



La forma e la sostanza.

## INFORMAZIONI GENERALI SUL CREDITO IMMOBILIARE OFFERTO A CONSUMATORI

### MUTUO IPOTECARIO AVVERA SURROGA TASSO FISSO RATA CRESCENTE

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

Finanziatore	Credito Emiliano SpA
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

<b>Nel caso di offerta attraverso intermediari del credito</b>	
<i>(da compilare a cura di chi esegue l'offerta o del soggetto che entra in contatto con il cliente )</i>	
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 fisso

Rispetto al tasso iniziale, il tasso di interesse e l'importo delle singole rate rimangono fissi per tutta la durata del contratto. Lo svantaggio, pertanto, è non poter sfruttare eventuali riduzioni dei tassi di mercato.

Il tasso fisso è consigliabile a chi vuole essere certo, sin dal momento della firma del contratto, della misura del tasso, degli importi delle singole rate, e dell'ammontare complessivo del debito da restituire, indipendentemente dalle variazioni delle condizioni di mercato.



La forma e la sostanza.

“Altro”

“Mutuo Ipotecario Avvera Surroga” si rivolge a clienti consumatori che desiderano trasferire in Credem il proprio mutuo garantito da ipoteca originariamente stipulato presso un altro istituto bancario per acquistare, ristrutturare o costruire un immobile. La surroga non comporta per il cliente alcun costo.

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

Il rischio principale è dovuto al fatto che il tasso nominale viene fissato al momento della stipula e rimane costante per tutta la durata del finanziamento non consentendo quindi al cliente la possibilità di sfruttare eventuali riduzioni dei tassi. Il mutuo è indicato per i clienti che temono aumenti incontrollati dei tassi durante il periodo di rimborso, vogliono una rata iniziale più contenuta ma crescente nel tempo secondo uno schema predeterminato a livello contrattuale e in precisi periodi del piano di ammortamento. Non è indicato per coloro che vogliono un tasso sempre in linea con quelli di mercato e che possono sostenere variazioni non previste dell'importo della rata.

La struttura del prodotto non consente variazioni contrattuali che agiscono sulla durata del piano di ammortamento o sulla periodicità dell'addebito della rata.

La scelta del prodotto tasso fisso rata crescente non è consentita in caso di rinegoziazione del proprio mutuo.

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: 79.884,10 €  
Importo totale dovuto dal cliente: 249.884,10 €  
Tasso Annuo Effettivo Globale (TAEG): 4,821%

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

Capitale	170.000,00 €
Durata (mesi)	240
Indice di riferimento	IRS rilevato l'ultimo giorno lavorativo del mese precedente – Novembre 2020 pari a 0,04%. Si rappresenta che il tasso applicato al singolo contratto potrà essere diverso, in relazione all'andamento dell'indice al momento della stipula
Spread	4,00%
TAN	4,04%
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. - 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 del parametro di indicizzazione.



## La forma e la sostanza.

	VOCI	COSTI
	Importo massimo finanziabile	Fino al 95% del valore di perizia dell'immobile offerto in garanzia con l'ipoteca.
	Durata	<p>Le durate consentite sono:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- 20 anni</li><li>- 25 anni;</li><li>- 30 anni;</li><li>- 35 anni.</li></ul> <p>Non sono previste durate intermedie.</p> <p>Alle durate di cui sopra, su richiesta del cliente, si possono aggiungere fino a 3 rate di preammortamento (composte da soli interessi).</p> <p>Il mutuo viene suddiviso in sottoperiodi a seconda della durata scelta:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• 20 anni: 4 sottoperiodi omogenei di 5 anni (ciascuno pari a 60 rate, per un totale di 240 rate);</li><li>• 25 anni: 5 sottoperiodi omogenei di 5 anni (ciascuno pari a 60 rate, per un totale di 300 rate);</li><li>• 30 anni: 6 sottoperiodi omogenei di 5 anni (ciascuno pari a 60 rate, per un totale di 360 rate);</li><li>• 35 anni: 7 sottoperiodi omogenei di 5 anni (ciascuno pari a 60 rate, per un totale di 420 rate).</li></ul> <p>Solo nel caso in cui intervengano variazioni contrattuali che modifichino la struttura originaria del piano di ammortamento si potrebbe generare una maxi rata finale.</p>
	Garanzie accettate	Ai fini della corretta valutazione dell'immobile oggetto di garanzia è necessaria perizia effettuata da tecnici benevisi al finanziatore (vedi sezione "perizia tecnica"). Il finanziatore acquisisce in garanzia immobili ubicati all'interno dello Stato italiano.
TASSI DISPONIBILI	Tasso di interesse nominale annuo	<p>Tasso di interesse nominale annuo, fisso per l'intera durata del mutuo.</p> <p>Nei primi anni verrà applicata una riduzione al tasso in modo da determinare un importo delle rate inferiore rispetto a quello originato dal piano di ammortamento di un mutuo a tasso fisso.</p> <p>All'avvio di ogni nuovo sottoperiodo l'importo della rata aumenta in misura definita al momento della stipula e predeterminata a livello contrattuale, mentre all'interno di ogni sottoperiodo l'importo della rata rimane costante.</p>
	Indice di riferimento	<p>Il tasso di ammortamento sarà determinato in base alla quotazione del tasso IRS Euro lettera con scadenza pari alla durata del mutuo rilevato l'ultimo giorno lavorativo del mese precedente la stipula e relativo alla quotazione del secondo giorno lavorativo antecedente, di norma pubblicato sui principali quotidiani economici il giorno successivo alla data di quotazione.</p> <p>Qualora la durata del mutuo sia:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- fino a 90 mesi, sarà preso come riferimento l'IRS EURO 5 anni;</li><li>- compresa tra i 90 e 150 mesi, sarà preso come riferimento l'IRS EURO 10 anni;</li><li>- compresa tra i 150 e 210 mesi, sarà preso come riferimento l'IRS EURO 15 anni;</li></ul>



## La forma e la sostanza.

			<ul style="list-style-type: none"><li>- compresa tra i 210 e 270 mesi, sarà preso come riferimento l'IRS EURO a 20 anni;</li><li>- compresa tra i 270 e 330 mesi, sarà preso come riferimento l'IRS EURO a 25 anni;</li><li>- oltre i 330 mesi, sarà preso come riferimento l'IRS EURO a 30 anni.</li></ul>
	Spread		Massimo applicabile 4,00 punti annui.
	Tasso di interesse di preammortamento		Uguale al tasso di interesse nominale annuo.
SPESE	Spese per la stipula del contratto	Istruttoria	0,00 euro.
		Perizia tecnica	Il mutuo dovrà essere garantito da ipoteca di 1° grado su immobile residenziale la cui valutazione è effettuata da tecnici esterni benevisi al finanziatore senza alcun costo a carico del cliente.
		Altro	Polizza incendio e scoppio: 1.363,33€ quale premio unico a titolo esemplificativo e relativo ad capitale assicurato di 170.000 euro, e durata assicurazione 20 anni; coperture acquistate incendio, scoppio e danni consequenziali, atti vandalici, eventi atmosferici e fenomeni elettrici (pacchetto incendio e garanzie integrative). Il costo della polizza incendio obbligatoria è stato stimato prendendo a riferimento la polizza Avvera Protezione Incendio commercializzata dalla banca. Il cliente può sottoscrivere una polizza incendio presso qualsiasi Compagnia di Assicurazione che offra le coperture richieste dalla Banca; in tal caso la polizza dovrà essere vincolata a favore della Banca. Imposta sostitutiva: esente in caso di surroga
	Spese per la gestione del rapporto	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	<ul style="list-style-type: none"><li>- supporto cartaceo: 0,00 euro.</li><li>- supporto elettronico (MYBOX): 0,00 euro.</li></ul>
		Altro	<ul style="list-style-type: none"><li>- Variazione/ restrizione ipoteca 0,00 euro</li><li>- Accollo credito immobiliare 150,00 euro</li><li>- Arrotondamento rata 0,50 euro superiori</li></ul>
PIANO DI AMMORTAMENTO	Tipo di ammortamento	Progressivo "francese".	
	Tipologia di rata	Costante all'interno di ogni sottoperiodo.	
	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.

### CALCOLO ESEMPLIFICATIVO DELL'IMPORTO DELLA RATA

Aggiornato al 01/01/2021

Pag. n. 4



## La forma e la sostanza.

Importo della rata mensile per €170.000,00 di capitale	Durata del finanziamento 20 anni
Primo sottoperiodo anni 1-5	971,73 €
Secondo sottoperiodo anni 6-10	1.000,88 €
Terzo sottoperiodo anni 11-15	1.050,92 €
Quarto sottoperiodo anni 16-20	1.175,53 €

(\*) 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	<p>Contestualmente all'erogazione del mutuo viene richiesta la sottoscrizione, obbligatoria, di una polizza assicurativa a copertura del rischio incendio e scoppio sull'immobile. La polizza deve prevedere le seguenti coperture:</p> <p>I danni materiali direttamente causati al fabbricato da: incendio, fulmine, esplosione o scoppio, implosione, caduta di aeromobili, meteoriti, corpi e veicoli spaziali, bang sonico.</p> <p>Danni materiali e diretti al fabbricato assicurato come conseguenza degli eventi di cui sopra, causati da sviluppo fumi, gas, vapori; guasti per impedire o arrestare l'evento dannoso; spese di demolizione, sgombero e trasporto dei residui del sinistro.</p> <p>Il Valore Assicurabile corrisponde al costo di ricostruzione a nuovo, inteso come l'importo corrispondente al costo eventualmente da sostenere per l'integrale ricostruzione a nuovo del fabbricato con le stesse caratteristiche, esclusi il valore dell'area su cui il fabbricato insiste e gli oneri di urbanizzazione.</p> <p>Il Cliente potrà acquisire la copertura assicurativa richiesta attraverso la sottoscrizione di una polizza con una qualunque compagnia di assicurazione iscritta all'Albo delle Imprese di Assicurazione e Riassicurazione tenuto dall'IVASS e autorizzata all'esercizio dell'attività assicurativa nel ramo 8 "incendio ed elementi naturali" (L'Albo delle Imprese di Assicurazione e Riassicurazione ed i relativi elenchi sono pubblicati sul sito dell'IVASS <a href="http://www.ivass.it">www.ivass.it</a>). A tal fine, 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.</p>



## La forma e la sostanza.

Avvera Protezione Incendio è di i 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, distribuita da Credem

La polizza emessa da una Compagnia diversa da Credemassicurazioni S.p.A. deve essere vincolata a favore della Banca sulla base di un documento sottoscritto dalla Compagnia medesima il cui contenuto viene indicato dalla Banca.

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

In caso di sinistro indennizzabile a termini di polizza, il valore dell'indennizzo calcolato da Credemassicurazioni corrisponde al costo di ricostruzione a nuovo dell'immobile, inteso come l'importo corrispondente al costo eventualmente da sostenere per l'integrale ricostruzione a nuovo del fabbricato con le stesse caratteristiche, esclusi il valore dell'area su cui il fabbricato insiste e gli oneri di urbanizzazione. Al verificarsi di un sinistro l'indennizzo è determinato nei limiti del capitale assicurato indicato nel modulo di adesione.

La polizza distribuita dalla Banca non prevede il vincolo a favore della stessa.

E' possibile recedere dalla polizza entro 60 giorni dalla data di decorrenza dell'assicurazione. Il Cliente, inoltre, può recedere annualmente dal contratto di polizza, ottenendo la restituzione del premio pagato e non goduto. In caso di recesso, il Cliente deve provvedere alla pronta sostituzione della copertura al fine di evitare le conseguenze previste dall'inosservanza degli obblighi contrattuali

In caso di estinzione anticipata totale del mutuo o di trasferimento presso un altro ente finanziatore il Cliente potrà ottenere la risoluzione anticipata del contratto di polizza con restituzione della parte di premio unico totale pagato (al netto delle imposte di legge) relativo al periodo residuo rispetto alla scadenza originaria, salvo richiesta di mantenere in essere l'assicurazione.

Per tutti i dettagli riguardanti le coperture e i relativi limiti, ii costi di intermediazione e gli ulteriori costi relativi alla gestione del contratto di assicurazione, si rimanda al set informativo disponibile presso le filiali Credem, sul sito [www.credem.it](http://www.credem.it) e [www.credemassicurazioni.it](http://www.credemassicurazioni.it).



## La forma e la sostanza.

<b>Polizza donazione</b>	<p>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.</p> <p>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.</p>
--------------------------	--

### ALTRE SPESE DA SOSTENERE NON INCLUSE NEL TAEG

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 cointestatari 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

Aggiornato al 01/01/2021

Pag. n. 7



## La forma e la sostanza.

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 1.033,75 euro, premio di durata 3 anni, lavoratore dipendente privato: importo premio unico pari a 1.693,53€.

**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.

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 1.060,79€ (di cui 1.033,75€ per il rimborso del finanziamento e 27,04€ 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 18.495,98€.*

**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:**

- 6,6125% in caso di finanziamento a tasso variabile
- 5,9625% n caso di finanziamento a tasso fisso





## La forma e la sostanza.

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 (rimborsate in caso di perfezionamento dell'operazione 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	



## La forma e la sostanza.

	<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 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.

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 (o dal relativo Presidente nei casi previsti dalle disposizioni normative applicabili). 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

Aggiornato al 01/01/2021

Pag. n. 10



## La forma e la sostanza.

competenza dell'ABF ha ad oggetto solamente questioni di importo non superiore a euro 200.000,00, 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>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.
<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 costante</b>	La somma tra quota capitale e quota interessi rimane uguale per tutta la durata del mutuo.
<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.



## La forma e la sostanza.

	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.
--	--