



La forma e la sostanza.

FOGLIO INFORMATIVO

MUTUO IPOTECARIO "CREA SEMPRE" CREACASA TASSO FISSO RISERVATO A PRIVATI CONSUMATORI PER ACQUISTO, COSTRUZIONE, RISTRUTTURAZIONE DI IMMOBILE AD USO DI CIVILE ABITAZIONE

INFORMAZIONI SULLA BANCA

Banca erogante	Credito Emiliano SpA
Iscrizione in albi e/o registri	Iscritta all'Albo delle Banche (n.5350) e all'Albo dei Gruppi bancari tenuti dalla Banca d'Italia (n. 20010) - Aderente al Fondo Interbancario di Tutela dei Depositi
indirizzo della sede legale:	Via Emilia S. Pietro, 4 - 42121 - Reggio Emilia
numero di telefono degli uffici ai quali il cliente si può rivolgere per ulteriori informazioni e/o per la conclusione del contratto	Tel.:+39 800 27.33.36
numero di fax	Fax:+39 0522 433969
sito internet:	www.credem.it
indirizzo di posta elettronica	info@credem.it
Soggetto collocatore	CreaCasa Srl
indirizzo della sede legale:	Via Emilia S. Pietro, 4 - 42121 - Reggio Emilia
numero di telefono degli uffici ai quali il cliente si può rivolgere per ulteriori informazioni e/o per la conclusione del contratto	Tel.: 0522 583488
numero di fax	Fax: +39 0522 583489
sito internet:	www.creacasabycredem.it
indirizzo di posta elettronica	info@creacasabycredem.it

Riservato all'offerta fuori sede	
Dati identificativi del soggetto che consegna il modulo al cliente:	<i>Buongiorno Mutui</i>
	<i>Sede Legale: Via Durini, 9 20122 Milano</i>
	<i>Sito Internet: www.buongiornomutui.it · Telefono: 800.13.4897</i>
	<i>C.F. e P.IVA 05341150968 · REA 1814933 · Registro imprese di Milano</i>
Qualifica del soggetto:	Mediatore Creditizio iscritto all'albo all'Albo Mediatori Creditizi n° 108850

CHE COS'E' IL MUTUO

Il mutuo 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 mutui già ottenuti per le stesse finalità.

Aggiornato al 25/01/2011

Pag. n. 1



La forma e la sostanza.

Il mutuo può essere garantito da ipoteca su un immobile e in questo caso si chiama "ipotecario". Il cliente rimborsa il mutuo 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.

Il mutuo a tasso fisso e i suoi rischi

Rimangono fissi per tutta la durata del mutuo sia il tasso di interesse sia l'importo delle singole rate.

Lo svantaggio 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.

Per saperne di più:

La **Guida Pratica al mutuo**, che aiuta ad orientarsi nella scelta, è disponibile sul sito www.bancaditalia.it, presso tutte le filiali e sul sito della banca www.credem.it

PRINCIPALI CONDIZIONI ECONOMICHE

QUANTO PUO' COSTARE IL MUTUO Tasso Annuo Effettivo Globale (TAEG) 5,841 %

Calcolato al 15/12/2010 e riferito ad un mutuo di 140.000 euro con le seguenti caratteristiche:

Durata	30 anni
Periodicità delle rate	Mensile
Tasso di interesse nominale annuo	5,470% (determinato in base alla quotazione dell'IRS rilevato l'ultimo giorno lavorativo del mese precedente - novembre 2010 - e relativo alla quotazione del secondo giorno lavorativo antecedente aumentato di uno spread di 2,20 punti).
Spese per la stipula del contratto, per la gestione del rapporto e altre spese da sostenere (considerate ai fini del calcolo del TAEG)	4.820 euro (costo determinato dalla somma tra le seguenti spese: istruttoria, gestione pratica moltiplicata per 30 anni, incasso rata mensile moltiplicata per 360 mesi).
Importo Rata	792,50 euro

Oltre al TAEG e alle voci di spesa in esso previste e sopra indicate, vanno considerati altri costi, quali le spese e le imposte per la stipula del contratto e l'iscrizione dell'ipoteca, nonché le spese di assicurazione dell'immobile ipotecato.

	VOCI	COSTI
	Importo massimo finanziabile	Fino al 100% del valore di perizia dell'immobile offerto in garanzia con l'ipoteca.
	Durata	Da 5 a 35 anni con durate intermedie.
TASSI	Tasso di interesse nominale annuo	Tasso di interesse nominale annuo, fisso per l'intera durata del mutuo. Tasso massimo a titolo puramente esemplificativo 5,470% ¹ .
	Parametro di riferimento	IRS Euro lettera con scadenza pari alla durata del mutuo rilevato l'ultimo giorno lavorativo del mese precedente la



La forma e la sostanza.

		stipula e relativo alla quotazione del secondo giorno lavorativo antecedente, di norma pubblicato sui principali quotidiani economici il giorno successivo alla data di quotazione.	
	Spread	Massimo applicabile 2,20 punti annui.	
	Tasso di interesse di preammortamento	Uguale al tasso di interesse nominale annuo.	
	Tasso di mora	2 punti in più del tasso di interesse nominale annuo.	
SPESE	Spese per la stipula del contratto	Istruttoria	1,5% dell'importo erogato <ul style="list-style-type: none"> con un minimo di 400,00 euro; ed un massimo di 2000 euro.
		Spese per la gestione del rapporto	Gestione pratica
	Incasso rata		<ul style="list-style-type: none"> 3,75 euro per singola rata con addebito automatico in c/c; 7,00 euro per singola rata con pagamento per cassa o RID.
	Recupero spese invio per comunicazioni periodiche		<ul style="list-style-type: none"> supporto cartaceo: 0,00 euro. supporto elettronico MYBOX: 0,00 euro.
	Recupero spese invio per comunicazioni di variazione unilaterale		<ul style="list-style-type: none"> supporto cartaceo: 0,00 euro. supporto elettronico MYBOX: 0,00 euro.
	Variazione/restrizione ipoteca		150,00 euro (escluso spese ed onorari notarili).
	Rinuncia mutuo		150,00 euro
	Accollo Mutuo		150,00 euro (escluso spese ed onorari notarili).
	Sospensione pagamento rate		0,00 euro.
	Arrotondamento rata		Il piano di rimborso prevede la corresponsione di rate arrotondate a 0,5 euro superiori.
PIANO DI AMMORTAMENTO	Tipo di ammortamento	Progressivo "francese".	
	Tipologia di rata	Costante.	
	Periodicità delle rate	Rata periodica posticipata con addebito automatico in c/c con frequenza mensile.	

¹Parametri e tassi si riferiscono alle condizioni in vigore alla data del 15/12/2010 e sono soggetti a possibili variazioni future.

ULTIME RILEVAZIONI DEL PARAMETRO DI RIFERIMENTO

Data	IRS a 30 anni
Relativo al mese di dicembre. Rilevato il 30/11/2010	3,27
Relativo al mese di giugno. Rilevato il 31/05/2010	3,19

Aggiornato al 25/01/2011

Pag. n. 3



La forma e la sostanza.

Relativo al mese di marzo. Rilevato il 28/02/2010	3,72
--	------

Prima della conclusione del contratto è consigliabile prendere visione del piano di ammortamento personalizzato allegato al documento di sintesi.

CALCOLO ESEMPLIFICATIVO DELL'IMPORTO DELLA RATA

Tasso di interesse applicato	Durata del finanziamento	Importo della rata mensile per €140.000,00 di capitale	Se il tasso di interesse aumenta del 2% dopo 2 anni	Se il tasso di interesse diminuisce del 2% dopo 2 anni
5,280%	10	1.505€	Importa rata costante.	Importa rata costante.
5,600%	15	1.152€		
5,660%	20	976€		
5,580%	25	867€		
5,470%	30	793€		

Il Tasso Effettivo Globale Medio (TEGM) rilevato trimestralmente con decreto del Ministro dell'Economia e delle Finanze ai sensi dell'art. 2 della legge 108/96 (legge sull'usura) relativo alla categoria << **Mutui con garanzia ipotecaria**>> può essere consultato in filiale nell'apposito Avviso e sul sito internet della banca www.credem.it

SERVIZI ACCESSORI

Servizi accessori	<p>Il cliente ha la facoltà di sottoscrivere le seguenti polizze:</p> <ul style="list-style-type: none">▪ Creacasa Protezione Infortuni, una polizza facoltativa che garantisce al cliente un capitale decrescente a copertura del debito residuo 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 contestatari del mutuo. Il cliente ha la facoltà di scegliere la durata della copertura sino a un massimo di 35 anni (comunque mai superiore alla durata del mutuo) e 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. <p>Creacasa 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.</p> <p><i>Esempio: capitale assicurato 140.000 euro e durata assicurazione 30 anni => premio unico</i></p>
--------------------------	---



anticipato pari a 2.815,47 euro.

- **Creacasa 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. Creacasa Protezione Rata offre le coperture Inabilità Totale Temporanea da infortunio o malattia, Disoccupazione e Ricovero Ospedaliero.

Il cliente ha la facoltà di scegliere l'importo da assicurare tra il 60% o il 120% della prima rata del mutuo (sino a un massimo di 1.500 euro) nonché la durata da assicurare (5 o 10 anni). Il premio unico anticipato, pagato in un'unica soluzione, può essere finanziato all'interno del mutuo.

Creacasa 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 633,50€, durata assicurativa 10 anni:

- importo rata assicurata = 380,10€ (60% dell'importo della rata);
- importo premio unico = 1.340,66€.

- **Creacasa Protezione Vita**, polizza assicurativa a capitale assicurato decrescente che consente di ottenere la copertura del debito residuo del mutuo in caso di decesso dell'assicurato. Il cliente può scegliere il capitale iniziale da assicurare (sino al massimo dell'importo finanziato e comunque non oltre i 200.000 euro) e la durata dell'assicurazione (sino al massimo della durata del finanziamento e comunque non oltre i 40 anni). Il premio unico anticipato, pagato in un'unica soluzione, può essere finanziato all'interno del mutuo.

Creacasa Protezione 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 140.000 euro e durata assicurazione 30 anni =>



La forma e la sostanza.

	<p><i>premio unico anticipato pari a 7442,40 euro.</i></p> <p>Per tutti i dettagli riguardanti i prodotti, consultare i Fascicoli Informativi disponibili presso le filiali Credem e sul sito www.credemassicurazioni.it.</p>
Servizi accessori obbligatori	<p>In alcuni casi la Banca può richiedere la sottoscrizione delle polizze assicurative contro il rischio della perdita del posto di lavoro e/o rischio caso morte per la concessione del finanziamento</p> <p><i>Esempio: in caso di operazione monoreddito su richiedente di sesso maschile, età 30 anni, importo capitale assicurato euro 140.000 €, durata 30 anni, sono richieste le seguenti polizze:</i></p> <ul style="list-style-type: none">-Creacasa Protezione Rata: durata assicurativa 10 anni, premio unico anticipato pari a 1.340,66€.-Creacasa Protezione Vita: durata assicurativa 30 anni, premio unico anticipato pari a 7.442,40€.-Creacasa Protezione Infortuni: durata assicurativa 30 anni, premio unico anticipato pari a 2.815,47€.

ALTRE SPESE DA SOSTENERE

Al momento della stipula del mutuo il cliente deve sostenere costi relativi a servizi prestati da soggetti terzi:

Perizia tecnica	Costo indipendente dalla Banca ed applicato da tecnici esterni benevisi alla Banca. Per immobili ad uso di civile abitazione il costo della perizia è pari a 280 €.
Adempimenti notarili	In base alle tariffe notarili in vigore.
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. Il cliente è libero di acquistare tale copertura presso la compagnia assicurativa ritenuta più idonea, tuttavia Credem offre Creacasa Protezione Incendio, che garantisce la copertura del debito residuo del mutuo al manifestarsi di determinati eventi in garanzia (es. incendio, esplosione, scoppio). La sua durata coincide con quella del mutuo (sino a un massimo di 35 anni) e la somma assicurata è il debito residuo in linea capitale risultante dal piano di ammortamento finanziario al momento del sinistro. La sottoscrizione della polizza presuppone a carico del cliente, un premio unico anticipato, pagato in un'unica soluzione, finanziabile all'interno del mutuo.</p> <p>Creacasa 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</p>



La forma e la sostanza.

	<p>Società Reale Mutua di Assicurazione.</p> <p><i>Esempio: capitale assicurato 140.000 euro e durata assicurazione 30 anni => premio unico anticipato pari a 802,69 euro.</i></p> <p>Per tutti i dettagli riguardanti il prodotto, consultare il Fascicolo Informativo disponibile presso le filiali Credem e sul sito www.credemassicurazioni.it.</p>
--	--

- **Imposta sostitutiva:**
 - 0,25% della somma erogata (esempio: per un mutuo di 100.000 euro, l'imposta è di 250 euro);
 - 2% della somma erogata in caso di acquisto, costruzione, ristrutturazione "seconda casa" e oltre (esempio: per un mutuo di 100.000 euro, l'imposta è di 2.000 euro).

- **Imposte per iscrizione ipoteca:**

	Prima Casa	Altre
In caso di acquisto da privato:	168 €	2%
Acquisto da impresa entro 4 anni dall'ultimazione dei lavori:	168 €	168 €
Acquisto da impresa che vende dopo 4 anni dall'ultimazione dei lavori:	168 €	2%

TEMPI DI EROGAZIONE

Durata dell'istruttoria	90 giorni dal momento del ricevimento di tutta la documentazione completa.
Disponibilità dell'importo	<ul style="list-style-type: none">▪ 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

Obbligo di apertura c/c Credem

L'erogazione del mutuo è condizionata all'apertura del conto corrente bancario sul quale domiciliare l'addebito delle rate.

ESTINZIONE ANTICIPATA, PORTABILITA' E RECLAMI

Estinzione anticipata

Il cliente può estinguere anticipatamente in tutto o in parte il mutuo 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 mutuo.



La forma e la sostanza.

Per i contratti di mutuo ipotecario stipulati per finalità diverse dall'acquisto o dalla ristrutturazione di immobili adibiti ad abitazione o allo svolgimento di attività economica o professionale, il cliente può estinguere anticipatamente in tutto o in parte il mutuo pagando unicamente un compenso onnicomprensivo stabilito dal contratto, che non potrà essere superiore al:

- 2% del capitale restituito anticipatamente per le operazioni a tasso variabile;
- 3% del capitale restituito anticipatamente per le operazioni a tasso fisso;

con un minimo di 150€.

Portabilità del mutuo

Nel caso in cui, per rimborsare il mutuo, ottenga un nuovo finanziamento da un'altra banca/intermediario, 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 presente contratto sono 60 giorni calcolati a decorrere dalla data di richiesta e previa costituzione della provvista per l'estinzione del debito residuo.

Reclami

Il presente contratto è regolato dalla legge italiana. Per qualunque controversia che dovesse sorgere in dipendenza del presente contratto è competente in via esclusiva il Foro di Reggio Emilia, ad eccezione del caso in cui il cliente rivesta la qualifica di consumatore ai sensi dell'art. 3, comma 1, lett. a) del d.lgs. n. 206/2005. In tale ultimo caso, sarà competente l'autorità giudiziaria nella cui circoscrizione si trova la residenza od il domicilio elettivo del cliente consumatore.

Il Cliente può presentare un reclamo all'Ufficio Reclami - Ufficio Auditing Relazioni Clientela della Banca, sito in Via Emilia S. Pietro n. 4, 42121 Reggio Emilia - o alla casella e-mail arc@credem.it o attraverso il sito internet (www.credem.it). La Banca deve rispondere entro 30 giorni. Se non è soddisfatto o non ha ricevuto risposta, prima di ricorrere al giudice il cliente può:

- ricorrere all'Arbitro Bancario Finanziario (ABF), a cui aderisce la Banca, al fine di ottenere una decisione emanata dal collegio giudicante, per questioni di importo non superiore a euro 100.000,00, con esclusione dei servizi di investimento. Per sapere come rivolgersi all'Arbitro si può consultare il sito www.arbitrobancariofinanziario.it; chiedere presso le Filiali di Banca d'Italia, oppure rivolgersi direttamente alla Banca;
- presentare un'istanza di conciliazione al Conciliatore bancario finanziario, che promuove l'attività di conciliazione stragiudiziale attraverso le condizioni e le procedure definite nel relativo regolamento, disponibile presso tutte le filiali della Banca, o ad altri Organismi di conciliazione (ad esempio presso le Camere di Commercio);
- 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.

LEGENDA

Accollo	Contratto tra un debitore e una terza persona che si impegna a pagare il debito al creditore. Nel caso del mutuo, chi acquista un immobile gravato da ipoteca si impegna a pagare all'intermediario, cioè "si accolla", il debito residuo.
Eurirs (Euro Interest Rate Swap) o Irs	Tasso interbancario definito a livello europeo che può essere utilizzato come riferimento per i mutui a tasso fisso.
Imposta sostitutiva	Imposta pari allo 0,25% (prima casa) o al 2% (seconda casa) della somma erogata in caso di acquisto, costruzione, ristrutturazione dell'immobile.
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	Pratiche e formalità necessarie all'erogazione del mutuo.
Parametro di riferimento	Parametro di mercato o di politica monetaria preso a riferimento per

Aggiornato al 25/01/2011

Pag. n. 8



La forma e la sostanza.

	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 mutuo 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.
Preammortamento	Periodo iniziale durante il quale sono previste rate costituite dalla sola quota interessi. Il piano di ammortamento vero e proprio, che prevede anche la restituzione del capitale parte solo successivamente e pertanto durante il preammortamento il debito in linea capitale rimane invariato
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.
Spread	Maggiorazione applicata ai parametri di riferimento o di indicizzazione.
Tasso Annuo Effettivo Globale (TAEG)	Indica il costo totale del mutuo su base annua ed è espresso in percentuale sull'ammontare del finanziamento concesso. Comprende il tasso di interesse e altre voci di spesa, ad esempio spese di istruttoria della pratica e di riscossione della rata. Alcune spese non sono comprese, per esempio quelle notarili.
Tasso di interesse di preammortamento	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.
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. Per verificare se un tasso di interesse è usurario, quindi vietato, bisogna individuare, tra tutti quelli pubblicati, il TEGM dei mutui, aumentarlo della metà e accertare che quanto richiesto dalla banca/intermediario non sia superiore.