

INFORMAZIONI GENERALI SUL CREDITO IMMOBILIARE OFFERTO A CONSUMATORI

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

Aggiornamento Nr. 115 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 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 sono mensili.

CHE COS'E' IL MUTUO IPOTECARIO PRIMA CASA GIOVANI

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 richiesto dai Giovani (età inferiore a 40 anni all'atto della stipula di almeno uno dei richiedenti) 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 sono mensili.

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 con interventi di ristrutturazione con 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;
- la garanzia concedibile dal fondo è elevata all'80% della quota capitale per tutti coloro che rientrano nelle categorie prioritarie elencate di seguito con ISEE non superiore ai 40 mila euro annui e che ottengono un mutuo superiore all'80% rispetto al prezzo d'acquisto dell'immobile, comprensivo di oneri accessori (novità introdotta dal Decreto sostegni bis). Limitatamente alle domande presentate fino al 31 dicembre 2025 dai nuclei familiari di cui alle successive lettere (a) / (b) e (c) della sezione "Nuclei familiari", per i mutui il cui rapporto tra l'importo del finanziamento e il prezzo d'acquisto dell'immobile (comprensivo degli oneri accessori) risulti superiore all'80%, c'è la possibilità di ottenere una diversa/maggiore garanzia del Fondo:
 - o fino all'80% della quota capitale del mutuo nei casi di cui alla successiva lettera (a);
 - o fino all'85% della quota capitale del mutuo nei casi di cui alla successiva lettera (b);
 - fino all'90% della quota capitale del mutuo nei casi di cui alla successiva lettera (c).
- importo iniziale massimo del mutuo € 250.000.

Le domande pervenute a Consap (gestore Fondo) in via Telematica, saranno verificate esclusivamente in presenza di uno dei criteri di **priorità**, ovvero richieste di garanzia relative a mutui erogati a favore di **specifiche categorie di soggetti**:

- Coppia coniugata ovvero convivente more uxorio da almeno due anni, in cui almeno uno dei richiedenti non abbia compiuto trentasei anni.
- Nuclei familiari:
 - (a) con tre figli di età inferiore a 21 anni e un indicatore della situazione economica equivalente (ISEE) non superiore a 40.000 euro annui;
 - (b) con quattro figli di età inferiore a 21 anni con ISEE non superiore a 45.000 euro annui;
 - (c) con cinque o più figli di età inferiore a 21 anni con ISEE non superiore a 50.000 euro annui.
- Famiglia monogenitoriale con figli minori, il mutuo è richiesto da:
 - Persona singola non coniugata, né convivente con l'altro genitore di nessuno dei propri figli minori con sé conviventi;
 - Persona separata/divorziata ovvero vedova, convivente con almeno un proprio figlio minore
- Giovani che non abbiano compiuto trentasei anni;

Conduttori di alloggi di proprietà degli Istituti autonomi per le case popolari, o comunque denominati

La Banca, per i mutui ai quali è assegnata priorità, non può applicare condizioni che rendano il Tasso Effettivo Globale (TEG) superiore al Tasso Effettivo Globale Medio (TEGM), pubblicato trimestralmente dal MEF ai sensi della Legge 7/3/1996 n. 108 (art. 3 comma 5 del Decreto). Solo per i mutui con garanzia pari all'80% il limite massimo è pari al TEGM incrementato da un differenziale, se positivo, definito e pubblicato mensilmente da Consap e calcolato secondo quanto indicato nel D.L. 25/5/2021 nr.73 – art.64 com.3 (maggiori informazioni presso le agenzie Carifermo).

La Banca ha previsto, inoltre, per i Mutui con garanzia Fondo (CONSAP), una condizione economica di maggior favore <u>valida fino al 31/12/2025</u> applicando una riduzione del TASSO–SPREAD pari allo 0,10 (dettagli nella sezione "Principali condizioni economiche").

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 fondoprimacasa.consap.it.

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 PRIMA CASA GIOVANI A TASSO VARIABILE T.R.E.

Importo totale del credito: 100.000,00 Euro
Costo totale del credito: 53.769,00 Euro
Importo totale dovuto dal cliente: 153.769,00 Euro
Tasso Annuo Effettivo Globale (TAEG): 3,170 %

Esempio rappresentativo di finanziamento di 100.000,00 Euro durata 30 anni, calcolato al tasso del 3,000% (indice T.R.E in vigore come da tabella "Indici di riferimento in vigore" maggiorato di 0,850 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 dell'indice di riferimento.

VOCI	COSTI	
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 – 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	



		Il tasso nominale annuo è variabile e pari a: INDICE DI RIFERIMENTO + SPREAD	
	Tasso di interesse nominale annuo	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. I valori dell'indice di riferimento alla data del presente documento sono riportati nella tabella "Indici di Riferimento in Vigore" di pag. 2. Alla data del presente documento il tasso nominale annuo è pari a:	
		LTV (Loan to Value) compreso fra 00%-65% Durata 5 anni = 2,600% Durata 10 anni = 2,650% Durata 15 anni = 2,700% Durata 20 anni = 2,750% Durata 25 anni = 2,800% Durata 30 anni = 2,850% LTV (Loan to Value) maggiore di 65% Durata 5 anni = 2,750% Durata 10 anni = 2,800% Durata 15 anni = 2,850% Durata 25 anni = 2,900% Durata 20 anni = 2,900% Durata 25 anni = 2,950% Durata 30 anni = 3,000%	
TASSI DISPONIBILI	Indice di riferimento	Tasso T.R.E. + spread Tasso Rifinanziamento Eurosistema - Fissato periodicamente dal Consiglio Direttivo della Banca Centrale Europea (B.C.E.) Per informazioni dettagliate sugli indici di riferimento consultare la "Legenda".	
	Spread	Lo Spread è anch'esso riferito al LTV LTV (Loan to Value) compreso fra 00%-65% Durata 5 anni = + 0,450 punti Durata 10 anni = + 0,500 punti Durata 15 anni = + 0,550 punti Durata 20 anni = + 0,600 punti Durata 25 anni = + 0,650 punti Durata 30 anni = + 0,700 punti LTV (Loan to Value) maggiore di 65% Durata 5 anni = + 0,600 punti Durata 10 anni = + 0,650 punti Durata 15 anni = + 0,700 punti Durata 20 anni = + 0,750 punti Durata 25 anni = + 0,850 punti Durata 25 anni = + 0,800 punti Durata 30 anni = + 0,850 punti	
	Per i soli Mutui con garanzia Fondo (CONSAP)	Lo Spread riferito al LTV ed i relativi tassi di interesse sopra indicati sono ridotti dello 0,10 (tale agevolazione è valida sino al 31/12/2025 in linea con le previsioni stabilite dal Decreto sostegni bis)	
	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).	
	Tasso di interesse di preammortamento	Uguale al tasso di interesse nominale annuo praticato durante il periodo di ammortamento.	
	Tasso minimo	2,50%	



					OILD	IIO IMMORIL	IAIL - OIME
	Spese per la stipula del contratto	Istruttori	a	Spese di istruttoria, in quota fissa, con addebito frazionato su ogni rata 650,00 Euro			650,00 Euro
		Perizia tecnica Spese di perizia			tecnica trattenute all'erogazione		375,00 Euro
		Assicura Immobile	Per la stipula del contratto il cliente è tenuto a sottoscrive assicurazione dell'immobile contro i rischi di incendio e scoppio importo pari al valore di ricostruzione a nuovo indicato in peri validità della copertura deve protrarsi fino alla scadenzi finanziamento. Il cliente potrà acquisire la copertura assici richiesta attraverso la sottoscrizione di una polizza con una qua compagnia di assicurazione iscritta all'Albo delle Impre Assicurazione Riassicurazione tenuto dall'IVASS ed auto all'esercizio dell'attività assicurativa nel ramo 8 "incendio ed el naturali". La Banca offre la possibilità di sottoscrivere assicurative incendio fabbricati della Compagnia Arca Assicur La polizza, se collocata da intermediario diverso dalla Ca Risparmio di Fermo, deve essere vincolata a favore della Bancaso di surroga è data al Cliente la possibilità di mantenere la già in essere, con passaggio del vincolo a favore della Banca, che tale scelta possa influenzare in alcun modo le condizioni apal finanziamento in richiesta.		li incendio e scoppio per u Jovo indicato in perizia. L fino alla scadenza d la copertura assicurativ polizza con una qualunqu ll'Albo delle Imprese lall'IVASS ed autorizza no 8 "incendio ed elemen di sottoscrivere polizza pagnia Arca Assicurazion o diverso dalla Cassa la a favore della Banca. lità di mantenere la polizza favore della Banca, senza	un La lel lel lel lel lel lel lel lel lel le	
SPESE		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).		privato della seconda casa e relative pertinenze; • 0,25% in tutti gli altri casi. Imposte ordinarie In alternativa all'imposta sostitutiva, le parti possono applicare le imposte ordinarie (imposte d'atto) In questo caso saranno applicate alle operazion di finanziamento ed ai relativi atti, le seguenti imposte: Sul finanziamento erogato: - Imposta di bollo: euro 16,00, se non regolato in c/c, - Imposta di registro: euro 200,00 (in caso d'uso). Sulle garanzie: - 2% sulle garanzie ipotecarie enunciate nel contratto di finanziamento,		dinarie (imposte d'atto). di acquisto da parte di un ertinenze; ssono applicare le imposte lo applicate alle operazioni poste: golato in c/c, o d'uso). Inciate nel contratto di e enunciate nel contratto di 200,00 per garanzia)	
	0	Gestione	e pratica		momento dell'erogazion	10.	Non previste
	rapporto		•	Pagamento senza addebito preautorizzato in c/c		0,250% minimo 7,00 Euro massimo 15,00 Euro	
	de (Incasso rata		Pagamento con addebito preautorizzato in c/c		c/c	2,00 Euro
	Spese per la gestione del rapporto			Pagamento a mezzo SDD (Sepa Direct Debit)		bit)	0,250% minimo 5,00 Euro massimo 10,00 Euro
		Invio	ezioni	Comunicazione pe	eriodica annuale (se in fo	rmato cartaceo)	2,00 Euro
	Recuper mutuo o aggiorna		o delle sp vvero a se	le spese rivenienti da sopralluoghi tecnici effettua o a seguito di particolari esigenze aziendali o per e ti di perizia		ati per l'erogazione del	minimo 225,00 Euro massimo 1.500,00 Euro
			Tipo di a	ammortamento		"Francese"	
			Tipologi			Costante	
	PIANO	DI		cità delle rate		Mensile	
AMMORTAMENTO Su rich •			Su richi	esta del cliente si pu 2 anni per i mutui a 3 anni per i mutui a	a 10 anni	I ammortamento per un m	assimo di:



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 (*)
2,750%	5 anni	1.798,61	1.860,54	Non previsto
2,800%	10 anni	963,82	1.041,26	Non previsto
2,850%	15 anni	689,00	776,44	Non previsto
2,900%	20 anni	554,32	649,64	Non previsto
2,950%	25 anni	475,79	578,04	Non previsto
3,000%	30 anni	425,40	534,04	Non previsto

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

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	amento rate	Esente
Adempimenti nota	arili	Da corrispondere direttamente al professionista incaricato
Tasse ipotecarie		Si fa rinvio alla disciplina fiscale vigente
Recupero spese p	per stipula fuori sede	200,00 Euro
	per atti modificativi da effettuarsi con notaio (restrizioni, e, cancellazioni, ecc.)	200,00 Euro
Rilascio Assenso	per cancellazione ipoteca (da effettuarsi con atto notarile)	50,00 Euro
Certificazione inte	ressi addebitati (rilascio su richiesta del cliente)	11,00 Euro
Rilascio Certificaz	cione (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 non erogato)	mancato utilizzo (da calcolare sull'ammontare non utilizzato e	0,200%
	per rinuncia del Cliente a sopralluogo avvenuto per rinuncia del Cliente a perizia evasa	120,00 Euro + iva 350,00 Euro + iva

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.



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	 Fotocopia documento di identità Fotocopia tesserino codice fiscale Estratto atto di matrimonio 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) Ultime 3 buste paga consecutive 		
Se lavoratore autonomo	 Iscrizione C.C.I.A.A. Iscrizione Albo Professionale Dichiarazione redditi ultimi 3 anni (Mod. UNICO) Quietanza di pagamento mod. F 24 Eventuale situazione patrimoniale 		
Documentazione riguardante l'immobile	 Preliminare di compravendita Visure e planimetrie catastali Copia del titolo di proprietà (atto notarile relativo all'ultimo passaggio) 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 		
Ipoteca	 il finanziamento deve essere garantito da ipoteca di primo grado su immobile ed (al momento della richiesta) non devono essere presenti ipoteche giudiziali o altri gravami pregiudizievoli 		
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 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 total



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 <u>www.giustizia.it.</u>
 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 di un hana normalmante un immobile. Sa il debitore non nuò nagare il suo debito il
ipoteca	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.
Istruttoria	Pratiche e formalità necessarie all'erogazione del mutuo
Indice di riferimento	Parametro di mercato o di politica monetaria preso a riferimento per determinare il tasso di interesse.
Tasso EURibor	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
Loan to Value (LTV)	Indica il rapporto tra l'importo del mutuo concesso dalla Banca e il valore del bene che viene posto a garanzia del prestito.
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.
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.
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 interesso	Rapporto percentuale, calcolato su base annua, tra l'interesse (quale compenso del capitale
nominale annuo	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 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.