor varia al variare del parametro di riferimento.
Garanzia	Ipoteca su immobili, di norma di 1° grado. Nel caso di valore cauzionale ritenuto insufficiente potranno essere richieste garanzie aggiuntive reali e/o personali per i cui dettagli è possibile consultare il Foglio Informativo disponibile presso le filiali Credem e sul sito www.credem.it .
Forma tecnica e rimborso	In relazione al prodotto scelto, il rimborso della quota capitale potrà avvenire con le seguenti modalità: <ul style="list-style-type: none">• con affidamento a decrescere: prevede una riduzione del limite massimo del finanziamento a scadenze mensili, trimestrali, quadrimestrali, semestrali, annuali o altre predeterminate;• con estinzione alla scadenza finale: prevede la decadenza della linea di credito alla scadenza prevista con relativo rimborso degli eventuali utilizzi. Le quote interessi maturate sul conto corrente del finanziamento vengono di norma corrisposte alla fine di ciascun trimestre solare.
Principali rischi	Il rischio principale è dovuto alla variabilità del parametro di indicizzazione e quindi del tasso che, di fronte ad aumenti consistenti del mercato finanziario potrebbe provocare un deciso aumento delle rate di ammortamento.

PRINCIPALI CONDIZIONI ECONOMICHE

QUANTO PUÓ COSTARE L'APERTURA DI CREDITO CON GARANZIA IPOTECARIA A TASSO VARIABILE

Tasso Annuo Effettivo Globale (TAEG)
13,29%

Calcolo riferito ad un'apertura di credito ipotecaria di 200.000 euro con le seguenti caratteristiche:

Durata	10 anni
Periodicità liquidazione interessi	trimestrale
Tasso di interesse nominale annuo	12,00% (tasso massimo applicabile)

Oltre al TAEG e alle voci di spesa in esso previste e sopra indicate, vanno considerati altri costi, quali le spese, le imposte per le stipule del contratto, l'iscrizione dell'ipoteca, la perizia, nonché le spese di assicurazione dell'immobile ipotecato.



La forma e la sostanza.

	Importo minimo finanziabile	50.000 euro
	Importo massimo finanziabile	80% del valore cauzionale dell'immobile
	Durata massima	10 anni
TASSI	Tasso di interesse nominale annuo	TASSO VARIABILE pari alla somma aritmetica delle seguenti misure: <ul style="list-style-type: none">▪ parametro di indicizzazione;▪ spread.
	Parametro di riferimento	L'apertura di credito può essere parametrata al: <ul style="list-style-type: none">▪ Euribor 3 mesi puntuale determinato dal valore alla data odierna del tasso Euribor/365 (Euro Interbank Offered Rate) a tre mesi lettera espresso fino alla terza cifra decimale rilevato dal Comitato di Gestione istituito presso la Federazione Bancaria Europea, di norma pubblicato sui principali quotidiani economici e relativo alla quotazione "data valuta" odierna.▪ Euribor a 3 mesi media mese precedente determinato dal valore alla data odierna del tasso Euribor/365 (Euro Interbank Offered Rate) a tre mesi media mese precedente espresso fino alla terza cifra decimale rilevato dal Comitato di Gestione istituito presso la Federazione Bancaria Europea, di norma pubblicato sui principali quotidiani economici e relativo alla quotazione "data valuta" odierna.
	Tasso debitore nominale annuo in caso di utilizzo entro il fido	Massimo 12,00 punti.
	Tasso debitore nominale annuo in caso di utilizzo oltre fido	Massimo 13,40 punti.
	Tasso di mora	Maggiorazione del tasso di interesse applicata in caso di ritardo nel pagamento delle rate ed è applicata con decorrenza dal giorno dell'inadempienza a quello dell'effettivo pagamento. Sugli interessi di mora come sopra calcolati non sarà effettuata la capitalizzazione periodica. 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 108/96 in materia di usura e successive modifiche ed integrazioni.
	Periodicità liquidazione interessi	Trimestrale o semestrale



La forma e la sostanza.

SPESE	Stipula del contratto	Istruttoria	0,75% dell'importo erogato con un minimo di: <ul style="list-style-type: none">▪ 300,00 euro per mutui fino a 150.000 euro;▪ 400,00 euro per mutui superiori a 150.000 euro;
	Gestione del rapporto	Commissione Disponibilità Fondi (CDF) Invio comunicazioni periodiche Invio comunicazioni di variazione unilaterale Sospensione pagamento rata Variazione/restrizione ipoteca Variazione condizioni contrattuali Proroga apertura di credito Rinuncia apertura di credito	Fino ad un massimo dello 0,5% a trimestre. Supporto cartaceo: 0,67 euro Supporto elettronico (MyBox): 0,00 euro Supporto cartaceo: 0,67 euro Supporto elettronico (MyBox): 0,00 euro 0,00 euro 150,00 euro 250,00 euro 150,00 euro 150,00 euro

RILEVAZIONI E SIMULAZIONI

Ultime rilevazioni del parametro di riferimento (Euribor act/365)

Data Valuta	3 mesi puntuale	3 mesi media mese precedente
08/09/2011	1,555	1,579

Il Tasso Effettivo Globale Medio (TEGM) rilevato trimestralmente con decreto del Ministro dell'Economia e delle Finanze ai sensi dell'art. 2 della legge 108/96 (legge sull'usura) relativo alla categoria "Aperture di credito in conto corrente" può essere consultato in filiale nell'apposito Avviso e sul sito Internet della banca www.credem.it

SERVIZI ACCESSORI E ALTRE SPESE

Perizia Tecnica	Per determinare il valore cauzionale dell'immobile offerto in garanzia è necessaria una perizia tecnica. Il costo della perizia è a carico del cliente e deve essere effettuata da un perito abilitato di fiducia della Banca (ad es. : geometra, architetto, ingegnere etc.). Esempio: Per gli immobili adibiti ad uso non residenziale (industriale, commerciale, ecc.) il costo della perizia viene stimato in 500 euro
Spese Notarili	In base alle tariffe notarili in vigore, quindi indipendente dalla Banca in quanto la scelta del Notaio è di competenza del cliente.



La forma e la sostanza.

Assicurazione sull'immobile	<p>All'atto dell'erogazione è richiesta una polizza assicurativa, vincolata a favore della Banca, a copertura del rischio di incendio e di scoppio sull'immobile offerto in garanzia.</p> <p>Il costo della polizza, che deve essere rilasciata da primaria compagnia di assicurazione, è a carico del cliente.</p> <p>Esempio: Per gli immobili adibiti ad uso non residenziale (industriale, commerciale, ecc.) l'entità del premio annuo che il cliente dovrà sostenere per l'acquisto della copertura assicurativa per un mutuo di 100.000 euro viene stimato in 500 euro, pari allo 0,2% annuo.</p>
Conto corrente	<p>All'atto della stipula del contratto è richiesta l'apertura di un c/corrente presso una filiale Credem, sul quale canalizzare tutte le operazioni contabili correlate al finanziamento.</p> <p>Ai fini della determinazione del TAEG del finanziamento, vengono considerati i seguenti costi massimi applicabili al "Conto corrente GENERICO AZIENDE":</p> <ul style="list-style-type: none">- costo per operazione: 2,07 euro;- liquidazione interessi: 13,75 euro (trimestrale);- invio estratto conto: 0,67 euro (trimestrale);- bolli: 18,45 euro (trimestrale). <p>Per tutti i dettagli riguardanti il prodotto, consultare il Foglio Informativo disponibile presso le filiali Credem e sul sito www.credem.it</p> <p>Esempio: Per un'apertura di credito decennale, i costi inclusi nel calcolo del TAEG ammontano a 172,8 Euro annui e pari a 1728 Euro complessivi.</p>
Imposta sostitutiva	<p>Nel caso di finanziamenti con durata superiore a 18 mesi, sostituisce le normali imposte d'atto quali l'imposta di registro, bollo, ipotecarie e catastali nonché le tasse sulle concessioni governative, ed è pari allo 0,25 per cento dell'importo messo a disposizione della parte finanziata.</p>

ESTINZIONE ANTICIPATA E PORTABILITÀ

Estinzione anticipata	<p>Il cliente può estinguere anticipatamente il finanziamento senza il sostenimento di commissioni, spese, oneri o penali.</p>
Portabilità mutuo	<p>Nel caso in cui, per rimborsare il finanziamento, il cliente ottenga un finanziamento da un'altra banca/intermediario, egli 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.</p>

RECESSO E RECLAMI

Risoluzione del contratto

Tutti gli obblighi posti a carico della Parte mutuataria nel contratto e nel capitolato hanno carattere essenziale e la loro violazione dà luogo alla risoluzione del contratto di finanziamento, senza necessità di preavviso, di costituzione in mora o di domanda giudiziale.

La Banca avrà anche il diritto di risolvere il contratto nel caso in cui il saldo a debito del conto corrente risultasse superiore al massimo consentito. La Banca si riserva altresì la facoltà di risolvere il contratto nel caso in cui la Parte mutuataria o i Garanti subiscano protesti, procedimenti conservativi o esecutivi o ipoteche giudiziali o compiano qualsiasi atto che diminuisca la loro consistenza patrimoniale o non rispettino gli obblighi assunti verso l'Istituto con altri contratti di finanziamento. Oltre che nei casi di



La forma e la sostanza.

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.

Tempi massimi di chiusura del rapporto contrattuale

I tempi massimi di chiusura del presente contratto sono di 15 giorni calcolati a decorrere dalla data di richiesta e previa costituzione della provvista per l'estinzione del debito residuo.

Reclami

Il cliente può presentare un reclamo all'Ufficio Reclami - Ufficio Compliance Relazioni Clientela della Banca, sito in via Emilia S. Pietro n. 4, 42121 Reggio Emilia (RE) - o all'indirizzo di posta elettronica recweb@credem.it o attraverso il sito internet www.credem.it. La Banca deve rispondere entro 30 (trenta) giorni dal ricevimento del reclamo.

Ai sensi del decreto legislativo 28/2010 Il Cliente che intende esercitare un'azione individuale davanti all'Autorità Giudiziaria è obbligato a esperire il procedimento di mediazione o il procedimento di risoluzione stragiudiziale delle controversie con la clientela di cui all'art. 128 *bis* TUB. L'esperimento di tale procedimento è condizione di procedibilità della domanda giudiziale.

A tale fine, le parti concordano di sottoporre le controversie che dovessero sorgere in relazione al presente contratto:

- all'Organismo di conciliazione **Conciliatore Bancario Finanziario** (iscritto nel registro tenuto dal Ministero della Giustizia al n. 3) in quanto organismo specializzato nelle controversie bancarie e finanziarie che dispone di una rete di conciliatori diffusa sul territorio nazionale. Il citato Organismo di conciliazione può essere attivato dalla Banca o dal cliente e non richiede che sia stato preventivamente presentato un reclamo alla Banca. Le condizioni e le procedure sono definite nel relativo regolamento, disponibile sul sito www.conciliatorebancario.it e presso tutte le Filiali della Banca. Le parti restano comunque libere, anche dopo la sottoscrizione del presente contratto, di concordare per iscritto di rivolgersi ad un altro organismo, purché iscritto nel medesimo registro del Ministero della Giustizia.
- all'**Arbitro Bancario Finanziario** (di seguito anche solo "ABF") - istituito ai sensi dell'art. 128-bis del TUB -, dopo aver presentato un preventivo reclamo alla Banca ed al fine di ottenere la risoluzione della questione insorta attraverso una decisione emanata dal collegio giudicante. L'ABF può essere adito per l'accertamento di diritti, obblighi e facoltà, indipendentemente dal valore del rapporto al quale si riferiscono. Se la richiesta del cliente ha ad oggetto la corresponsione di una somma di denaro, la competenza dell'ABF ha ad oggetto solamente questioni di importo non superiore a euro 100.000,00, con esclusione dei servizi di investimento. Per sapere come rivolgersi all'ABF si può consultare il sito www.arbitrobancariofinanziario.it, chiedere informazioni presso le Filiali della Banca d'Italia, oppure rivolgersi direttamente alla Banca.

Resta comunque ferma la facoltà del cliente di 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.

Il presente contratto è regolato dalla legge italiana. Per qualunque controversia che dovesse sorgere in dipendenza dal 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.

LEGENDA

Accollo	Contratto tra il debitore e un soggetto terzo che si impegna a pagare il debito al creditore, nel caso di un finanziamento il soggetto accollante si impegna a pagare alla banca il debito residuo.
Commissione disponibilità fondi	Commissione a favore della Banca calcolata sull'importo e sulla durata dell'affidamento concesso indipendentemente dall'effettivo utilizzo dello stesso.
Imposta sostitutiva	Imposta da corrispondere al momento dell'erogazione calcolata sull'importo mutuato nella misura prevista dalla Legge.



La forma e la sostanza.

Ipoteca	E' la garanzia reale sul bene, normalmente un immobile. Qualora il debitore dovesse risultare insolvente, il creditore può ottenere l'espropriazione del bene per la vendita al fine di recuperare il proprio credito.
Istruttoria	Pratiche e formalità necessarie all'erogazione del mutuo.
Parametro di riferimento	Parametro di mercato o di politica monetaria preso a riferimento per determinare il tasso di interesse.
Euribor	Parametro di indicizzazione utilizzato come parametro nei mutui a tasso variabile. L'Euro Interbank Offered Rate misura il costo del denaro a breve termine nell'area euro ed è diffuso giornalmente dalla Federazione Bancaria Europea come media ponderata dei tassi di interesse ai quali le banche operanti nell'Unione Europea concedono i prestiti.
EuroIRS	Il parametro EuroIRS (detto anche IRS) è il tasso interbancario utilizzato come parametro per mutui a tasso fisso, diffuso giornalmente dalla Federazione bancaria europea. Rappresenta la media ponderata delle quotazioni con le quali le banche realizzano l'Interest Rate Swap.
Perizia	Relazione di un tecnico che attesta il valore dell'immobile da ipotecare.
Piano di ammortamento	La modalità di rimborso del mutuo in relazione al rimborso sia del capitale che degli interessi è denominato piano d'ammortamento. Il piano d'ammortamento, inteso come piano di restituzione del debito, viene definito sulla base della durata del prestito, del tasso d'interesse e della periodicità delle rate.
Piano di ammortamento "francese"	E' il piano di rimborso del finanziamento le cui rate sono costituite da 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.
Rata costante	La somma tra la quota capitale e quota interessi rimane uguale (salvo variazioni di tasso) per tutta la durata del finanziamento. La rata è composta da quota capitale, cioè di una parte dell'importo prestato, e da una quota interessi, relativa a parte degli interessi dovuti alla banca per il mutuo.
Quota capitale	Quota della rata costituita dall'importo del finanziamento restituito.
Quota interessi	Quota della rata costituita dagli interessi maturati.
Spread	Maggiorazione applicata ai parametri di base e che costituisce il rendimento della banca. Lo spread varia in funzione delle caratteristiche dell'operazione (importo, durata, garanzie, ecc.).
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.



La forma e la sostanza.

Tasso nominale annuo	Il tasso nominale annuo viene determinato sulla base del parametro di indicizzazione aumentato dello spread concordati contrattualmente.
Tasso di ammortamento	Successivamente alla stipula, per l'intera durata del finanziamento (eventuale preammortamento più ammortamento) il tasso varierà ad ogni frequenza rata in funzione delle variazioni del parametro di indicizzazione concordato.
Tasso di preammortamento	Tasso di interesse dovuto sulla somma finanziata per il periodo che va dalla data di stipula del finanziamento alla data di decorrenza della prima rata.
Tasso di mora	Maggiorazione del tasso di interesse applicata in caso di ritardo nel pagamento delle rate.
Tasso Effettivo Globale Medio (TEGM)	Il Tasso Effettivo Globale Medio (TEGM) rilevato trimestralmente con decreto del Ministro dell'Economia e delle Finanze ai sensi dell'art. 2 della legge 108/96 (legge sull'usura) relativo alla categoria "Mutui con garanzia ipotecaria" può essere consultato in filiale nell'apposito Avviso e sul sito Internet della banca www.credem.it