



La forma e la sostanza.

**FOGLIO INFORMATIVO**  
**Mutuo IPOTECARIO IMPRESE TASSO FISSO**

**INFORMAZIONI SULLA BANCA**

Denominazione	<b>Credito Emiliano SpA</b>
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:	<a href="http://www.credem.it">www.credem.it</a>
indirizzo di posta elettronica	<a href="mailto:info@credem.it">info@credem.it</a>

**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**

<b>Descrizione e finalità</b>	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.
<b>Caratteristiche tecniche</b>	Mutuo, di norma fondiario, con rimborso rateale e regolato ad un tasso d'interesse fisso. Il mutuo è destinato principalmente a quei clienti che desiderano un tasso fisso per tutta la durata, quindi con una rata che rimane costante nel tempo.
<b>Garanzia</b>	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. I finanziamenti agrari (effettuati ai sensi dell'art.43 del D.Lgs. 385/93) sono assistiti da Privilegio Legale Agrario sui beni mobili e laddove ne ricorrano i requisiti, da garanzia sussidiaria della S.G.F.A. (ex-FIG).
<b>Forma tecnica e rimborso</b>	Il rimborso avviene con rate composte da una quota capitale e da una quota interessi che possono avere frequenza mensile, trimestrale o semestrale. E' possibile applicare: ▪ un "tasso di ingresso" per la prima rata;



La forma e la sostanza.

<b>Principali rischi</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ un periodo di “preammortamento” della durata massima di due anni (con erogazione a stati di avanzamento nel caso di mutui edilizi frazionabili).</li> </ul> <p>Il rischio principale potrebbe essere quello di una riduzione del costo del denaro, quindi con una rata costante più alta di quella che risulterebbe applicando tassi correnti.</p>
--------------------------	---

**PRINCIPALI CONDIZIONI ECONOMICHE**

<b>QUANTO PUÒ COSTARE IL MUTUO</b>	
<b>Tasso Annuo Effettivo Globale (TAEG)</b>	
<b>9,034%</b>	
Calcolo riferito ad un mutuo di 200.000 euro con le seguenti caratteristiche:	
<b>Durata</b>	10 anni
<b>Periodicità delle rate</b>	Trimestrale
<b>Tasso di interesse nominale annuo</b>	8,400% (riferito alla data di stipula e determinato in base alla quotazione dell'EuroIRS 10 anni “data valuta” del 27/03/2012 arrotondato ai dieci centesimi superiori e aumentato di uno spread di 6,00 punti).
<b>Spese per la stipula del contratto, per la gestione del rapporto e altre spese da sostenere (considerate ai fini del calcolo del TAEG)</b>	3.190,00 euro (costo determinato dalla somma tra le seguenti spese: istruttoria, gestione pratica, incasso rata, imposta sostitutiva).
<b>Importo Rata</b>	7.440,00 euro

Oltre al TAEG e alle voci di spesa in esso previste e sopra indicate, va considerato, in caso di finanziamenti con garanzia ipotecaria/privilegio, il premio della polizza contro i danni causati da incendio, scoppio, 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.

	<b>Importo minimo finanziabile</b>	50.000 euro
	<b>Importo massimo finanziabile</b>	Non previsto
	<b>Durata</b>	10 anni
<b>TASSI</b>	<b>Tasso di interesse nominale annuo</b>	Il tasso nominale annuo, che rimane valido per tutta la durata dell'ammortamento, viene determinato il giorno stesso della stipula del mutuo in base alla quotazione "data valuta" del giorno di stipula dell'EuroIRS, corrispondente alla durata del finanziamento, arrotondato ai dieci centesimi superiori, maggiorato dello spread concordato, e non superiore ai valori fissati dalla Legge 108/96 in materia di usura e successive modifiche ed integrazioni.
	<b>Spread</b>	Massimo 6,00 punti comunque nel rispetto dei limiti fissati dalla Legge 108/96 in materia di usura e successive modifiche ed integrazioni.



## La forma e la sostanza.

		<p><b>Tasso di interesse di Preammortamento</b></p> <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> <p><b>Tasso di interesse di Ammortamento</b></p> <p>Il tasso di interesse di Ammortamento viene determinato il giorno stesso della stipula del mutuo in base alla quotazione "data valuta" del giorno di stipula dell'EuroIRS corrispondente alla durata del finanziamento maggiorata dello spread concordato e rimane valido per l'intera durata del finanziamento.</p> <p><b>Tasso di mora</b></p> <p>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 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>
<b>SPESE</b>	<b>Stipula del contratto</b>	<p><b>Istruttoria</b></p> <p>1,00% dell'importo erogato</p>
	<b>Gestione del rapporto</b>	<p><b>Gestione pratica</b></p> <p>59,00 euro</p>
		<p><b>Incasso rata</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ 2,50 euro con addebito automatico in c/c</li> <li>▪ 3,00 euro con pagamento per cassa</li> </ul>
		<p><b>Invio comunicazioni periodiche</b></p> <p>Supporto cartaceo: 0,00 euro Supporto elettronico (MyBox): 0,00 euro</p>
		<p><b>Invio comunicazioni di variazione unilaterale</b></p> <p>Supporto cartaceo: 0,00 euro Supporto elettronico (MyBox): 0,00 euro</p>
		<p><b>Sospensione pagamento rata</b></p> <p>0,00 euro</p>
		<p><b>Variazione/restrizione ipoteca</b></p> <p>150,00 euro</p>
		<p><b>Variazione condizioni contrattuali</b></p> <p>250,00 euro</p>
		<p><b>Frazionamento</b></p> <p>260,00 euro</p>
		<p><b>Accollo mutuo</b></p> <p>150,00 euro</p>
<p><b>Rinuncia Mutuo</b></p> <p>150,00 euro</p>		
<b>PIANO DI AMMORTAMENTO</b>		<p><b>Tipo di Ammortamento</b></p> <p>Francese</p> <p><b>Tipologia di rata</b></p> <p>Costante</p> <p><b>Periodicità delle rate</b></p> <p>Mensile, trimestrale o semestrale in funzione della frequenza rata concordata</p> <p><b>Arrotondamento Rata</b></p> <p>0,50 euro superiori</p>



La forma e la sostanza.

## RILEVAZIONI E SIMULAZIONI

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 dieci centesimi superiori

### Calcolo esemplificativo importo rata

Esempio: Finanziamento 200.000,00 euro – Rata trimestrale – Tasso EuroIRS arrotondato ai dieci centesimi superiori + 6,00 punti

Tasso applicato	Durata finanziamento	Importo rata	Aumento tasso del 2% dopo 2 anni	Diminuzione tasso del 2% dopo 2 anni
7,300%	3 anni	18.709,50	---	---
7,700%	5 anni	12.143,00	---	---
8,400%	10 anni	7.400,00	---	---

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](http://www.credem.it)

## SERVIZI ACCESSORI E ALTRE SPESE

<b>Perizia Tecnica</b>	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.).
<b>Spese Notarili</b>	In base alle tariffe notarili in vigore, quindi indipendente dalla Banca in quanto la scelta del Notaio è di competenza del cliente.
<b>Assicurazione sull'immobile</b>	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.

<b>Polizza assicurativa CPI</b>	<p>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.</p> <p>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.</p> <p>Il premio unico anticipato, pagato in un'unica soluzione, può essere finanziato all'interno del mutuo.</p> <p>Protezione Mutuo Imprese è prodotto da <b>Credemassicurazioni SpA</b>, compagnia partecipata al 50% da Credito Emiliano S.p.A. e per il restante 50% da Società Reale Mutua di Assicurazione, e <b>Credemvita SpA</b>, 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.</p> <p>Il cliente è comunque libero di acquistare la copertura assicurativa presso la compagnia assicurativa ritenuta più idonea.</p> <p><b>Esempio:</b> 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.</p> <p>Prima della sottoscrizione leggere il Fascicolo Informativo disponibile presso le filiali Credem e sui seguenti siti web: <a href="http://www.credem.it">www.credem.it</a>; <a href="http://www.credemvita.it">www.credemvita.it</a> e <a href="http://www.credemassicurazioni.it">www.credemassicurazioni.it</a>.</p>
<b>Imposte</b>	Imposta sostitutiva pari allo 0,25% della somma erogata
<b>Trattenuta per S.G.F.A. – Società di Gestione Fondi per l'Agroalimentare</b>	In caso di finanziamenti agrari, si applica una trattenuta sull'importo erogato pari allo 0,25% o 0,30% dell'importo erogato, secondo i casi previsti per legge.

### ESTINZIONE ANTICIPATA E PORTABILITÀ

<b>Estinzione anticipata</b>	E' consentita, totale o parziale, con il pagamento di una commissione calcolata percentualmente sul capitale rimborsato.
<b>Spese per estinzione anticipata</b>	3% sul capitale anticipato, con un minimo di 150,00 euro.
<b>Portabilità mutuo</b>	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 del 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](mailto:recweb@credem.it) o attraverso il sito internet [www.credem.it](http://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](http://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](http://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**

<b>Accollo</b>	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.
<b>Imposta sostitutiva</b>	Imposta da corrispondere al momento dell'erogazione calcolata sull'importo mutuato nella misura prevista dalla Legge.
<b>Ipoteca</b>	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.
<b>Istruttoria</b>	Pratiche e formalità necessarie all'erogazione del mutuo.
<b>Parametro di riferimento</b>	Parametro di mercato o di politica monetaria preso a riferimento per determinare il tasso di interesse.
<b>EuroIRS</b>	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.
<b>Perizia</b>	Relazione di un tecnico che attesta il valore dell'immobile da ipotecare.
<b>Piano di ammortamento</b>	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.
<b>Piano di ammortamento "francese"</b>	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.
<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 costante</b>	La somma tra la quota capitale e quota interessi rimane uguale 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.
<b>Quota capitale</b>	Quota della rata costituita dall'importo del finanziamento restituito.
<b>Quota interessi</b>	Quota della rata costituita dagli interessi maturati.
<b>Spread</b>	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.).



## La forma e la sostanza.

<b>Tasso Annuo Effettivo Globale (TAEG)</b>	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.
<b>Tasso nominale annuo</b>	Il tasso nominale annuo viene determinato sulla base del parametro di indicizzazione aumentato dello spread concordati contrattualmente.
<b>Tasso di ammortamento</b>	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.
<b>Tasso di preammortamento</b>	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.
<b>Tasso di mora</b>	Maggiorazione del tasso di interesse applicata in caso di ritardo nel pagamento delle rate.
<b>Tasso Effettivo Globale Medio (TEGM)</b>	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 " <b>Mutui con garanzia ipotecaria</b> " per le operazioni ipotecarie con durata superiore a 5 anni, il TEGM relativo alla categoria " <b>Altri finanziamenti alle famiglie e alle imprese</b> " 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).