



La forma e la sostanza.

## INFORMAZIONI GENERALI SUL CREDITO IMMOBILIARE OFFERTO A CONSUMATORI

### MUTUO IPOTECARIO AVVERA SURROGA TASSO VARIABILE PROTETTO

#### INFORMAZIONI SUL FINANZIATORE (E SULL'INTERMEDIARIO DEL CREDITO)

|                    |                                                                                                                                                                       |
|--------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Finanziatore       | <b>Credito Emiliano SpA</b>                                                                                                                                           |
| Via                | Via Emilia S. Pietro, 4                                                                                                                                               |
| CAP                | 42121                                                                                                                                                                 |
| Città              | Reggio Emilia                                                                                                                                                         |
| Sito Internet      | <a href="http://www.credem.it">www.credem.it</a>                                                                                                                      |
| N. Iscrizione Albo | 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 |

#### Nel caso di offerta attraverso intermediari del credito

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

|                                                                                                                                                                     |                                              |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------|
| Nome/Cognome/Denominazione dell'intermediario: Avvera SPA                                                                                                           |                                              |
| Numero di iscrizione nell'elenco in cui l'intermediario è iscritto: Iscritta nell'Albo degli intermediari finanziari ex art. 106 TUB (c.d. "Albo Unico") col n. 232 |                                              |
| Indirizzo dell'intermediario: Via Mirabello 2 – 42122 Reggio Emilia                                                                                                 |                                              |
| Nome / cognome del soggetto che entra in contatto con il cliente                                                                                                    |                                              |
| Indirizzo del soggetto che entra in contatto con il cliente                                                                                                         |                                              |
| Iscritto ad Albi o Elenchi: Numero Delibera Iscrizione all'Albo/Elenco                                                                                              |                                              |
| Qualifica                                                                                                                                                           | Agente in attività finanziaria di Avvera SPA |

#### CHE COS'E' IL CREDITO IMMOBILIARE

Il credito immobiliare è un finanziamento a medio-lungo termine. In genere la sua durata va da un minimo di 5 a un massimo di 30 anni.

Di solito viene richiesto per acquistare, ristrutturare o costruire un immobile. Può servire anche per sostituire o rifinanziare contratti di credito immobiliare già ottenuti per le stesse finalità.

Il credito immobiliare può essere garantito da ipoteca su un immobile e in questo caso si chiama "ipotecario".

Il cliente rimborsa il credito con il pagamento periodico di rate, comprensive di capitale e interessi, secondo un tasso che può essere fisso, variabile, misto o di due tipi. Le rate possono essere mensili, trimestrali, semestrali o annuali.

#### I TIPI DI CREDITO IMMOBILIARE E I LORO RISCHI

##### Finanziamento a tasso variabile

Rispetto al tasso iniziale, il tasso di interesse può variare, con cadenze prestabilite, secondo l'andamento di uno o più indici di riferimento fissati nel contratto (ad es. Euribor).

Il rischio principale per il cliente è l'aumento imprevedibile e consistente dell'importo o del numero delle rate, determinato dall'incremento dell'indice di riferimento rilevata periodicamente.

Il tasso variabile è consigliabile a chi vuole un tasso sempre in linea con l'andamento del mercato e può sostenere eventuali aumenti dell'importo delle rate.

"Altro"



La forma e la sostanza.

**“Rischi specifici legati alla tipologia del contratto”**

Il tasso di interesse iniziale può variare ma con un limite massimo di aumento, determinato dal tasso massimo (Cap).

Per saperne di più:

La **Guida Pratica “Comprare una casa. Il mutuo ipotecario in parole semplici”** che aiuta ad orientarsi nella scelta, è disponibile sul sito [www.bancaditalia.it](http://www.bancaditalia.it), presso tutte le filiali e sul sito [www.credem.it](http://www.credem.it) del finanziatore

**PRINCIPALI CONDIZIONI ECONOMICHE**

**QUANTO PUO' COSTARE IL FINANZIAMENTO**

**Importo totale del credito: 170.000,00 €**  
**Costo totale del credito: 70.361,33 €**  
**Importo totale dovuto dal cliente: 240.361,33 €**  
**Tasso Annuo Effettivo Globale (TAEG): 4,344%**

I valori sopra riportati sono stati calcolati secondo la tabella di cui sotto:

|                                    |                                                                               |
|------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------|
| Capitale                           | 170.000,00 €                                                                  |
| Durata (mesi)                      | 240                                                                           |
| Indici di riferimento (365 giorni) | Euribor 3 mesi media mese precedente – Novembre 2019- pari a -0,407%          |
| Spread                             | 4,00%                                                                         |
| TAN                                | 3,593%                                                                        |
| Istruttoria                        | 0€                                                                            |
| Incasso rata                       | 1,75€                                                                         |
| Commissione annua                  | 0€                                                                            |
| Imposta sostitutiva                | 0€                                                                            |
| Polizza incendio e scoppio         | 1.363,33€ (premio unico a titolo esemplificativo)                             |
| Spese di perizia                   | 0€                                                                            |
| Invio comunicazioni                | - supporto cartaceo: 0,00 euro.<br>- supporto elettronico (MYBOX): 0,00 euro. |

Per i finanziamenti a tasso variabile il TAEG ha un valore meramente indicativo, in quanto può subire variazioni determinate dall'andamento dell'indice di riferimento.

|  | <b>VOCI</b>                  | <b>COSTI</b>                                                                                                                                                                                                                                                                             |
|--|------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|  | Importo massimo finanziabile | Fino al 95% del valore di perizia dell'immobile offerto in garanzia con l'ipoteca.                                                                                                                                                                                                       |
|  | Importo minimo finanziabile  | 70.000 euro                                                                                                                                                                                                                                                                              |
|  | Durata                       | Da 10 a 30 anni con durate intermedie.                                                                                                                                                                                                                                                   |
|  | Garanzie accettate           | Ai fini della corretta valutazione dell'immobile oggetto di garanzia è necessaria perizia effettuata da tecnici benevisi al finanziatore. Il costo è indicato nella sezione “Perizia tecnica”. Il finanziatore acquisisce in garanzia immobili ubicati all'interno dello Stato italiano. |

|                          |                                           |                                                                                                                                                                                    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
|--------------------------|-------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>TASSI DISPONIBILI</b> | Tasso di interesse nominale annuo         |                                                                                                                                                                                    | Tasso determinato sulla base dell'indice di riferimento (Euribor "365" 3 mesi, data valuta, media mese precedente il giorno di stipula), aumentato dello spread.<br>Il tasso di interesse nominale annuo non potrà mai essere maggiore di 6,00% (CAP).                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
|                          | Indice di riferimento                     |                                                                                                                                                                                    | Euribor "365" 3 mesi, espresso sino alla terza cifra decimale (o altro criterio che si decidesse di adottare), ricavato sulla base dell'Euribor "Act/360" per come rilevato a cura del Comitato di Gestione istituito presso la Federazione Bancaria Europea, rilevato dai principali quotidiani economici, relativo alla quotazione data valuta, media mese precedente il giorno di stipula e valido per la prima rata. A decorrere dalla seconda rata il tasso varierà ad ogni frequenza rata in funzione delle variazioni del parametro di indicizzazione al quale è collegato, moltiplicato per il coefficiente 365/360. |
|                          | Spread                                    |                                                                                                                                                                                    | Massimo applicabile 4,00 punti annui.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
|                          | Tasso di interesse di preammortamento     |                                                                                                                                                                                    | Uguale al tasso di interesse nominale annuo.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| <b>SPESE</b>             | <b>Spese per la stipula del contratto</b> | Istruttoria                                                                                                                                                                        | 0,00 euro.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
|                          |                                           | Perizia tecnica                                                                                                                                                                    | Costo a carico del cliente, indipendente dal finanziatore, applicato da tecnici esterni benevisi al finanziatore.<br>Per immobili ad uso di civile abitazione il costo della perizia è pari a 280€ iva inclusa (rimborsato in caso di surroga).                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
|                          |                                           | Altro                                                                                                                                                                              | Polizza incendio e scoppio: 1.363,33€ quale premio unico a titolo esemplificativo.<br><br>Imposta sostitutiva: esente in caso di surroga                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
|                          | <b>Spese per la gestione del rapporto</b> | Gestione pratica                                                                                                                                                                   | 0,00 euro annui.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
|                          |                                           | Incasso rata                                                                                                                                                                       | <ul style="list-style-type: none"> <li>• 1,75 euro per singola rata con addebito automatico in c/c;</li> <li>• 1,75 euro per singola rata con pagamento per cassa.</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
|                          |                                           | Invio comunicazioni                                                                                                                                                                | - supporto cartaceo: 0,00 euro.<br>- supporto elettronico (MYBOX): 0,00 euro.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
|                          |                                           | Altro                                                                                                                                                                              | - Variazione/ restrizione ipoteca 0,00 euro<br>- Accollo credito immobiliare 150,00 euro<br>- Arrotondamento rata 0,50 euro superiori                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
|                          | <b>PIANO DI AMMORTAMENTO</b>              | Tipo di ammortamento                                                                                                                                                               |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| Tipologia di rata        |                                           | Variabile. Trattandosi di credito immobiliare a tasso variabile l'importo della rata è suscettibile di variazioni in funzione dell'andamento dell'indice di riferimento (Euribor). |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| Periodicità delle rate   |                                           | Rata periodica posticipata con frequenza mensile.                                                                                                                                  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |

Prima della conclusione del contratto è consigliabile prendere visione del piano di ammortamento personalizzato contenuto nel Prospetto Informativo Europeo Standardizzato.



La forma e la sostanza.

#### CALCOLO ESEMPLIFICATIVO DELL'IMPORTO DELLA RATA

| Tasso di interesse applicato | Durata del finanziamento (anni) | Importo della rata mensile per €170.000,00 di capitale | Se il tasso di interesse aumenta del 2% dopo 2 anni* | Se il tasso di interesse diminuisce del 2% dopo 2 anni* |
|------------------------------|---------------------------------|--------------------------------------------------------|------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------|
| 3,593%                       | 10                              | 1.688€                                                 | 1.853€                                               | 1.533€                                                  |
| 3,593%                       | 15                              | 1.223€                                                 | 1.397€                                               | 1.062€                                                  |
| 3,593%                       | 20                              | 994€                                                   | 1.178€                                               | 828€                                                    |
| 3,593%                       | 25                              | 860€                                                   | 1.053€                                               | 687€                                                    |
| 3,593%                       | 30                              | 772€                                                   | 975€                                                 | 594€                                                    |

(\*) Solo per i mutui che hanno una componente variabile al momento della stipula. In presenza di *cap* o *floor* al tasso di interesse, lo scenario tiene conto dell'oscillazione più ampia ipotizzabile (fino ad un massimo del 2%)  
Il Tasso Effettivo Globale Medio (TEGM) previsto dell'art. 2 della legge sull'usura (l.n. 108/1996), relativo alle rispettive classi di operazioni omogenee, può essere consultato in filiale e sul sito internet [www.credem.it](http://www.credem.it)

**SERVIZI ACCESSORI**

**Assicurazione immobile**

Contestualmente all'erogazione del mutuo viene richiesta la sottoscrizione, obbligatoria, di una polizza assicurativa a copertura del rischio incendio e scoppio sull'immobile. Il cliente è libero di acquistare tale copertura presso la compagnia assicurativa ritenuta più idonea, tuttavia Credem offre Avvera Protezione Incendio, che protegge l'immobile oggetto del mutuo al manifestarsi di determinati eventi in garanzia (es. incendio, esplosione, scoppio). Avvera Protezione Incendio garantisce il valore di ricostruzione dell'immobile nei limiti del capitale assicurato indicato nel modulo di adesione e la sua durata coincide con quella del mutuo sino a un massimo di 35 anni. La sottoscrizione della polizza presuppone a carico del cliente, un premio unico anticipato, pagato in un'unica soluzione, finanziabile all'interno del mutuo. Avvera Protezione Incendio è prodotto da Credemassicurazioni SpA, compagnia con sede e direzione a Reggio Emilia, partecipata al 50% da Credito Emiliano S.p.A. e per il restante 50% da Società Reale Mutua di Assicurazione.

Esempio: capitale assicurato 170.000 euro, durata assicurazione 20 anni => premio unico anticipato pari a 1.363,33 euro.

Per tutti i dettagli riguardanti il prodotto ed in ogni caso prima della sottoscrizione leggere attentamente il Set informativo disponibile presso le filiali Credem, sul sito [www.credem.it](http://www.credem.it) e [www.credemassicurazioni.it](http://www.credemassicurazioni.it)

**Polizza donazione**

Nei casi in cui l'immobile concesso in garanzia dal cliente derivi da una precedente donazione, per ottenere il finanziamento è richiesta la sottoscrizione di una polizza assicurativa che annulli i rischi derivanti dall'acquisto e/o finanziamento di beni di provenienza donativa, garantendone la commerciabilità e la sicurezza della compravendita.

Tale polizza, che il cliente può scegliere liberamente sul mercato, dovrà tenere indenne l'acquirente o il soggetto mutuante dal danno economico in presenza di esito favorevole dell'azione di restituzione da parte di terzi legittimari che abbiano acquisito un diritto sull'immobile. La polizza dovrà quindi garantire, in caso di sinistro, il pagamento dell'indennizzo al legittimario consentendo all'acquirente di mantenere il bene.

**ALTRE SPESE DA SOSTENERE NON INCLUSE NEL TAEG**



## La forma e la sostanza.

**La/e polizza/e assicurativa/e accessoria/e al finanziamento è/sono facoltativa/e e non indispensabile/i per ottenere il finanziamento alle condizioni proposte. Pertanto il cliente può scegliere di non sottoscrivere alcuna polizza assicurativa o sottoscrivere una polizza scelta liberamente sul mercato.**

Ciò premesso, Avvera offre al cliente la facoltà di sottoscrivere le seguenti polizze:

**Avvera Protezione Infortuni**, una polizza facoltativa che garantisce al cliente un capitale decrescente a fronte del manifestarsi di infortuni che l'assicurato/i subisca nello svolgimento delle attività professionali ed extraprofessionali. E' possibile assicurare sino a tre soggetti nell'ambito dei cocontestatari del mutuo.

La durata della polizza è pari alla durata del finanziamento, sino a un massimo di 35 anni. Il cliente ha la facoltà di scegliere l'importo da assicurare sino a un massimo di 250.000euro. Il premio unico anticipato, pagato in un'unica soluzione, può essere finanziato all'interno del mutuo

Avvera Protezione Infortuni è prodotto da Credemassicurazioni SpA, compagnia con sede e direzione a Reggio Emilia, partecipata al 50% da Credito Emiliano S.p.A. e per il restante 50% da Società Reale Mutua di Assicurazione.

Esempio: uomo di 55 anni, capitale assicurato 170.000 euro, durata assicurazione 20 anni => premio unico anticipato pari a 2.155,47 euro.

**Avvera Protezione Rata**, una polizza facoltativa a copertura di un certo numero di rate del mutuo a fronte del manifestarsi di eventi che potrebbero pregiudicare la capacità di rimborso del finanziamento.

Avvera Protezione Rata garantisce il rimborso un importo pari alla somma di 24 rate assicurate mensili in caso di invalidità totale permanente da infortunio o malattia e, a seconda dell'attività professionale svolta dal cliente al momento della sottoscrizione della polizza, il rimborso di una somma pari a tante rate assicurate mensili quante sono le rate di ammortamento del contratto di finanziamento in scadenza durante il periodo di inabilità, di disoccupazione (entro i limiti previsti dalle condizioni di polizza) in caso di perdita del posto di lavoro o di ricovero ospedaliero. Il primo premio di polizza avrà durata pari a 3 anni oppure 1 anno, a scelta del cliente, con successivo pagamento di premi annui a copertura dell'intera durata del finanziamento.

Avvera Protezione Rata è prodotto da Credemassicurazioni SpA, compagnia con sede e direzione a Reggio Emilia, partecipata al 50% da Credito Emiliano S.p.A. e per il restante 50% da Società Reale Mutua di Assicurazione.

Esempio: importo rata mutuo 994,00 euro, premio di durata 3 anni, lavoratore dipendente privato: importo premio unico pari a 1.623,46€.

**Avvera Protezione Mutuo Vita**, una polizza ad adesione facoltativa che garantisce in caso di decesso dell'assicurato per qualsiasi causa il pagamento del capitale assicurato alla data del decesso. Il capitale iniziale da assicurare potrà essere pari al massimo dell'importo finanziato e comunque non oltre i 200.000 euro fino a 60 anni di età dell'assicurato e non oltre i 150.000 euro superati i 60 anni di età dell'assicurato. La durata della polizza è pari alla durata del finanziamento, sino a un massimo di 35 anni.

Il primo premio di polizza avrà durata pari a 3 anni oppure 1 anno, a scelta del cliente, con successivo pagamento di "n" Premi Annui Costanti Limitati a copertura dell'intera durata del finanziamento.

Avvera Protezione Mutuo Vita è prodotta da Credemvita SpA, compagnia di assicurazioni con sede e direzione a Reggio Emilia, facente parte Gruppo Credito Emiliano, interamente partecipata da Credito Emiliano S.p.A.



## La forma e la sostanza.

Esempio: uomo di 30 anni, capitale assicurato 170.000 euro e durata assicurazione 20 anni => premio di durata 3 anni pari a 704,14 euro.

*Qualora tali premi venissero finanziati, l'importo della rata sarà di 1.020,00€ (di cui 994,00€ per il rimborso del finanziamento e 26,00€ per il pagamento dei premi delle Polizze assicurative finanziate).*

*Si riporta a titolo esemplificativo l'entità del premio massimo, relativo ad un credito immobiliare di 170.000€, con durata 20 anni e con le altre caratteristiche della simulazione riportata nella sezione "Quanto può costare il credito immobiliare, per la sottoscrizione delle coperture assicurative con capitale assicurato pari a 170.000€ e durata pari a 20 anni. L'importo del premio che il cliente dovrà sostenere per assicurarsi per l'intera durata del contratto di credito è di 17.480,49€.*

**L'indicatore del costo totale del credito, calcolato con le stesse modalità del TAEG, includendo anche le polizze assicurative facoltative e tenuto conto dei limiti previsti dalla Legge 108/96 e successive modifiche e integrazioni, è pari a:**

- 6,6250% in caso di finanziamento a tasso variabile
- 6,5375% in caso di finanziamento a tasso fisso

Per tutti i dettagli riguardanti il prodotto ed in ogni caso prima della sottoscrizione leggere attentamente il Set informativo disponibile presso le filiali Credem, sul sito [www.credem.it](http://www.credem.it), [www.credemassicurazioni.it](http://www.credemassicurazioni.it) e [www.credemvita.it](http://www.credemvita.it).

### **Tasso di mora**

Per i ritardi di pagamento saranno addebitati al consumatore interessi di mora secondo le disposizioni del codice civile nella misura massima di 1 (un) punto in più del tasso convenuto, comunque nel rispetto dei limiti fissati dalla Legge 108/96 in materia di usura e successive modifiche ed integrazioni.

**Sospensione pagamento rate:** 0,00 euro

**Adempimenti notarili:** In base alle tariffe notarili in vigore (rimborsati in caso di surroga).

**Imposta di registro:** Conformemente a quanto previsto dalle disposizioni legislative tempo per tempo vigenti

**Tasse ipotecarie:** Conformemente a quanto previsto dalle disposizioni legislative tempo per tempo vigenti

Il cliente può recedere dai contratti relativi ai servizi accessori acquistati insieme al mutuo senza dover recedere dal mutuo stesso.

### **TEMPI DI EROGAZIONE**

**Durata dell'istruttoria:** 60 giorni dal momento del ricevimento di tutta la documentazione completa.

**Disponibilità dell'importo:** immediata in caso di erogazione contestuale alla stipula; differita in caso di erogazione non contestuale. In questo caso le somme richieste vengono costituite in deposito cauzionale il cui svincolo è subordinato alla verifica da parte della Banca della documentazione comprovante: la validità dell'iscrizione ipotecaria, l'avvenuta assicurazione dell'immobile e gli altri obblighi specifici previsti dal contratto.

### **ALTRO**

#### **Apertura c/c Credem**

Il cliente ha la facoltà di richiedere l'apertura del conto corrente Credem sul quale domiciliare l'addebito delle rate.

## INFORMAZIONI E DOCUMENTI PER LA VERIFICA DEL MERITO DI CREDITO

Per consentire al finanziatore di valutare il merito di credito, il cliente deve sempre fornire le informazioni e i documenti sotto indicati.

|                                                   |                                                                            |
|---------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------|
| <b>Documenti anagrafici</b>                       | Carta d'identità/Passaporto                                                |
|                                                   | Tessera Sanitaria/Codice Fiscale                                           |
|                                                   | Certificato di Stato di Famiglia in originale                              |
|                                                   | Certificato di Residenza in originale                                      |
| <b>Documenti reddituali</b>                       | <b>Lavoratore dipendente a tempo indeterminato</b>                         |
|                                                   | Ultimo modello CUD                                                         |
|                                                   | Ultime 3 buste paga consecutive                                            |
|                                                   | <b>Lavoratore autonomo ditta individuale</b>                               |
|                                                   | Ultime 2 dichiarazioni modello unico                                       |
|                                                   | <b>Lavoratore autonomo socio di società di persone</b>                     |
|                                                   | Ultime 2 dichiarazioni modello unico del socio                             |
|                                                   | Ultime 2 dichiarazioni dei redditi della società                           |
|                                                   | <b>Lavoratore autonomo amministratore e/o socio di società di capitali</b> |
|                                                   | Ultime 2 dichiarazioni modello unico del socio                             |
|                                                   | <b>Atipici/Categorie diverse dalle precedenti</b>                          |
|                                                   | Ultimo modello CUD                                                         |
|                                                   | Contratto di lavoro in essere                                              |
|                                                   | <b>Pensionato</b>                                                          |
| Ultimo modello CUD o ultimo modello 730           |                                                                            |
| Ultimo cedolino della pensione o accredito su c/c |                                                                            |

Il credito non può essere concesso se il cliente non fornisce le informazioni o altri documenti specifici che potranno essere richiesti dalla filiale.

Per la verifica del merito di credito, il finanziatore si avvale di informazioni ottenute tramite la consultazione di banche dati.

## ESTINZIONE ANTICIPATA, PORTABILITA' E RECLAMI

### Estinzione anticipata

Il cliente può estinguere anticipatamente in tutto o in parte il finanziamento con un preavviso di almeno 60 giorni senza dover pagare alcuna penale, compenso od onere aggiuntivo. L'estinzione totale comporta la chiusura del rapporto contrattuale con la restituzione del capitale ancora dovuto - tutto insieme - prima della scadenza del credito immobiliare.

### Portabilità del finanziamento

Nel caso in cui, per rimborsare il finanziamento, ottenga un nuovo finanziamento da un altro finanziatore, il cliente non deve sostenere neanche indirettamente alcun costo (ad esempio commissioni, spese, oneri o penali). Il nuovo contratto mantiene i diritti e le garanzie del vecchio.

### Tempi massimi di chiusura del rapporto

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

### Reclami

I reclami possono essere inviati per lettera raccomandata A/R all'Ufficio Relazioni Clientela, Via Emilia S. Pietro n. 4, 42121 Reggio Emilia (RE), a mezzo fax al n.0522 407507, per via telematica alla casella email [recweb@credem.it](mailto:recweb@credem.it) o a mezzo posta certificata all'indirizzo [rec.credem@pec.gruppocredem.it](mailto:rec.credem@pec.gruppocredem.it) ovvero attraverso il sito internet della Banca ([www.credem.it](http://www.credem.it)). La Banca deve rispondere entro 60 (sessanta) giorni dalla ricezione





## La forma e la sostanza.

del reclamo inerente operazioni e servizi bancari. Le modalità di trattazione dei reclami sono rese note al cliente su sua richiesta o, in ogni caso, al momento della conferma dell'avvenuta ricezione del reclamo.

Se non è soddisfatto dell'esito del reclamo, ai sensi del decreto legislativo 28/2010 e successive integrazioni e modificazioni, 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), 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. Il Cliente potrà attivare la conciliazione presso la sede più vicina alla residenza o al domicilio dello stesso. 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 o il domicilio elettivo del Cliente consumatore.

### CONSEGUENZE DELL'INADEMPIMENTO DEL CLIENTE

Se il cliente non adempie gli obblighi previsti dal contratto, può andare incontro a conseguenze negative.

Per esempio, in caso di ritardo nel pagamento delle rate il finanziatore applica il tasso di mora.

Se l'inadempimento è grave, il finanziatore può risolvere il contratto e assumere iniziative per soddisfare il proprio credito. Per esempio, se il finanziamento è garantito da un'ipoteca, può far vendere l'immobile e soddisfarsi sul ricavato.

| LEGENDA                                |                                                                                                                                                                                      |
|----------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Tasso massimo applicabile (Cap)</b> | Limite massimo predeterminato oltre il quale il tasso d'interesse nominale annuo non potrà mai salire, anche se la somma fra parametro di indicizzazione e spread dovesse superarlo. |
| <b>Ipoteca</b>                         | Garanzia su un bene, normalmente un immobile. Se il debitore non può più pagare il suo debito, il creditore può ottenere l'espropriazione del bene e farlo vendere.                  |
| <b>Istruttoria</b>                     | Pratiche e formalità necessarie all'erogazione del finanziamento                                                                                                                     |
| <b>Indice di riferimento</b>           | Parametro di mercato o di politica monetaria preso a riferimento per determinare il tasso di interesse.                                                                              |



## La forma e la sostanza.

|                                              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
|----------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Perizia</b>                               | Relazione di un tecnico che attesta il valore dell'immobile da ipotecare.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| <b>Piano di ammortamento</b>                 | Piano di rimborso del finanziamento con l'indicazione della composizione delle singole rate (quota capitale e quota interessi), calcolato al tasso definito nel contratto.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| <b>Piano di ammortamento "francese"</b>      | Il piano di ammortamento più diffuso in Italia. La rata prevede una quota capitale crescente e una quota interessi decrescente. All'inizio si pagano soprattutto interessi; a mano a mano che il capitale viene restituito, l'ammontare degli interessi diminuisce e la quota di capitale aumenta.                                                                                                                                                                                                                                               |
| <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>Rata variabile</b>                        | L'importo della rata varia al variare del parametro a cui è indicizzato il finanziamento                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| <b>Spread</b>                                | Maggiorazione applicata agli indici di riferimento.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| <b>Tasso Annuo Effettivo Globale (TAEG)</b>  | Indica il costo totale del finanziamento 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 di interesse di preammortamento</b> | Il tasso degli interessi dovuti sulla somma finanziata per il periodo che va dalla data di stipula del finanziamento alla data di scadenza della prima rata.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| <b>Tasso di interesse nominale annuo</b>     | Rapporto percentuale, calcolato su base annua, tra l'interesse (quale compenso del capitale prestato) e il capitale prestato.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| <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. E' utilizzato per il calcolo del cosiddetto "tasso soglia", ossia il limite oltre il quale il tasso d'interesse diviene usurario. Per verificare se un tasso di interesse è usurario, quindi vietato, bisogna confrontarlo con il "tasso soglia" riferito ai mutui a tasso fisso oppure con il "tasso soglia" dei mutui a tasso variabile, in vigore nel trimestre in cui il contratto di mutuo è stato stipulato. |