

**INFORMAZIONI GENERALI SUL CREDITO IMMOBILIARE OFFERTO A CONSUMATORI**

**MUTUO IPOTECARIO CONSUMATORE PRIMA CASA TASSO VARIABILE T.R.E.**

**Aggiornamento Nr. 09 del 01 agosto 2017**

**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](http://www.carifermo.it)  
[direzione@carifermo.it](mailto:direzione@carifermo.it)  
[direzione.carifermo@legalmail.it](mailto: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 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.

**CHE COS'E' IL MUTUO IPOTECARIO PRIMA CASA**

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.

Si definisce Mutuo Ipotecario Prima Casa il finanziamento che viene richiesto per acquistare, ristrutturare o costruire un immobile destinato ad abitazione principale. Può servire anche per sostituire o rifinanziare mutui già ottenuti per le stesse finalità.

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 o misto. Le rate possono essere mensili, trimestrali o semestrali.

**S.A.L.:** possibilità di ottenere il finanziamento anche a Stato di Avanzamento Lavori.

**CHE COS'E' IL MUTUO "FONDO GARANZIA PRIMA CASA"**

La Cassa di Risparmio di Fermo ha aderito al Protocollo di intesa per il Fondo di garanzia per la casa, previsto dal Decreto Interministeriale del 31 Luglio 2014, pubblicato in Gazzetta Ufficiale il 29 settembre 2014 che si pone l'obiettivo di favorire l'accesso al credito da parte delle famiglie per l'acquisto dell'abitazione principale.

Sono ammissibili alla garanzia del Fondo i mutui ipotecari erogati per l'**acquisto** anche con accollo da frazionamento, ovvero per **acquisto e per interventi di ristrutturazione** e accrescimento dell'efficienza energetica, di **unità immobiliari ubicate nel territorio nazionale da adibire ad abitazione principale** del mutuatario. Gli immobili da adibire ad abitazione principale non devono rientrare nelle categorie catastali A1, A8, A9 e non devono avere le caratteristiche di lusso. La garanzia del Fondo è diretta, esplicita, incondizionata e irrevocabile a favore delle banche convenzionate concedenti.

L'importo massimo garantito per ciascun mutuo è pari:

- ▶ al 50% della quota capitale, tempo per tempo in essere;
- ▶ importo iniziale massimo del mutuo € 250.000.

Le domande pervenute a Consap, il gestore del fondo, in via telematica nella stessa giornata, saranno gestite in ordine cronologico, assegnando **priorità** alle richieste di garanzia relative a mutui erogati a favore di **specifiche categorie di soggetti**:

- ▶ giovani coppie coniugate con o senza figli (per giovane coppia si intende nucleo familiare costituito da coniugi o conviventi more uxorio che abbiano costituito nucleo da almeno 2 anni, in cui almeno uno dei due non abbia superato i 35 anni alla data di presentazione della domanda);
- ▶ ai nuclei familiari monogenitoriali con figli minori conviventi;
- ▶ ai conduttori di alloggi di proprietà degli istituti autonomi per le case popolari;
- ▶ ai giovani di età inferiore a 35 anni titolari di un rapporto di lavoro atipico di cui all'art. 1 della legge 28.06.2012, n. 92.

I richiedenti all'atto della presentazione della domanda non devono risultare proprietari di altri immobili ad uso abitativo ad eccezione di quelli acquisiti per successione a causa di morte, anche in comunione con altro successore, e che siano in uso a titolo gratuito a genitori o fratelli. I soggetti finanziatori si impegnano a non richiedere al mutuatario garanzie aggiuntive non assicurative, queste ultime nei limiti consentiti dalla legislazione vigente, oltre all'ipoteca sull'immobile.

I riferimenti normativi e le informazioni di dettaglio sul Fondo prima casa e sulle modalità di ammissione alla garanzia sono reperibili sul sito Consap all'indirizzo [www.fondoprimacasa.consap.it/home/normativa](http://www.fondoprimacasa.consap.it/home/normativa).

## I TIPI DI CREDITO IMMOBILIARE E I LORO RISCHI

### Finanziamento a tasso variabile

Rispetto al tasso iniziale, il tasso di interesse può variare, con scadenze prestabilite, secondo l'andamento di uno o più parametri di indicizzazione fissati nel contratto (ad es. Euribor, Eurirs, etc.).

Il rischio principale è l'aumento imprevedibile e consistente dell'importo o del numero delle rate, determinato dall'incremento del parametro di indicizzazione rilevato 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](http://www.bancaditalia.it), sul sito della Cassa di Risparmio di Fermo S.p.A. [www.carifermo.it](http://www.carifermo.it) e presso tutte le filiali della banca.

## TASSI DI RIFERIMENTO IN VIGORE

▪ <b>Euribor 3 Mesi (365)</b> (media maggio)	decorrenza 3° trimestre anno corrente	<b>-0,335%</b>
▪ <b>Euribor 6 Mesi (365)</b> (media mese precedente)	decorrenza da inizio mese corrente	<b>-0,275%</b>
▪ <b>IRS 2 anni</b>	rilevato il 1° giorno lavorativo mese corrente	<b>-0,150%</b>
▪ <b>IRS 5 anni</b>	rilevato il 1° giorno lavorativo mese corrente	<b>0,280%</b>
▪ <b>IRS 8 anni</b>	rilevato il 1° giorno lavorativo mese corrente	<b>0,710%</b>
▪ <b>IRS 10 anni</b>	rilevato il 1° giorno lavorativo mese corrente	<b>0,960%</b>
▪ <b>IRS 12 anni</b>	rilevato il 1° giorno lavorativo mese corrente	<b>1,160%</b>
▪ <b>IRS 15 anni</b>	rilevato il 1° giorno lavorativo mese corrente	<b>1,360%</b>
▪ <b>IRS 20 anni</b>	rilevato il 1° giorno lavorativo mese corrente	<b>1,530%</b>
▪ <b>IRS 25 anni</b>	rilevato il 1° giorno lavorativo mese corrente	<b>1,600%</b>
▪ <b>IRS 30 anni</b>	rilevato il 1° giorno lavorativo mese corrente	<b>1,630%</b>
▪ <b>T.R.E.</b>	in vigore dal 16/03/2016	<b>0,000%</b>

**PRINCIPALI CONDIZIONI ECONOMICHE**
**QUANTO PUO' COSTARE IL MUTUO IPOT. CONSUMATORE PRIMA CASA A TASSO VARIABILE T.R.E.**

<b>Importo totale del credito:</b>	<b>100.000,00 Euro</b>
<b>Costo totale del credito:</b>	<b>27.479,00 Euro</b>
<b>Importo totale dovuto dal cliente:</b>	<b>127.479,00 Euro</b>
<b>Tasso Annuo Effettivo Globale (TAEG):</b>	<b>2,060%</b>

Esempio rappresentativo di finanziamento di 100.000,00 Euro durata 30 anni, calcolato al tasso del 1,895% (parametro T.R.E in vigore come da tabella "Tassi di riferimento in vigore" maggiorato di 1,895 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 al 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 del parametro di indicizzazione.

<b>VOCI</b>	<b>COSTI</b>
Importo massimo finanziabile	75% del valore di perizia
Durata	5 – 10 – 15 - 20 - 25 - 30 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

<b>TASSI DISPONIBILI</b>	Tasso di interesse nominale annuo	<p>Il tasso nominale annuo è variabile e pari a:  <b>PARAMETRO DI INDICIZZAZIONE + SPREAD</b></p> <p>In caso di quotazione negativa del parametro di indicizzazione, il tasso applicato sarà dato dalla somma algebrica del valore del parametro e lo spread. Il tasso finale non potrà essere inferiore a zero.</p> <p>Il valore del parametro di indicizzazione alla data del presente documento sono riportati nella tabella “Tassi di Riferimento in Vigore” di pag. 2.</p> <p>Alla data del presente documento il tasso nominale annuo è pari a:</p> <p><b>LTV (Loan to Value) compreso fra 00%-50%</b>          Durata 5 anni = 1,200%          Durata 10 anni = 1,300%          Durata 15 anni = 1,450%          Durata 20 anni = 1,600%          Durata 25 anni = 1,650%          Durata 30 anni = 1,695%</p> <p><b>LTV (Loan to Value) compreso fra 50%-60%</b>          Durata 5 anni = 1,350%          Durata 10 anni = 1,450%          Durata 15 anni = 1,600%          Durata 20 anni = 1,700%          Durata 25 anni = 1,750%          Durata 30 anni = 1,800%</p> <p><b>LTV (Loan to Value) maggiore di 60%</b>          Durata 5 anni = 1,500%          Durata 10 anni = 1,600%          Durata 15 anni = 1,750%          Durata 20 anni = 1,800%          Durata 25 anni = 1,850%          Durata 30 anni = 1,895%</p>
	Parametro di indicizzazione	<p>Tasso T.R.E. + spread          T.R.E. (Tasso Rifi naziamento Euro sistema) fissato periodicamente dalla Banca Centrale Europea ed applicato con decorrenza dalla data di variazione.</p>
	Spread	<p>Lo Spread è anch'esso riferito al LTV</p> <p><b>LTV (Loan to Value) compreso fra 00%-50%</b>          Durata 5 anni = + 1,200 punti          Durata 10 anni = + 1,300 punti          Durata 15 anni = + 1,450 punti          Durata 20 anni = + 1,600 punti          Durata 25 anni = + 1,650 punti          Durata 30 anni = + 1,695 punti</p> <p><b>LTV (Loan to Value) compreso fra 50%-60%</b>          Durata 5 anni = + 1,350 punti          Durata 10 anni = + 1,450 punti          Durata 15 anni = + 1,600 punti          Durata 20 anni = + 1,700 punti          Durata 25 anni = + 1,750 punti          Durata 30 anni = + 1,800 punti</p> <p><b>LTV (Loan to Value) maggiore di 60%</b>          Durata 5 anni = + 1,500 punti          Durata 10 anni = + 1,600 punti          Durata 15 anni = + 1,750 punti          Durata 20 anni = + 1,800 punti          Durata 25 anni = + 1,850 punti          Durata 30 anni = + 1,895 punti</p>
	Tasso di interesse di preammortamento	Uguale al tasso di interesse nominale annuo praticato durante il periodo di ammortamento.
	Tasso minimo	T.R.E. rilevato all'emissione dell'offerta di credito + 1,20 punti

<b>SPESE</b>	<b>Spese per la stipula del contratto</b>	Istruttoria	Spese di istruttoria, calcolate sul capitale mutuato, con addebito frazionato su ogni rata	0,500% minimo 300,00 Euro	
		Perizia tecnica	Spese di perizia tecnica, se richiesta, applicate sul capitale mutuato. Si accetta perizia tecnica di parte, per mutuo fino ad importo massimo di €. 77.500,00.	0,500% minimo 300,00 Euro	
		Assicurazione Immobile	Obbligatoria polizza che copra i danni causati al fabbricato da incendio, scoppio e fulmine.	In base alle tariffe vigenti	
		<b>Imposte e tasse</b> 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).		<b>Imposta sostitutiva</b> L'applicazione dell'imposta sostitutiva, prevista ai sensi del D.P.R. 601/73, solleva il cliente dal pagamento delle imposte ordinarie (imposte d'atto). L'imposta sostitutiva è pari al: <ul style="list-style-type: none"> <li>• 2,00% della somma erogata nel caso di acquisto da parte di un privato della seconda casa e relative pertinenze;</li> <li>• 0,25% in tutti gli altri casi.</li> </ul> <b>Imposte ordinarie</b> In alternativa all'imposta sostitutiva, le parti possono applicare le imposte ordinarie (imposte d'atto) In questo caso saranno applicate alle operazione di finanziamento ed ai relativi atti, le seguenti imposte: Sul finanziamento erogato: <ul style="list-style-type: none"> <li>- Imposta di bollo: euro 16,00, se non regolato in c/c,</li> <li>- Imposta di registro: euro 200,00 (in caso d'uso).</li> </ul> Sulle garanzie: <ul style="list-style-type: none"> <li>- 2% sulle garanzie ipotecarie enunciate nel contratto di finanziamento,</li> <li>- Imposta di bollo: € 16,00,</li> <li>- Imposta di registro 0,50% sulle garanzie enunciate nel contratto di finanziamento (con un minimo di euro 200,00 per garanzia)</li> </ul> L'addebito del corrispondente ammontare va effettuato, a titolo di rivalsa, al momento dell'erogazione.	
		<b>Gestione pratica</b>		Non previste	
<b>Spese per la gestione del rapporto</b>	Incasso rata	Pagamento senza addebito preautorizzato in c/c	0,250% minimo 7,00 Euro massimo 15,00 Euro		
		Pagamento con addebito preautorizzato in c/c	2,00 Euro		
		Pagamento a mezzo SDD (Sepa Direct Debit)	0,250% minimo 5,00 Euro massimo 10,00 Euro		
	Invio comunicazioni	Comunicazione periodica annuale (se in formato cartaceo)	2,00 Euro		

<b>PIANO DI AMMORTAMENTO</b>	Tipo di ammortamento	"Francese"
	Tipologia di rata	Costante
	Periodicità delle rate	Mensile / Trimestrale / Semestrale

**CALCOLO ESEMPLIFICATIVO DELL'IMPORTO DELLA RATA**

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 (*)
1,500%	5 anni	<b>1.741,32</b>	<b>1.794,87</b>	<b>Non applicabile</b>
1,600%	10 anni	<b>908,50</b>	<b>981,66</b>	<b>Non applicabile</b>
1,750%	15 anni	<b>636,84</b>	<b>719,49</b>	<b>Non applicabile</b>
1,800%	20 anni	<b>500,55</b>	<b>589,89</b>	<b>Non applicabile</b>
1,850%	25 anni	<b>420,26</b>	<b>515,30</b>	<b>Non applicabile</b>
1,895%	30 anni	<b>422,43</b>	<b>517,77</b>	<b>Non applicabile</b>

(\*) Solo per i mutui che hanno una componente variabile al momento della stipula.

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](http://www.carifermo.it).

**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 pagamento 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
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%
Recupero delle spese rivenienti da sopralluoghi tecnici effettuati per la erogazione del mutuo ovvero a seguito di particolari esigenze aziendali o per eventuali aggiornamenti di perizia.		minimo 200,00 Euro massimo 500,00 Euro

**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.**

Documenti anagrafici e fiscali comuni a tutti i richiedenti	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Fotocopia documento di identità</li> <li>- Fotocopia tesserino codice fiscale</li> <li>- Estratto atto di matrimonio</li> <li>- Certificato di residenza</li> <li>- Permesso di soggiorno in formato cartaceo o elettronico, se soggetto extracomunitario</li> <li>- Eventuale sentenza di divorzio o omologazione della separazione (se ricorre)</li> </ul>
Se lavoratore dipendente	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Ultima dichiarazione redditi (CUD – Mod. 730)</li> <li>- Ultime 3 buste paga consecutive</li> </ul>
Se lavoratore autonomo	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Iscrizione C.C.I.A.A.</li> <li>- Iscrizione Albo Professionale</li> <li>- Dichiarazione redditi ultimi 3 anni (Mod. UNICO)</li> <li>- Quietanza di pagamento mod. F 24</li> <li>- Eventuale situazione patrimoniale</li> </ul>
Documentazione riguardante l'immobile	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Preliminare di compravendita</li> <li>- Visure e planimetrie catastali</li> <li>- Copia del titolo di proprietà (atto notarile relativo all'ultimo passaggio)</li> <li>- Eventuale permesso da costruire, D.I.A. / S.I.A., con l'allegato relativo progetto, computo metrico/preventivo di spesa</li> </ul>
<b>Potranno essere richiesti documenti aggiuntivi a fronte di situazioni particolari</b>	

**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 non dovrà corrispondere alla Banca alcun compenso. 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 indirizzandolo a Cassa di Risparmio di Fermo S.p.A. - Ufficio Reclami - c/o Ufficio Ispettorato ed Internal Auditing - Viale Trento, 182 - 63900 FERMO - mediante lettera raccomandata con avviso di ricevimento o per posta elettronica all'indirizzo [auditing@carifermo.it](mailto:auditing@carifermo.it) o per Posta Elettronica Certificata (PEC) all'indirizzo [auditing.carifermo@legalmail.it](mailto:auditing.carifermo@legalmail.it) ovvero attraverso consegna alla Succursale presso cui vengono intrattenuti i rapporti, che ne rilascerà ricevuta.

L'Ufficio Reclami evaderà la richiesta tempestivamente, e comunque entro 30 giorni dalla data di ricezione del reclamo, dandone comunicazione scritta al Cliente.

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 potrà rivolgersi all'Arbitro Bancario Finanziario (ABF) – con riferimento ad operazioni o comportamenti successivi al 1° gennaio 2009 e nel limite di 100.000 Euro se la richiesta ha per oggetto la corresponsione 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](http://www.arbitrobancariofinanziario.it) e [www.carifermo.it](http://www.carifermo.it), chiedere presso le Filiali della Banca d'Italia, oppure chiedere presso le Filiali della Cassa di Risparmio di Fermo S.p.A.. La decisione dell'Arbitro non pregiudica la possibilità per al Cliente di ricorrere all'autorità giudiziaria ordinaria, fermo quanto di seguito indicato.

Prima di fare ricorso all'autorità giudiziaria, la Banca e/o al Cliente devono esperire il procedimento di mediazione, quale condizione di procedibilità, ricorrendo, ai sensi dell'art. 5 del D.Lgs. n. 4 marzo 2010 n. 28:

- al Conciliatore Bancario Finanziario – Associazione per la soluzione delle controversie bancarie, finanziarie e societarie – ADR, iscritto al n. 3 del Registro tenuto dal Ministero della Giustizia ([www.conciliatorebancario.it](http://www.conciliatorebancario.it), dove è consultabile anche il relativo Regolamento) oppure
- ad uno degli altri organismi di mediazione, specializzati in materia bancaria e finanziaria, iscritti nell'apposito registro tenuto dal ministero della Giustizia, oppure
- all'Arbitro Bancario Finanziario.

In caso di variazione di tale normativa si applicheranno le disposizioni all'epoca vigenti.

**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**

<b>Ipoteca</b>	Garanzia di 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.
<b>Istruttoria</b>	Pratiche e formalità necessarie all'erogazione del mutuo
<b>Parametro di indicizzazione (per i mutui a tasso variabile) e Parametro di riferimento (per i mutui a tasso fisso)</b>	Parametro di mercato o di politica monetaria preso a riferimento per determinare il tasso di interesse.
<b>Tasso EURibor</b>	Euro Interbank Offered Rate, rappresenta il costo medio dei depositi interbancari del pool delle banche europee componenti l'Euribor Panel Steering Committee (Comitato di gestione dell'Euribor). Il tasso viene determinato secondo il criterio del calcolo dei giorni effettivi/365, rilevato giornalmente al Comitato di Gestione dell'Euribor. In funzione della durata dei depositi bancari presi a riferimento vengono espresse varie quotazioni che coprono periodi da 1 settimana a 12 mesi (Euribor 1, 2, 3 mesi, ecc.)
<b>Tasso T.R.E.</b>	Tasso Rifi naziamento Euro sistema fissato periodicamente dalla Banca Centrale Europea ed applicato con decorrenza dalla data di variazione.
<b>EURibor 3 mesi (365)</b>	Euro Interbank Offered Rate; Tasso Interbancario per lo scambio dei depositi in Euro, pubblicato su "Il Sole 24 Ore"; applicato come segue: <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Rilevazione Media di <b>Febbraio</b> applicato nel <b>2° trimestre</b></li> <li>▪ Rilevazione Media di <b>Maggio</b> applicato nel <b>3° trimestre</b></li> <li>▪ Rilevazione Media di <b>Agosto</b> applicato nel <b>4° trimestre</b></li> <li>▪ Rilevazione Media di <b>Novembre</b> applicato nel <b>1° trimestre</b></li> </ul> Il valore del parametro di indicizzazione viene arrotondato allo 0,005 più vicino.
<b>EURibor 6 mesi (365)</b>	Euro Interbank Offered Rate; Tasso Interbancario per lo scambio dei depositi in Euro, pubblicato su "Il Sole 24 Ore"; applicato come segue: <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Rilevazione Media Mensile riferita al <b>mese precedente il periodo di applicazione</b></li> </ul> Il valore del parametro di indicizzazione viene arrotondato allo 0,005 più vicino.
<b>IRS</b>	Interest Rate Swap – 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. Lo scambio può avvenire negoziando un tasso fisso contro un tasso variabile e viceversa oppure due tassi variabili legati a parametri diversi; pubblicato su "Il Sole 24 Ore"
<b>Perizia</b>	Relazione di un tecnico che attesta il valore dell'immobile da ipotecare
<b>Loan to Value (LTV)</b>	Indica il rapporto tra l'importo del mutuo concesso dalla Banca e il valore del bene che viene posto a garanzia del prestito.
<b>Piano di ammortamento</b>	Piano di rimborso del mutuo 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 ai parametri di riferimento o di indicizzazione
<b>Tasso Annuo Effettivo Globale (TAEG)</b>	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.
<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 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.