INFORMAZIONI GENERALI SUL CREDITO IMMOBILIARE OFFERTO A CONSUMATORI

MUTUO IPOTECARIO AVVERA SURROGA VARIA IL FISSO

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	www.credem.it
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 misto

Il tasso di interesse può passare da fisso a variabile (o viceversa) a scadenze e/o a condizioni stabilite nel contratto. Il contratto indica se questo passaggio dipende o meno dalla scelta del cliente e secondo quali modalità la scelta avviene.
Vantaggi e svantaggi sono alternativamente quelli del tasso fisso o del tasso variabile.
Il tasso misto può essere consigliabile per chi al momento della stipula preferisce non prendere ancora una decisione definitiva sul tipo di tasso.

“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”

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, presso tutte le filiali e sul sito www.credem.it del finanziatore

PRINCIPALI CONDIZIONI ECONOMICHE

QUANTO PUO’ COSTARE IL FINANZIAMENTO

IPOTESI SENZA PREAMMORTAMENTO
Importo totale del credito: 170.000,00 €
Costo totale del credito: 158.963,33 €
Importo totale dovuto dal cliente: 328.963,33 €
Tasso Annuo Effettivo Globale (TAEG): 7,821%

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

Capitale	170.000,00 €
Durata (mesi)	240
Indice di riferimento relativo al periodo di ingresso di 15 anni	IRS lettera 15 anni rilevato l’ultimo giorno lavorativo del mese precedente – Agosto 2026 - pari a 3,420%. Si rappresenta che il tasso applicato al singolo contratto potrà essere diverso, in relazione all’andamento dell’indice al momento della consegna del Prospetto Informativo Europeo Standardizzato che accompagna l’Offerta vincolante della Banca.
Spread relativo al periodo di ingresso di 15 anni	4,00%
TAN relativo al periodo di ingresso di 15 anni	7,420%
Indice di riferimento a regime (dopo il 15° anno)	Euribor 3 mesi media mese precedente – Agosto 2026- pari a 2,503%
Spread a regime (dopo il 15° anno)	4,00%
TAN a regime (dopo il 15° anno)	6,503%
Istruttoria (spese per la stipula non connesse alla durata del contratto)	0€
Incasso rata	3,50€
Commissione di gestione 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 dell’indice di riferimento.

IPOTESI CON PREAMMORTAMENTO
Importo totale del credito: 170.000,00 €
Costo totale del credito: 165.322,17 €
Importo totale dovuto dal cliente: 335.322,17 €
Tasso Annuo Effettivo Globale (TAEG): 7,821%*

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

Capitale	170.000,00 €
Durata (mesi)	246 (di cui 6 di preammortamento)
Indice di riferimento relativo al periodo di ingresso di 15 anni	IRS lettera 15 anni rilevato l'ultimo giorno lavorativo del mese precedente – Agosto 2026 - pari a 3,420%. Si rappresenta che il tasso applicato al singolo contratto potràessere diverso, in relazione all'andamento dell'indice al momento della consegna del Prospetto Informativo Eu- ropeo Standardizzato che accompagna l'Offerta vinco- lante della Banca.
Spread relativo al periodo di ingresso di 15 anni	4,00%
TAN relativo al periodo di ingresso di 15 anni	7,420%
Indice di riferimento a regime (dopo il 15° anno)	Euribor 3 mesi media mese precedente – Agosto 2026- pari a 2,503%
Spread a regime (dopo il 15° anno)	4,00%
TAN a regime (dopo il 15° anno)	6,219%
Istruttoria (spese per la stipula non connesse alla durata del contratto)	0€
Incasso rata	3,50€
Commissione di gestione 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 dell'indice di riferimento.
(*) Il Taeg sopra esposto è comprensivo dei costi relativi a 6 mesi di preammortamento calcolati al tasso nominale annuo

	VOCI	COSTI
	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. Nel limite della durata massima del finanziamento, il cliente può richiedere un periodo di preammortamento fino ad un massimo di 6 mesi (rate composte da soli interessi oltre alle spese di in-

		casso rata).
	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 relativo al periodo di ingresso	Per il periodo d'ingresso (3, 5, 9, 15 anni) il contratto di credito immobiliare ipotecario è regolato ad un tasso fisso predeterminato.
	Tasso di interesse nominale annuo a regime	Al termine del periodo di ingresso il contratto di credito prosegue l'ammortamento a tasso variabile secondo le regole fissate alla stipula ora per allora (questo significa che il tasso applicato successivamente ai primi 60/108/180 mesi sarà noto solo al termine del periodo a tasso di ingresso). È consentito inoltre l'esercizio di un'opzione che permette di trasformare l'ammortamento da variabile a fisso. Si tratta di un'opzione "una tantum" che il cliente potrà esercitare in un qualsiasi momento previa apposita comunicazione scritta alla banca da consegnare alla Dipendenza/Sede 30 giorni prima della scadenza di una qualsiasi rata.
	Indice di riferimento a tasso fisso	• per il periodo di ingresso: IRS Euro lettera con scadenza pari alla durata del periodo rilevato l'ultimo giorno lavorativo del mese precedente il giorno di consegna del Prospetto Informativo Europeo Standardizzato che accompagna l'offerta vincolante della Banca , di norma pubblicato sui principali quotidiani economici il giorno successivo alla data di quotazione aumentato di uno spread • in caso di opzione di passaggio a tasso fisso: IRS Euro lettera con scadenza corrispondente al numero di anni di durata residua del finanziamento, arrotondati per eccesso in caso di un eventuale frazione d'anno superiore a sei mesi, rilevato l'ultimo giorno utile antecedente la data di scadenza dell'ultima rata disponibile prima dell'esercizio dell'opzione e relativo alla quotazione del secondo giorno lavorativo antecedente. Qualora la durata residua del mutuo sia: ○ compresa tra i 11 e i 14 anni, sarà preso come riferimento l'IRS EURO 12 anni; ○ compresa tra i 15 e i 19 anni, sarà preso come riferimento l'IRS EURO a 15 anni; ○ compresa tra i 20 e i 24 anni, sarà preso come riferimento l'IRS EURO a 20 anni; ○ compresa tra i 25 e i 29 anni, sarà preso come riferimento l'IRS EURO a 25 anni; ○ compresa tra i 30 ed i 35 anni, sarà preso come riferimento l'IRS EURO a 30 anni. Il parametro IRS Euro sarà espresso sino alla seconda cifra decimale. L'indice di riferimento IRS è amministrato dall'ICE Benchmark Administrator. Le possibili implicazioni derivanti dall'utilizzo dell'indice di riferimento consistono nella possibilità che il tasso applicato al singolo contratto potrà essere diverso in relazione all'andamento

			dell'indice al momento della consegna del Prospetto Informativo Europeo Standardizzato che accompagna l'offerta vincolante della Banca. Il finanziamento a tasso fisso garantisce un tasso di interesse e rate costanti per tutta la durata del contratto. Offre la certezza dell'importo da pagare, ma non consente di beneficiare di eventuali riduzioni dei tassi di mercato.
	Indice di riferimento a tasso variabile		In caso di tasso variabile, Euribor "365" 3 mesi, data valuta, media mese precedente, espresso fino alla terza cifra decimale, ricavato sulla base dell'Euribor "Act/360" per come rilevato sui principali quotidiani economici e moltiplicato per il coefficiente 365/360. L'indice di riferimento EURIBOR è amministrato dall'European Money Markets Institute (EMMI). Le possibili implicazioni derivanti dall'utilizzo dell'indice di riferimento consistono nella possibilità che il tasso di interesse applicato al singolo contratto possa variare, con cadenze prestabilite, secondo l'andamento del suddetto indice di riferimento. Il rischio principale è l'aumento imprevedibile e consistente dell'importo o del numero delle rate, determinato dall'incremento dell'indice di riferimento rilevato periodicamente.
	Spread		Massimo applicabile 4,00 punti annui per il periodo a tasso variabile. Massimo applicabile 4,00 punti annui per il periodo a tasso fisso. Nel caso il cliente faccia richiesta di un periodo di preammortamento, lo spread applicato al parametro nel periodo di preammortamento sarà pari a quello definito per il periodo di ammortamento.
	Tasso di interesse di preammortamento		Uguale al tasso di interesse nominale annuo. Cfr. la colonna "Tasso di interesse applicato" nella tabella "Calcolo esemplificativo dell'importo della rata" di seguito riportata.
SPESE	Spese per la stipula del contratto	Istruttoria (spese per la stipula non connesse alla durata del contratto)	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**.**
	per la gestione del	Commissione di gestione annua	0,00 euro annui.

		Incasso rata	• 3,50 euro per singola rata con addebito automatico in c/c; • 3,50 euro per singola rata con pagamento per cassa.
		Invio comunicazioni	- supporto cartaceo: 0,00 euro. - supporto elettronico (MYBOX): 0,00 euro.
		Altro	- Variazione/ restrizione ipoteca 0,00 euro - Accollo credito immobiliare 150,00 euro - Arrotondamento rata 0,50 euro superiori
PIANO DI AMMORTAMENTO	Tipo di ammortamento		Progressivo "francese".
	Tipologia di rata		• Costante: per il periodo di ingresso; • Variabile: a regime. Durante il periodo a tasso variabile la rata è suscettibile di variazioni in funzione dell'andamento dell'indice di riferimento (Euribor).
	Periodicità delle rate		Rata periodica posticipata con frequenza mensile, trimestrale, semestrale.
	Preammortamento		È il periodo di tempo che intercorre tra il giorno successivo alla data di stipula ed il giorno di inizio di ammortamento del finanziamento durante il quale il cliente paga rate composte da soli interessi. Nel periodo di preammortamento il cliente non rimborsa il capitale che rimane quindi invariato rispetto all'erogazione iniziale. Il tasso di preammortamento è stabilito al momento della stipula del contratto di mutuo (cfr "Tasso di interesse nominale annuo"). Il periodo di preammortamento può essere chiesto dal cliente per un massimo di 6 mesi. Terminato il periodo di preammortamento comincia a decorrere il periodo di ammortamento (rate composte da quota capitale e quota interessi di ammortamento). Cfr. la colonna "Importo della rata mensile di preammortamento per €100.000,00 di capitale" nella tabella "Calcolo esemplificativo dell'importo della rata" di seguito riportata.

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

Tasso di interesse applicato		Durata del finanziamento	Importo della rata mensile di preammortamento per €100.000,00 di capitale	Importo della rata mensile per €100.000,00 di capitale (primo periodo)	Se il tasso di interesse aumenta del 2% dopo 2 anni**	Se il tasso di interesse diminuisce del 2% dopo 2 anni**
Periodo a tasso fisso 15 anni*	Periodo a tasso variabile*					
7,420%	6,503%	10	630,19 €	1.183,00 €	Non previsto	Non previsto
7,420%	6,503%	15	630,19 €	922,50 €		
7,420%	6,503%	20	630,19 €	801,00 €		
7,420%	6,503%	25	630,19 €	734,00 €		
7,420%	6,503%	30	630,19 €	694,00 €		

(*) Il tasso di interesse è il tasso applicato al periodo di preammortamento e di ammortamento.
(**) 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

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. La polizza deve prevedere le seguenti coperture: I danni materiali direttamente causati al fabbricato da: incendio, fulmine, esplosione o scoppio, implosione, caduta di aeromobili, meteoriti, corpi e veicoli spaziali, bang sonico. 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. 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. 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 www.ivass.it). 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, comprensiva dell'eventuale periodo di premmortamento. La sottoscrizione della polizza presuppone a carico del cliente, un premio unico anticipato, pagato in un'unica soluzione. 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 Assicurazioni, 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, pacchetto incendio e garanzie integrative => premio unico anticipato pari a 1.363,33 euro. In caso di sinistro indennizzabile a termini di polizza, il va-

	lore 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 richieda 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 e 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. Il cliente può recedere in ogni momento dal contratto relativo alla polizza donazione. In tal caso, tuttavia, il cliente dovrà scegliere un'altra polizza presente sul mercato. Per tutte le informazioni relative al recesso, è necessario fare riferimento alla documentazione fornita dalla compagnia assicurativa scelta dal cliente.

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, comprensiva dell'eventuale periodo di premmortamento. Il cliente ha la facoltà di scegliere l'importo da assicurare sino a un massimo di 250.000 euro. 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 Assicurazioni.

Esempio: uomo di 55 anni, capitale assicurato 170.000 euro, durata assicurazione 20 anni, senza preammortamento => premio unico anticipato pari a 1.873,19 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. A scelta del cliente, il primo premio di polizza avrà durata pari a 3 anni oppure 1 anno (alla durata relativa al primo premio di polizza viene aggiunto l'eventuale periodo di preammortamento), 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 1.361,50€, premio di durata 3 anni, lavoratore dipendente privato: importo premio unico pari a 2.048,28€.

Avvera Protezione Mutuo Vita, una polizza ad adesione facoltativa che garantisce in caso di decesso dell'assicurato 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 59 anni di età dell'assicurato e non oltre i 150.000 euro superati i 59 anni di età dell'assicurato. La durata della polizza è pari alla durata del finanziamento, comprensiva dell'eventuale periodo di preammortamento.

La copertura relativa al primo premio di polizza avrà durata pari a 36 mesi (3 anni) oppure 12 mesi (1 anno), a scelta del cliente, con successivo pagamento di ''n'' Premi Ricorrenti 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 55 anni, capitale assicurato 170.000 euro, durata assicurazione 240 mesi (20 anni) senza preammortamento => primo premio per copertura di 3 anni pari a 5.494,06 euro.

Qualora tali premi venissero finanziati, l'importo della rata sarà di 1.423,77€ (di cui 1.361,50€ per il rimborso del finanziamento e 62,27€ 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 55.771,21€.

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:

- *9,1250% in caso di finanziamento a tasso variabile*
- *9,3500% 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, www.credemassicurazioni.it e 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. In alcuni casi la Banca può scegliere di costituire le somme in deposito cauzionale presso il Notaio. Quest'ultimo provvederà a svincolare le somme una volta che sia stata da questi verificata l'assenza di iscrizioni, privilegi o trascrizioni pregiudizievoli all'ipoteca a garanzia del mutuo e che siano adempiute le altre condizioni stabilite nel contratto e in particolare che venga fornita la prova alla Banca che la situazione di proprietà, di libertà e di disponibilità, relativa ai beni oggetto della garanzia corrisponde a quella dichiarata nel contratto di mutuo.

ALTRO

Apertura c/c Credem

Per la surrogazione e il pagamento delle rate non è obbligatoria l'apertura del conto corrente presso Credem.

INFORMAZIONI E DOCUMENTI PER LA VERIFICA DEL MERITO DI CREDITO

Per consentire al finanziatore di valutare il merito di credito, il cliente deve fornire le informazioni e i documenti sotto indicati entro 30 giorni dalla richiesta.

Documenti anagrafici	Carta d'identità/Passaporto
	Tessera Sanitaria/Codice Fiscale
	Certificato di Stato di Famiglia in originale
	Certificato di Residenza in originale
Documenti reddituali	**Lavoratore dipendente a tempo indeterminato**
	Ultimo modello CU
	Ultime 3 buste paga consecutive
	Lavoratore autonomo ditta individuale
	Ultime 2 dichiarazioni modello unico
	Lavoratore autonomo socio di società di persone
	Ultime 2 dichiarazioni modello unico del socio
	Ultime 2 dichiarazioni dei redditi della società
	Lavoratore autonomo amministratore e/o socio di società di capitali
	Ultime 2 dichiarazioni modello unico del socio
	Atipici/Categorie diverse dalle precedenti
	Ultimo modello CU
	Contratto di lavoro in essere
	Pensionato
	Ultimo modello CU 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 qualsiasi momento, in tutto o in parte, il finanziamento senza penali o altri oneri. In tal caso il cliente ha diritto a una riduzione del costo totale del credito, in misura pari all'importo degli interessi e dei costi dovuti per la vita residua del contratto (ai sensi dell'articolo 120-quaterdecies.1 del T.U.B.). L'estinzione totale comporta la chiusura del rapporto contrattuale con la restituzione del capitale ancora dovuto - tutto insieme - prima della scadenza del credito immobiliare.
In caso di restituzione parziale essa avrà l'effetto di diminuire l'importo delle rate successive, fermo restando il numero di esse originariamente pattuito.

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) per via telematica alla casella email recweb@credem.it o a mezzo posta certificata all'indirizzo rec.credem@pec.gruppocredem.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 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 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, 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	
Ipoteca	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.
Istruttoria (spese per la stipula non connesse alla durata del contratto)	Pratiche e formalità necessarie all'erogazione del finanziamento
Indice di riferimento	Parametro di mercato o di politica monetaria preso a riferimento per determinare il tasso di interesse.
Indice di riferimento	Parametro di mercato o di politica monetaria preso a riferimento per determinare il tasso di interesse.
Perizia	Relazione di un tecnico che attesta il valore dell'immobile da ipotecare.
Piano di ammortamento	Piano di rimborso del finanziamento con l'indicazione della composizione delle singole rate (quota capitale e quota interessi), calcolato al tasso definito nel contratto.
Piano di ammortamento "francese"	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.
Quota capitale	Quota della rata costituita dall'importo del finanziamento restituito.
Quota interessi	Quota della rata costituita dagli interessi maturati.
Rata costante	La somma tra quota capitale e quota interessi rimane uguale per tutta la durata del mutuo.
Rata variabile	L'importo della rata varia al variare del parametro a cui è indicizzato il finanziamento
Spread	Maggiorazione applicata agli indici di riferimento.
Tasso Annuo Effettivo Globale (TAEG)	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.
Tasso di interesse di preammortamento	Il tasso di interesse applicato sulla somma finanziata per il periodo che intercorre tra il giorno successivo alla data di stipula ed il giorno di inizio di ammortamento del finanziamento.
Tasso di interesse nominale annuo	Rapporto percentuale, calcolato su base annua, tra l'interesse (quale compenso del capitale prestato) e il capitale prestato.
Tasso di mora	Maggiorazione del tasso di interesse applicata in caso di ritardo nel pagamento delle rate.
Tasso Effettivo Globale Medio (TEGM)	Tasso di interesse pubblicato ogni tre mesi dal Ministero dell'Economia e delle Finanze come previsto dalla legge sull'usura. 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.