

INFORMAZIONI GENERALI SUL CREDITO IMMOBILIARE OFFERTO A CONSUMATORI

MUTUO IPOTECARIO CONSUMATORE A TASSO VARIABILE EURIBOR

Aggiornamento Nr. 109 del 01 novembre 2025

INFORMAZIONI SUL FINANZIATORE

Denominazione e forma giuridica

Sede legale Capitale Sociale

Telefono

Telefax

Numero di iscrizione all'Albo delle Banche presso la Banca d'Italia

Codice ABI

Nr. Iscrizione al Registro Imprese di Fermo, Cod. Fiscale / Partita IVA

Sito Internet

Indirizzo di posta elettronica

Indirizzo PEC

Sistemi di garanzia a cui la banca aderisce

Cassa di Risparmio di Fermo S.p.A. Via Don Ernesto Ricci, 1 – 63900 FERMO

€. 39.241.087,50 i.v.

0734 2861 0734 286201

5102

6150.7

00112540448

www.carifermo.it

direzione@carifermo.it

direzione.carifermo@legalmail.it

Aderente al Fondo Interbancario di Tutela dei Depositi e al Fondo Nazionale di Garanzia

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 25 anni a seconda della finalità.

Di solito viene richiesto per due finalità: Abitative (per acquisto di casa diversa dalla prima, ristrutturazione o costruzione di un immobile, o anche per sostituire o rifinanziare contratti di credito immobiliare già ottenuti per le stesse finalità) e non Abitative (ad esempio liquidità, consolidamento, etc).

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 sono mensili.

CHE COS'E' IL MUTUO "SOSTENIBILE ESG"

Sono etichettati come ESG i Mutui contratti 'singolarmente' che rispettano le logiche di tutela ambientale e sociale. Le condizioni agevolate saranno riconosciute alla "Clientela Consumatrice" che avrà contratto un mutuo ipotecario destinato

- o all' acquisto di immobili, con classe energetica pari ad A o B
- o alla ristrutturazione di immobili con logiche di risparmio energetico attraverso il miglioramento di almeno una classe energetica e, comunque, con assegnazione di una classe energetica finale pari ad almeno D.

I TIPI DI CREDITO IMMOBILIARE E I LORO RISCHI

Finanziamento a tasso variabile

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

Il rischio principale è l'aumento imprevedibile e consistente dell'importo o del numero delle rate, determinato dalla variazione in aumento dell'indice di riferimento rilevata periodicamente.

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

Età massima.

L'età massima del mutuatario alla scadenza naturale dell'operazione (pari all'età del richiedente alla data dell'erogazione aumentata della durata mutuo) non potrà essere superiore a 75 anni.

Per saperne di più:



La guida pratica "Comprare una casa. Il mutuo ipotecario in parole semplici", che aiuta a orientarsi nella scelta, è disponibile sul sito www.bancaditalia.it, sul sito della Cassa di Risparmio di Fermo S.p.A. www.carifermo.it e presso tutte le filiali della Banca.

INDICI DI RIFERIMENTO IN VIGORE

•	Euribor 1 Mese (365)	(media mese precedente)	decorrenza da inizio mese corrente	1,935%
•	Euribor 3 Mesi (365)	(media agosto)	decorrenza 4° trimestre anno corrente	2,045%
•	Euribor 6 Mesi (365)	(media mese precedente)	decorrenza da inizio mese corrente	2,135%
•	IRS 5 anni		rilevato il 1° giorno lavorativo mese corrente	2,360%
•	IRS 10 anni		rilevato il 1° giorno lavorativo mese corrente	2,660%
•	IRS 15 anni		rilevato il 1° giorno lavorativo mese corrente	2,860%
•	IRS 20 anni		rilevato il 1° giorno lavorativo mese corrente	2,920%
•	IRS 25 anni		rilevato il 1° giorno lavorativo mese corrente	2,920%
•	IRS 30 anni		rilevato il 1° giorno lavorativo mese corrente	2,910%
•	T.R.E.		in vigore dal 11/06/2025	2,150%

PRINCIPALI CONDIZIONI ECONOMICHE

QUANTO PUO' COSTARE IL MUTUO IPOTECARIO CONSUMATORE A TASSO VARIABILE EURIBOR

Importo totale del credito:

Costo totale del credito:

Importo totale del credito:

Importo totale dovuto dal cliente:

Tasso Annuo Effettivo Globale (TAEG):

100.000,00 Euro
80.543,00 Euro
180.543,00 Euro
5,460%

Esempio rappresentativo di finanziamento di 100.000,00 Euro durata 25 anni, calcolato al tasso del 5,135% (indice Euribor 1 Mese (365) media mensile del mese precedente come da tabella "Indici di riferimento in vigore" maggiorato di 3,20 punti di spread), sulla base dell'anno commerciale (360 gg.), rate mensili ed addebito delle rate in conto corrente, comprensivo di spese di perizia, di istruttoria e di incasso.

Oltre a quanto compreso nel TAEG possono esserci altri costi, quali le spese per il notaio e l'iscrizione dell'ipoteca ed eventuali penali. 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.

VOCI	соѕті
Importo massimo finanziabile	75% del minore fra il costo di acquisto e valore di perizia dell'immobile offerto in garanzia
Durata	5 – 10 – 15 - 20 - 25 anni
Garanzie accettate	Ipoteca di primo grado su immobile valutato da un tecnico specializzato di fiducia della Banca; i costi della perizia di seguito indicati sono a carico del Cliente. L'immobile deve essere ubicato sul territorio italiano.
Valute disponibili	Euro



		TASSI DISPONIBILI
	Tasso di interesse nominale annuo	Il tasso nominale annuo è variabile e pari a: INDICE DI RIFERIMENTO + SPREAD In caso di quotazione negativa dell'indice di riferimento, il tasso applicato sarà dato dalla somma algebrica del valore dell'indice e lo spread. Il tasso finale non potrà essere inferiore a zero. Alla data del presente documento: il tasso nominale annuo per FINALITA' ABITATIVE è pari a Durata 5 anni: 4,885% Durata 10 anni: 4,885% Durata 20 anni: 5,135% Durata 25 anni: 5,135% il tasso nominale annuo per FINALITA' NON ABITATIVE è pari a Durata 5 anni: 5,035% Durata 10 anni: 5,035% Durata 10 anni: 5,035% Durata 15 anni: 5,035% Durata 15 anni: 5,035% Durata 20 anni: 5,035% Durata 20 anni: 5,035% Durata 20 anni: 5,035%
TASSO VARIABILE	Indice di riferimento	Tasso Euribor 1 Mese (365) Il tasso variabile è definito: ■ per finanziamenti con periodicità della rata mensile prendendo come riferimento l'Euribor 1 mese (Euribor/365) come indicato in "Legenda". Viene applicato come segue: rilevazione del mese precedente per finanziamenti stipulati nel mese in corso. Il tasso applicato al singolo contratto potrà essere diverso in relazione all'andamento dell'indice al momento della stipula. L'indice di riferimento è aggiornato mensilmente con decorrenza dal 1° giorno di ogni mese utilizzando la media, rilevata come sopra, riferita al mese precedente il periodo di applicazione. I valori dell'indice di riferimento alla data del presente documento sono riportati nella tabella "Indici di Riferimento in Vigore" di pag. 2. Per informazioni dettagliate sugli indici di riferimento consultare la "Legenda".
	Spread	Spread per FINALITA' ABITATIVE Durata 5 anni = + 2,95 punti Durata 10 anni = + 2,95 punti Durata 15 anni = + 2,95 punti Durata 20 anni = + 3,20 punti Durata 25 anni = + 3,20 punti Spread per FINALITA' NON ABITATIVE Durata 5 anni = + 3,10 punti Durata 10 anni = + 3,10 punti Durata 15 anni = + 3,10 punti Durata 20 anni = + 3,35 punti
	Per i soli Mutui "sostenibili ESG"	E' prevista una riduzione di spread/tasso fisso pari allo 0,25 (ma NON E' CUMULABILE con lo sconto CONSAP, ove previsto)



1200		OKEDITO III	INIOBILIARE - CINIUZ
	Tasso di interesse nominale annuo	Il tasso nominale annuo è variabile e p INDICE DI RIFERIMENTO + SPREAD In caso di quotazione negativa dell'indi dato dalla somma algebrica del valore non potrà essere inferiore a zero. Alla data del presente documento il tasso nominale annuo per FINALITA Durata 5 anni: 4,935% Durata 15 anni: 4,935% Durata 20 anni: 5,185% Durata 25 anni: 5,185% il tasso nominale annuo per FINALITA Durata 5 anni: 5,085%	pari a: nice di riferimento, il tasso applicato sarà dell'indice e lo spread. Il tasso finale l' ABITATIVE è pari a CAP 6,900% 6,950% 7,400% 7,450% 7,500%
		Durata 10 anni: 5,085% Durata 15 anni: 5,085% Durata 20 anni: 5,335%	6,950% 7,400% 7,450%
TASSO VARIABILE CON CAP	Indice di riferimento	riferimento l'Euribor 1 mese (Eur Viene applicato come segue: rilev finanziamenti stipulati nel mese in Con il CAP il tasso non può superare quello massimo fissato in contratto Il tasso applicato al contratto sarà commomento della stipula. L'indice di riferimento è aggiornato me di ogni mese utilizzando la media, precedente il periodo di applicazione. I valori dell'indice di riferimento alla da nella tabella "Indici di Riferimento in Vi Per informazioni dettagliate sugli indici	della rata mensile prendendo come ibor/365) come indicato in "Legenda". azione del mese precedente per corso. e, per tutta la durata del finanziamento, relato all'indice di riferimento in vigore al ensilmente con decorrenza dal 1° giorno rilevata come sopra, riferita al mese ta del presente documento sono riportati gore" di pag. 2.
	Spread	Spread per FINALITA' ABITATIVE Durata 5 anni = + 3,00 punti Durata 10 anni = + 3,00 punti Durata 15 anni = + 3,00 punti Durata 20 anni = + 3,25 punti Durata 25 anni = + 3,25 punti Spread per FINALITA' NON ABITATIV Durata 5 anni = + 3,15 punti Durata 10 anni = + 3,15 punti Durata 15 anni = + 3,15 punti Durata 20 anni = + 3,40 punti	VE
Tasso di interesse di preammortamento		Uguale al tasso di interesse nominale ammortamento. Su richiesta del cliente si può posticipa massimo di: 2 anni per i mutui a 10 anni 3 anni per i mutui a 15 anni - 20 – In questo periodo saranno corrisposti g	are l'inizio dell'ammortamento per un 25 anni
Tasso minimo			3,00%



	250150100		ino s.p.u.	CREDITO IMMOBIL	JARE - CIIVIUZ
		Istruttoria	Spese di istruttoria, ca frazionato su ogni rata	alcolate sul capitale mutuato, con addebito a	1,000% minimo 700,00 Euro
	Spese per la stipula del contratto	Perizia tecnica	Spese di perizia tecni all'erogazione.	ca, applicate sul capitale mutuato, trattenute	0,500% minimo 475,00 Euro
		Assicurazione Immobile	assicurazione dell'imr importo pari al valore validità della coper finanziamento. Il clie richiesta attraverso la compagnia di assic Assicurazione Riass all'esercizio dell'attivit naturali". La Banca assicurative incendio La polizza, se collo Risparmio di Fermo, caso di surroga è dat già in essere, con pa che tale scelta possa	Per la stipula del contratto il cliente è tenuto a sottoscrivere una assicurazione dell'immobile contro i rischi di incendio e scoppio per un importo pari al valore di ricostruzione a nuovo indicato in perizia. La validità della copertura deve protrarsi fino alla scadenza del finanziamento. 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 Riassicurazione tenuto dall'IVASS ed autorizzata all'esercizio dell'attività assicurativa nel ramo 8 "incendio ed elementi naturali". La Banca offre la possibilità di sottoscrivere polizze assicurative incendio fabbricati della Compagnia Arca Assicurazioni. La polizza, se collocata da intermediario diverso dalla Cassa di Risparmio di Fermo, deve essere vincolata a favore della Banca. In caso di surroga è data al Cliente la possibilità di mantenere la polizza già in essere, con passaggio del vincolo a favore della Banca, senza che tale scelta possa influenzare in alcun modo le condizioni applicate al finanziamento in richiesta.	
SPESE	Spese per la s'	Imposte e tasse La tassazione dei contratti di finanziamento a m/l termine (con durata superiore a 18 mesi ed 1 giorno) è prevista dal DPR 601/73 e successive modifiche ed integrazioni relativamente all'imposta sostitutiva e dal Decreto Legge n. 145 del 23 dicembre 2013, convertito con legge 21 febbraio 2014, n.9, che ha concesso la facoltà di scelta del regime fiscale più favorevole eliminando l'obbligo di pagare l'imposta sostitutiva in tutti quei casi in cui la stessa risulta più gravosa dell'imposta ordinaria (o imposta d'atto).		L'applicazione dell'imposta sostitutiva, pr 601/73, solleva il cliente dal pagamento dell d'atto). L'imposta sostitutiva è pari al: 2,00% della somma erogata nel ca privato della seconda casa e relati 0,25% in tutti gli altri casi. Imposte ordinarie In alternativa all'imposta sostitutiva, le imposte ordinarie (imposte d'atto) In questo operazioni di finanziamento ed ai relativi att Sul finanziamento erogato: Imposta di bollo: euro 16,00, se no imposta di registro: euro 200,00 (in Sulle garanzie: 2% sulle garanzie ipotecarie e finanziamento, Imposta di registro 0,50% sull contratto di finanziamento (con ur garanzia) L'addebito del corrispondente ammontare rivalsa, al momento dell'erogazione.	e imposte ordinarie (imposte aso di acquisto da parte di un ve pertinenze; parti possono applicare le caso saranno applicate alle i, le seguenti imposte: on regolato in c/c, n caso d'uso). enunciate nel contratto di e garanzie enunciate nel minimo di euro 200,00 per
		Gestione pratica			Non previste
	Spese per la gestione del rapporto		Pagamento senza ad	debito preautorizzato in c/c	0,250% minimo 7,00 Euro massimo 15,00 Euro
		Incasso rata Pagamento con adde		bito preautorizzato in c/c	0,200% minimo 3,50 Euro massimo 8,00 Euro
		Pagamento a mezzo	SDD (Sepa Direct Debit)	0,250% minimo 5,00 Euro massimo 10,00 Euro	
	per la	Invio comunicazioni	Comunicazione perio	dica annuale (se in formato cartaceo)	2,00 Euro
	Spese		a seguito di particolari	alluoghi tecnici effettuati per l'erogazione esigenze aziendali o per eventuali	minimo 225,00 Euro massimo 1.500,00 Euro



	Tipo di ammortamento	"Francese"
PIANO DI AMMORTAMENTO	Tipologia di rata	Costante
	Periodicità delle rate	Mensile

CALCOLO ESEMPLIFICATIVO DELL'IMPORTO DELLA RATA PER FINALITA' ABITATIVE: TASSO VARIABILE

Tasso di interesse applicato	Durata del finanziamento	Importo della rata mensile per Euro 100.000,00 di capitale	Se il tasso di interesse aumenta di 2,00 punti dopo due anni (*)	Se il tasso di interesse diminuisce di 2,00 punti dopo due anni (*)
4,885%	5 anni	1.902,29	1.962,12	Non previsto
4,885%	10 anni	1.066,87	1.148,56	Non previsto
4,885%	15 anni	793,87	888,80	Non previsto
5,135%	20 anni	675,11	781,52	577,62
5,135%	25 anni	599,31	714,68	494,81

CALCOLO ESEMPLIFICATIVO DELL'IMPORTO DELLA RATA PER <u>FINALITA' ABITATIVE</u>: TASSO VARIABILE CON CAP

Tasso di interesse applicato	Durata del finanziamento	Importo della rata mensile per Euro 100.000,00 di capitale	Se il tasso di interesse aumenta di 2,00 punti dopo due anni oppure raggiunge il CAP(*)	Se il tasso di interesse diminuisce di 2,00 punti dopo due anni (*)
4,935%	5 anni	1.904,59	1.963,45	Non previsto
4,935%	10 anni	1.069,31	1.151,12	Non previsto
4,935%	15 anni	796,46	891,58	Non previsto
5,185%	20 anni	677,89	784,55	580,15
5,185%	25 anni	602,25	717,90	497,43

^(*) 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 a un massimo di 2 punti).

ALTRE SPESE DA SOSTENERE NON INCLUSE NEL TAEG

Tasso di mora Interessi di mora su rate insolute, comunque nel rispetto dei limiti fissati dalla legge 7 marzo 1996, n. 108 e successive modifiche ed integrazioni		Maggiorazione di 3,00 punti
Sospensione paga	mento rate	Esente
Adempimenti notarili		Da corrispondere direttamente al professionista incaricato
Tasse ipotecarie		Si fa rinvio alla disciplina fiscale vigente
Recupero spese per stipula fuori sede		200,00 Euro

Il **Tasso Effettivo Globale Medio (TEGM)** previsto dall'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.carifermo.it.



511_211		
Recupero spese per atti modificativi da effettuarsi con notaio (restrizioni, riduzioni, proroghe, cancellazioni, ecc.)		200,00 Euro
Rilascio Assenso per cancellazione ipoteca (da effettuarsi con atto notarile)		50,00 Euro
Certificazione interessi addebitati (rilascio su richiesta del cliente)		11,00 Euro
Rilascio Certificazione (es. dichiarazione debito residuo)		50,00 Euro
Accollo		200,00 Euro
Frazionamento (per quota)		200,00 Euro
Spese sollecito di pagamento (per ogni lettera di sollecito)		15,00 Euro
Commissioni per mancato utilizzo (da calcolare sull'ammontare non utilizzato e non erogato)		0,200%
Spese di perizia per rinuncia del Cliente a sopralluogo avvenuto	12	0,00 Euro + iva
Spese di perizia per rinuncia del Cliente a perizia evasa	35	0,00 Euro + iva

TEMPI DI EROGAZIONE

Durata dell'istruttoria	La durata dell'istruttoria è subordinata alla raccolta e all'esame della documentazione necessaria per la valutazione da parte della Banca di concedere al Cliente il mutuo richiesto. Ove la documentazione necessaria risulti corretta e completa, il tempo massimo che intercorre tra la presentazione della documentazione e la stipula del contratto è fissato in i 60 giorni.
Disponibilità dell'importo	Il tempo massimo che intercorre tra la stipula e l'effettiva messa a disposizione della somma è fissato in 30 giorni.

INFORMAZIONI E DOCUMENTI PER LA VERIFICA DEL MERITO CREDITIZIO

Per consentire al finanziatore di valutare il merito creditizio, il cliente deve fornire il prima possibile le informazioni e i seguenti documenti aggiornati.

Il credito non può essere concesso se il cliente non fornisce le informazioni e i documenti richiesti.

	Fotocopia documento di identità	
Decumenti enematici e ficceli	 Fotocopia tesserino codice fiscale 	
Documenti anagrafici e fiscali comuni a tutti i richiedenti	Estratto atto di matrimonio	
comuni a tutti i nomedenti	Certificato di residenza	
	 Permesso di soggiorno in formato cartaceo o elettronico, se soggetto extracomunitario 	
	 Eventuale sentenza di divorzio o omologazione della separazione (se ricorre) 	
Se lavoratore dipendente	 Ultima dichiarazione redditi (CUD – Mod. 730) 	
Se lavoratore dipendente	Ultime 3 buste paga consecutive	
	Iscrizione C.C.I.A.A.	
0-1	 Iscrizione Albo Professionale 	
Se lavoratore autonomo	 Dichiarazione redditi ultimi 3 anni (Mod. UNICO) 	
	Quietanza di pagamento mod. F 24	
	Eventuale situazione patrimoniale	
	Preliminare di compravendita	
D	Visure e planimetrie catastali	
Documentazione riguardante l'immobile	 Copia del titolo di proprietà (atto notarile relativo all'ultimo passaggio) 	
Tititiobile	- Eventuale permesso da costruire, D.I.A. / S.I.A., con l'allegato relativo progetto,	
	computo metrico/preventivo di spesa	
	Attestazione della Prestazione Energetica APE	
Potranno essere richiesti documenti aggiuntivi a fronte di situazioni particolari		

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. L'estinzione totale comporta la chiusura del rapporto contrattuale con la restituzione del capitale ancora dovuto - tutto insieme - prima della scadenza. Per l'estinzione anticipata, totale o parziale, il cliente dovrà corrispondere alla Banca un compenso onnicomprensivo, stabilito dal contratto, non superiore al 3,00% del capitale restituito, con un minimo di 260 euro. Tale compenso non è dovuto per i contratti di finanziamento stipulati per l'acquisto o la



ristrutturazione di immobili adibiti ad abitazione o allo svolgimento di attività economica o professionale. In ogni caso, qualora il contratto preveda la ripartizione delle commissioni di istruttoria sulle singole rate, al momento dell'estinzione anticipata il cliente dovrà corrispondere alla Banca in unica soluzione le commissioni di istruttoria ancora dovute.

Portabilità del mutuo

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

Immediato dal momento in cui la parte mutuataria ha corrisposto alla Banca tutte le somme dovute per l'estinzione totale.

Reclami

Il Cliente può presentare un reclamo scritto alla Banca consegnandolo alla filiale presso cui vengono intrattenuti i rapporti, che ne rilascerà ricevuta, oppure inviandolo mediante posta ordinaria, raccomandata A/R, posta elettronica semplice o posta elettronica certificata indirizzandolo a:

Cassa di Risparmio di Fermo S.p.A.

Ufficio Reclami

Via Don Ernesto Ricci, 1 - 63900 FERMO

e-mail: reclami@carifermo.it PEC: reclami@pec.carifermo.it

La Banca esaminerà la richiesta tempestivamente e risponderà comunque:

- entro 15 giornate operative nel caso di reclami aventi ad oggetto i servizi di pagamento;
- entro 45 giorni dal ricevimento del reclamo se è relativo a servizi aventi ad oggetto le attività di collocamento di prodotti assicurativi;
- entro 60 giorni dalla data di ricezione del reclamo se è relativo a prodotti e servizi bancari e finanziari e attività di investimento.

Se il reclamo risultasse fondato, la Banca lo confermerà per iscritto al Cliente; qualora la soluzione del problema segnalato dal Cliente non potesse essere immediata, o richiedesse interventi organizzativi o tecnologici, la risposta indicherà i tempi tecnici entro i quali la Banca si impegna a provvedere alla sistemazione della questione.

Nel caso in cui ritenesse, invece, di non accogliere il reclamo, la Banca risponderà comunque per iscritto esponendo le ragioni della sua decisione. Se il cliente non fosse soddisfatto dell'esito del reclamo o non avesse ricevuto risposta entro i tempi previsti, prima di ricorrere al giudice potrà rivolgersi:

all'**Arbitro Bancario Finanziario (ABF)** – se il fatto contestato riguarda operazioni o comportamenti non anteriori al sesto anno precedente alla data di proposizione del ricorso, nel limite di 200.000 Euro se il reclamo comporta la richiesta di una somma di denaro, senza limiti di importo in tutti gli altri casi.

Per sapere come rivolgersi all'Arbitro e l'ambito della sua competenza si possono consultare i siti www.arbitrobancariofinanziario.it e www.carifermo.it, chiedere presso le Filiali della Banca d'Italia, oppure chiedere alle Filiali della Cassa di Risparmio di Fermo S.p.A.

Resta ferma la possibilità di ricorrere all'Autorità Giudiziaria ordinaria nel caso in cui la conciliazione si dovesse concludere senza il raggiungimento di un accordo.

Prima di fare ricorso all'Autorità Giudiziaria, anche in assenza di preventivo reclamo, il Cliente e/o la Banca devono attivare, quale condizione di procedibilità, un procedimento di mediazione, - finalizzato al tentativo di trovare un accordo – ricorrendo, ai sensi dell'art. 5 comma 1 bis Decreto Legislativo 4 marzo 2010 n. 28:

- all'Organismo di Conciliazione Bancaria costituito dal **Conciliatore Bancario Finanziario** Associazione per la soluzione delle controversie bancarie, finanziarie e societarie ADR. Per maggiori informazioni si può consultare il sito www.conciliatorebancario.it dove è disponibile in relativo Regolamento oppure
- ad uno degli altri Organismi di mediazione, specializzati in materia bancaria e finanziaria, iscritti nell'apposto Registro degli
 Organismi tenuto dal Ministero della Giustizia, consultabile sul sito www.giustizia.it.
 Il ricorso all'ABF assolve alla condizione di procedibilità di cui sopra.

CONSEGUENZE DELL'INADEMPIMENTO PER IL 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 pagare il suo debito, il creditore può ottenere l'espropriazione del bene e farlo vendere.
Istruttoria	
	Pratiche e formalità necessarie all'erogazione del mutuo
Indice di riferimento Tasso EURibor	Parametro di mercato o di politica monetaria preso a riferimento per determinare il tasso di interesse. Euro Interbank Offered Rate – L'indice di riferimento Euribor è il tasso interbancario comunicato giornalmente dalla European Money Markets Institute (EMMI) come media dei tassi d'interesse ai quali primarie banche attive nel mercato monetario dell'euro, sia nell'eurozona che nel resto del mondo, offrono depositi interbancari a termine in euro ad altre primarie banche.
Tasso T.R.E.	Tasso Rifinanziamento Eurosistema – Indice di riferimento fissato periodicamente dal Consiglio Direttivo della Banca Centrale Europea (B.C.E.) e rilevabile anche nell'inserto "Finanza e Mercati" de "Il Sole 24 Ore", nella sezione Tassi a Breve Termine – Tassi BCE – Tasso minimo. Il tasso praticato è quello tempo per tempo vigente con decorrenza dalla data di variazione.
EURibor 1 mese (365)	Euro Interbank Offered Rate - L'indice di riferimento viene rilevato mensilmente ed è ottenuto moltiplicando per la frazione 365/360 la media mensile dell'Euribor 1 mese / 360 riferita al mese precedente il periodo di applicazione e pubblicata, di norma, dal quotidiano "Il Sole 24 Ore", arrotondando il risultato finale allo 0,005 più vicino.
EURibor 3 mesi (365)	Euro Interbank Offered Rate - L'indice di riferimento viene rilevato nei mesi di febbraio, maggio, agosto e novembre di ogni anno ed è applicato nel trimestre solare immediatamente successivo. Il parametro è ottenuto moltiplicando per la frazione 365/360 la media mensile dell'Euribor 3 mesi / 360 riferita al mese di rilevazione e pubblicata, di norma, dal quotidiano "Il Sole 24 Ore", arrotondando il risultato finale allo 0,005 più vicino.
EURibor 6 mesi (365)	Euro Interbank Offered Rate – L'indice di riferimento viene rilevato mensilmente ed è ottenuto moltiplicando per la frazione 365/360 la media mensile dell'Euribor 6 mesi / 360 riferita al mese precedente il periodo di applicazione e pubblicata, di norma, dal quotidiano "Il Sole 24 Ore", arrotondando il risultato finale allo 0,005 più vicino.
IRS	Interest Rate Swap – L'indice di riferimento viene rilevato come media giornaliera dei prezzi relativi a scambi con operatori istituzionali sugli "Interest Rate Swap", contratti derivati in base ai quali due controparti si accordano per scambiarsi due serie di pagamenti periodici di interessi diversi per modalità di calcolo, ma riferiti ad un medesimo capitale di riferimento. L'indice viene calcolato giornalmente dalla European Banking Federation (EBF) e pubblicato, di norma, dal quotidiano "Il Sole 24 Ore".
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.
Tasso di mora	Maggiorazione del tasso di interesse applicata in caso di ritardo nel pagamento delle rate.
Accollo	Atto mediante il quale un soggetto subentra al vecchio proprietario nel rapporto debitorio con la banca per la quota residua di mutuo ipotecario precedentemente acceso.
Frazionamento	E' la ripartizione dell'importo originario di un mutuo, o del capitale residuo al momento dell'operazione, in più quote in modo che chi si accolla le stesse risponde verso l'Ente finanziatore nei rispettivi limiti di valore. Al frazionamento del mutuo corrisponde generalmente, se assistito da garanzia ipotecaria, anche il frazionamento dell'ipoteca.
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 agli indici di riferimento.
CAP	E' il limite massimo, stabilito in fase di sottoscrizione del contratto, oltre il quale il tasso di interesse non potrà mai salire, anche se i tassi di mercato dovessero superarlo.
TAEG (Tasso Annuo	Indica il costo totale del mutuo su base annua ed è espresso in percentuale sull'ammontare del
Effettivo Globale).	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 interesso nominale annuo	Rapporto percentuale, calcolato su base annua, tra l'interesse (quale compenso del capitale prestato) e il capitale prestato.
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 di 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.