



La forma e la sostanza.

FOGLIO INFORMATIVO Mutuo IPOTECARIO IMPRESE FIFTY-FIFTY

INFORMAZIONI SULLA BANCA

<p>Denominazione Iscrizione in albi e/o registri</p> <p>indirizzo della sede legale: numero di telefono degli uffici ai quali il cliente si può rivolgere per ulteriori informazioni e/o per la conclusione del contratto numero di fax sito internet: indirizzo di posta elettronica</p>	<p>Credito Emiliano SpA 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 Via Emilia S. Pietro, 4 - 42121 - Reggio Emilia</p> <p>Tel.:+39 800 27.33.36</p> <p>Fax:+39 0522 433969</p> <p>www.credem.it info@credem.it</p>
---	--

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	

CARATTERISTICHE E RISCHI TIPICI

<p>Descrizione e finalità</p> <p>Caratteristiche tecniche</p> <p>Garanzia</p> <p>Forma tecnica e rimborso</p>	<p>Si tratta di un prestito per imprese di qualsiasi tipo, con rientro in base ad un piano di ammortamento, destinato a finanziare a medio termine gli investimenti aziendali, la costruzione di immobili con possibilità di trasferire quote di mutuo agli acquirenti oppure a coprire qualsiasi tipo di esigenza finanziaria.</p> <p>Mutuo, di norma fondiario, con rimborso a rate mensili, trimestrali o semestrali costanti posticipate, regolato metà a tasso fisso e metà a tasso variabile in relazione all'andamento del parametro di indicizzazione indicato nel contratto. Il tasso si determina automaticamente ad ogni scadenza e l'importo della rata varia a seguito delle modifiche del tasso variabile.</p> <p>Il mutuo è destinato principalmente a quei clienti che intendono mediare gli effetti delle differenza di tasso fra una operazione a tasso fisso ed una a tasso variabile.</p> <p>Ipoteca su immobili, di norma di 1° grado. Nel caso di valore cauzionale ritenuto insufficiente potranno essere richieste garanzie aggiuntive reali e/o personali, comprese le garanzie rilasciate dalla Cooperative e dai Consorzi di Garanzia.</p> <p>Il rimborso avviene con rate composte da una quota capitale e da una quota interessi che possono avere frequenza mensile, trimestrale o semestrale.</p>
---	---



La forma e la sostanza.

Principali rischi	Il rischio principale è dovuto, sulla metà a tasso indicizzato, alla variabilità del parametro 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 IL MUTUO Tasso Annuo Effettivo Globale (TAEG)

8,038%

Calcolo riferito ad un mutuo di 200.000 euro con le seguenti caratteristiche:

Durata	10 anni
Periodicità delle rate	Semestrale
Tasso di interesse nominale annuo	7,550% (riferito alla data di stipula e determinato come media dei seguenti tassi: - tasso variabile: 1,200% quale Euribor 6 mesi "365" data valuta del 27/03/2012 arrotondato ai dieci centesimi superiori e aumentato di uno spread di 5,50 punti - tasso fisso: 2,400% EuroIRS 10 anni data valuta del 27/03/2012 arrotondato ai dieci centesimi superiori e aumentato di uno spread di 6,00 punti.
Spese per la stipula del contratto, per la gestione del rapporto e altre spese da sostenere (considerate ai fini del calcolo del TAEG)	3.140,00 euro (costo determinato dalla somma tra le seguenti spese: istruttoria, gestione pratica, incasso rata, imposta sostitutiva).
Importo Rata	14.425,00 euro

Oltre al TAEG e alle voci di spesa in esso previste e sopra indicate, va considerato anche, in caso di finanziamenti con garanzia ipotecaria/privilegio, il premio della polizza contro i danni causati da incendio, scoppio e fulmine sull'immobile oggetto della garanzia ipotecaria o sui beni oggetto di privilegio. Tale tipologia di polizza non è distribuita dalla Banca.

In caso di finanziamenti con garanzia ipotecaria, vanno inoltre considerate le spese, secondo il tariffario del professionista, per la valutazione degli immobili offerti in garanzia.

Importo minimo finanziabile	50.000 euro
Importo massimo finanziabile	Non previsto
Durata	10 anni



TASSI		Tasso di interesse nominale annuo	<p>Il tasso nominale annuo, viene determinato il giorno stesso della stipula del mutuo in base alla media aritmetica tra le seguenti quotazioni "data valuta" del giorno di stipula:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Euribor, del giorno di stipula, arrotondato ai 10 centesimi superiori maggiorato dello spread concordato, ▪ EuroIRS corrispondente alla durata del finanziamento, arrotondato ai 10 centesimi superiori e maggiorato dello spread concordato <p>in ottemperanza a quanto stabilito dalla Legge 108/96 in materia di usura e successive modifiche ed integrazioni. Tale tasso di interesse rimane valido per la sola prima rata di ammortamento.</p>
		Parametro di indicizzazione	<p>Il parametro di indicizzazione utilizzato è la media tra l'Euribor 365 a 3/6 mesi, arrotondato ai dieci centesimi superiori e l'EuroIRS di riferimento, arrotondato ai dieci centesimi, entrambi espressi fino alla terza cifra decimale e rilevato dai principali quotidiani economici.</p>
		Spread	<p>Su tasso variabile: massimo 5,50 punti Su tasso fisso: massimo 6,00 punti comunque nel rispetto dei limiti fissati dalla Legge 108/96 in materia di usura e successive modifiche ed integrazioni</p>
		Tasso di interesse di Preammortamento	<p>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.</p>
		Tasso di interesse di Ammortamento	<p>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.</p>
		Tasso di mora	<p>Il tasso di mora e' pattuito nella misura massima di 2 (due) punti in più del tasso convenuto, comunque nel rispetto dei limiti, tempo per tempo vigenti, fissati dalla Legge 108/96 in materia di usura e successive modifiche ed integrazioni.</p>
SPESE	Stipula del contratto	Istruttoria	1,00% dell'importo erogato
	Gestione del rapporto	Gestione pratica Incasso rata Invio comunicazioni periodiche Invio comunicazioni di variazione unilaterale	59,00 euro <ul style="list-style-type: none"> ▪ 2,50 euro con addebito automatico in c/c ▪ 3,00 euro con pagamento per cassa Supporto cartaceo: 0,00 euro Supporto elettronico (MyBox): 0,00 euro Supporto cartaceo: 0,00 euro Supporto elettronico (MyBox): 0,00 euro



La forma e la sostanza.

		Sospensione pagamento rata	0,00 euro
		Variazione/restrizione ipoteca	150,00 euro
		Variazione condizioni contrattuali	250,00 euro
		Frazionamento	260,00 euro
		Accollo mutuo	150,00 euro
		Rinuncia Mutuo	150,00 euro
PIANO DI AMMORTAMENTO		Tipo di Ammortamento	Francese
		Tipologia di rata	Costante
		Periodicità delle rate	Mensile, trimestrale o semestrale in funzione della frequenza rata concordata
		Arrotondamento Rata	0,50 euro superiori

RILEVAZIONI E SIMULAZIONI

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

Data Valuta	1 mese	3 mesi	6 mesi
23/06/2011	1,342	1,541	1,795
25/07/2011	1,467	1,630	1,842
27/03/2012(*)	0,500	0,900	1,200

(*)Euribor act/365 arrotondato ai 10 centesimi superiori

Ultime rilevazioni del parametro di riferimento (EuroIRS)

Data Valuta	3 anni	5 anni	10 anni
23/06/2011	2,310	2,720	3,350
25/07/2011	2,240	2,680	3,310
27/03/2012(*)	1,300	1,700	2,400

(*)IRS arrotondato ai 10 centesimi superiori

Calcolo esemplificativo importo rata

Esempio: Finanziamento 200.000,00 euro – Rata semestrale – tasso determinato quale media tra i tassi Euribor e EuroIRS aumentati dei relativi spread

Tasso applicato	Durata finanziamento	Importo rata	Aumento tasso del 2% dopo 2 anni (*)	Diminuzione tasso del 2% dopo 2 anni (*)
7,000%	3 anni	37.534,00	38.776,00	36.310,00
7,200%	5 anni	24.170,00	25.400,50	22.970,00
7,550%	10 anni	14.425,00	15.744,00	13.165,00

(*) Il calcolo della variazione della rata dopo 2 anni si basa sulle seguenti ipotesi:

- capitale di riferimento invariato rispetto al valore iniziale;
- aumento del 2% del tasso di interesse applicato;
- riduzione del 2% del tasso di interesse applicato.

Esempio a titolo informativo; alla luce del livello attuale del parametro applicato non è possibile una diminuzione pari al 2% del parametro di riferimento.



La forma e la sostanza.

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 alle seguenti categorie di riferimento:

- **Mutui con garanzia ipotecaria** per le operazioni ipotecarie con durata superiore a 5 anni
- **Altri finanziamenti alle famiglie e alle imprese** per le operazioni ipotecarie con durata inferiore a 5 anni

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.).
Spese Notarili	In base alle tariffe notarili in vigore, quindi indipendente dalla Banca in quanto la scelta del Notaio è di competenza del cliente.
Assicurazione sull'immobile	All'atto dell'erogazione è richiesta una polizza assicurativa, vincolata a favore della Banca, a copertura del rischio di incendio, scoppio e fulmine sull'immobile offerto in garanzia. Tale tipologia di polizza non è distribuita dalla Banca Il costo della polizza, che deve essere rilasciata da primaria compagnia di assicurazione, è a carico del cliente.



La forma e la sostanza.

Polizza assicurativa CPI

Le aziende Small Business (cioè con fatturato inferiore a 2,5 milioni di euro) hanno la possibilità di sottoscrivere Protezione Mutuo Imprese, una polizza facoltativa che, assicurando uno o più "uomini chiave" al verificarsi di determinati eventi imprevisti che potrebbero pregiudicare la capacità di rimborso del finanziamento, garantisce un capitale decrescente prescelto o un importo mensile a copertura delle rate.

Protezione Mutuo Imprese offre le coperture Decesso, Invalidità Totale Permanente da Infortunio o Malattia, Malattia Grave e Ricovero Ospedaliero. L'importo massimo assicurabile, nei limiti dell'importo del finanziamento per ciascun assicurato, non può superare i 200.000 euro se al momento dell'adesione l'assicurato ha meno di 60 anni compiuti; 150.000 euro se l'assicurato ha più di 60 anni compiuti. La durata della polizza, che non può eccedere la durata del finanziamento, è a libera scelta del cliente e può variare da un minimo di 6 mesi ad un massimo di 120 mesi.

Il premio unico anticipato, pagato in un'unica soluzione, può essere finanziato all'interno del mutuo.

Protezione Mutuo Imprese 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 del Gruppo Credito Emiliano, interamente partecipata da Credito Emiliano S.p.A.. Entrambe le Compagnie hanno sede e direzione a Reggio Emilia.

Il cliente è comunque libero di acquistare la copertura assicurativa presso la compagnia assicurativa ritenuta più idonea.

Esempio:

Si riporta a titolo esemplificativo l'entità del premio, relativo ad un finanziamento di 100.000,00 euro con durata 120 mesi, per la sottoscrizione della copertura assicurativa con capitale assicurato iniziale pari a 100.000,00 euro e durata pari a 120 mesi. L'importo del premio unico che il cliente dovrà sostenere al momento della sottoscrizione del contratto è di 12.858,70 euro.

Prima della sottoscrizione leggere il Fascicolo Informativo disponibile presso le filiali Credem e sui seguenti siti web: www.credem.it; www.credemvita.it e www.credemassicurazioni.it.

Imposte

Imposta sostitutiva pari allo 0,25% della somma erogata

ESTINZIONE ANTICIPATA E PORTABILITÀ

Estinzione anticipata

E' consentita, totale o parziale, con il pagamento di una commissione calcolata percentualmente sul capitale rimborsato. I versamenti in conto capitale andranno effettuati in parti uguali sulle due quote erogate a tasso fisso ed a tasso variabile; non sono infatti accettabili rimborsi anticipati solo su una delle quote suddette.

Spese per estinzione anticipata

2% sul capitale anticipato, con un minimo di 150,00 euro.

Portabilità mutuo

Nel caso in cui, per rimborsare il finanziamento, il cliente, se persona fisica o micro-impresa (come definita dall'art. 1, comma 1, lettera t del D.Lgs. 27/1/2010 nr. 11) ottenga un nuovo finanziamento da un'altra banca/intermediario, 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 forma e la sostanza.

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 mutuo, senza necessità di preavviso, di costituzione in mora o di domanda giudiziale.

La Banca avrà anche il diritto di risolvere il contratto qualora 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 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 60 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.
Imposta sostitutiva	Imposta da corrispondere al momento dell'erogazione calcolata sull'importo mutuato nella misura prevista dalla Legge.
Ipoteca	È 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 indicizzazione	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.
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 al parametro di base e che costituisce il rendimento della banca. Lo spread varia in funzione delle caratteristiche dell'operazione (importo, durata, garanzie, ecc.).



La forma e la sostanza.

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 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)	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, bisogna: (a) individuare, tra tutti quelli pubblicati, il TEGM relativo alla categoria " Mutui con garanzia ipotecaria " per le operazioni ipotecarie con durata superiore a 5 anni, il TEGM relativo alla categoria " Altri finanziamenti alle famiglie e alle imprese " per le operazioni ipotecarie con durata inferiore a 5 anni, aumentarlo di un quarto ed aggiungere un margine di ulteriori 4 punti percentuali; la differenza tra il limite così individuato e il tasso medio non può comunque essere superiore a 8 punti percentuali; (b) accertare che quanto richiesto dalla banca/intermediario non sia superiore al limite rilevato secondo le modalità di cui alla lettera (a).