INFORMAZIONI GENERALI SUL CREDITO IMMOBILIARE OFFERTO A CONSUMATORI

MUTUO IPOTECARIO CON OPZIONE PRIMA CASA

Aggiornamento Nr. 43 del 01 novembre 2026

INFORMAZIONI SUL FINANZIATORE

Denominazione e forma giuridica	**Cassa di Risparmio di Fermo S.p.A.**
Sede legale	**Via Don Ernesto Ricci, 1 – 63900 FERMO**
Capitale Sociale	**€. 39.241.087,50 i.v.**
Telefono	**0734 2861**
Telefax	**0734 286201**
Numero di iscrizione all'Albo delle Banche presso la Banca d'Italia	**5102**
Codice ABI	**6150.7**
Nr. Iscrizione al Registro Imprese di Fermo, Cod.Fiscale / Partita IVA	**00112540448**
Sito Internet	**www.carifermo.it**
Indirizzo di posta elettronica	**direzione@carifermo.it**
Indirizzo PEC	**direzione.carifermo@legalmail.it**
Sistemi di garanzia a cui la banca aderisce	**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 CON OPZIONE PRIMA CASA

Si definisce Mutuo Ipotecario Con Opzione il finanziamento 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 Ipotecario Con Opzione **ha una durata che va da un minimo di 10 ad un massimo di 30 anni** e permette di personalizzare il piano di ammortamento modificando nel tempo la tipologia di tasso scelta inizialmente. Questa tipologia di mutuo è composta da due periodi: - in un **primo periodo, di 5 o 10 anni, verrà applicato un tasso di interesse fisso; - nel secondo periodo, dal 6° o dall'11° anno, il Cliente potrà scegliere (opzione)** se proseguire con il tasso fisso vigente al momento dell'opzione (IRS durata residua + spread) o passare all'offerta a tasso variabile, vigente al momento dell'opzione, per tutta la durata residua del mutuo (EURIBOR 1MESE del periodo + spread) secondo le condizioni stabilite nel contratto di mutuo. **Nel caso in cui il cliente non eserciti l'opzione nei termini previsti nel contratto di mutuo, nel secondo periodo l'ammortamento del mutuo proseguirà a tasso variabile.**
Il cliente rimborsa il mutuo con il pagamento periodico di rate, comprensive di capitale e interessi (secondo un tasso che potrà essere fisso o misto). Le rate sono mensili.

S.A.L.: possibilità di ottenere il finanziamento anche a Stato di Avanzamento Lavori. Il pre-ammortamento verrà gestito all'interno del primo periodo (a tasso fisso).

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 2027 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:
  - fino all'80% della quota capitale del mutuo nei casi di cui alla successiva lettera (a);
  - 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 35 (trentacinque) 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.
- Ai componenti di un nucleo familiare al quale appartenga da almeno due anni un familiare convivente, figlio, figlia, fratello o sorella del richiedente, con disabilità permanente accertata ai sensi dell'articolo 3, comma 3, della legge n. 104 del 1992;
- 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
- Persone con disabilità permanente accertata ai sensi dell'articolo 3, comma 3, della legge 5 febbraio 1992, n. 104;
- 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 valida fino al 31/12/2026 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 misto

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

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	**2,475%**
▪ **Euribor 3 Mesi (365)** (media agosto)	decorrenza 4° trimestre anno corrente	**2,540%**
▪ **Euribor 6 Mesi (365)** (media mese precedente)	decorrenza da inizio mese corrente	**3,025%**
▪ **IRS 5 anni**	rilevato il 1° giorno lavorativo mese corrente	**3,370%**
▪ **IRS 10 anni**	rilevato il 1° giorno lavorativo mese corrente	**3,420%**
▪ **IRS 15 anni**	rilevato il 1° giorno lavorativo mese corrente	**3,470%**
▪ **IRS 20 anni**	rilevato il 1° giorno lavorativo mese corrente	**3,440%**
▪ **IRS 25 anni**	rilevato il 1° giorno lavorativo mese corrente	**3,360%**
▪ **IRS 30 anni**	rilevato il 1° giorno lavorativo mese corrente	**3,280%**
▪ **T.R.E.**	in vigore dal 16/09/2026	**2,650%**

PRINCIPALI CONDIZIONI ECONOMICHE

QUANTO PUO' COSTARE IL MUTUO IPOTECARIO CON OPZIONE PRIMA CASA

Importo totale del credito: **100.000,00 Euro**
Costo totale del credito: **79.252,40 Euro**
Importo totale dovuto dal cliente: **179.252,40 Euro**
Tasso Annuo Effettivo Globale (TAEG): **4,510%**

Esempio rappresentativo di finanziamento di 100.000,00 Euro durata 30 anni, calcolato per i primi 10 anni al tasso fisso del 4,400% (attualmente vigente); per i restanti 20 anni a tasso variabile per tutta la durata residua del mutuo (EURIBOR 1MESE attualmente vigente + 1,60 di spread).
Rate mensili e addebito delle rate in conto corrente, comprensivo di spese 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
Durate complessive con tasso fisso nei primi 5 anni	10 – 15 – 20 – 25 – 30 anni
Durate complessive con tasso fisso nei primi 10 anni	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

<table>
<tr><td>TASSI DISPONIBILI PERIODO 1</td><td>Tasso FISSO
di interesse nominale annuo per i primi 5 o 10 anni</td><td>Il tasso nominale annuo è:
un TASSO FISSO, che varia a seconda
- della durata del primo periodo (fisso per i primi 5 o 10 anni)
- in base al LTV</td></tr>
<tr><td rowspan="2">TASSI DISPONIBILI PERIODO 2</td><td>Tasso FISSO
di interesse nominale annuo per i successivi 5/10/15/20 anni</td><td>Il tasso nominale annuo è pari a:
INDICE DI RIFERIMENTO (vigente al momento dell’opzione) + 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.

INDICE DI RIFERIMENTO
▪ IRS (Interest Rate Swap) Lettera, dello scaglione di riferimento della durata residua del mutuo, rilevato su “Il Sole 24 Ore” il primo giorno lavorativo di inizio del secondo periodo.</td></tr>
<tr><td>Tasso VARIABILE
di interesse nominale annuo per i successivi 5/10/15/20 anni

Indice di riferimento</td><td>Il tasso nominale annuo diventa variabile dal sesto/undicesimo anno in poi, tranne il caso di esercizio dell’“opzione” (se si vuole continuare con il tasso fisso), ed è pari a:
INDICE DI RIFERIMENTO (vigente al momento dell’opzione) + 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.

INDICE DI RIFERIMENTO
Il tasso variabile dal sesto/undicesimo anno in poi è definito prendendo come riferimento:
▪ Euribor 1 mese + spread
L’indice di riferimento è aggiornato mensilmente con decorrenza dal 1° giorno di ogni mese utilizzando la media, rilevata come sopra, arrotondato allo 0,005 più vicino, 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” a pag. 2.
Per informazioni dettagliate sugli indici di riferimento consultare la “Legenda”.

SPREAD (per tasso variabile)
<u>Per gli anni successivi al quinto/decimo in conseguenza dell’applicazione del tasso variabile</u>, anche lo Spread applicato alle varie fasce di durata è riferito al LTV.</td></tr>
<tr><td colspan="2">Per i soli Mutui con garanzia Fondo (CONSAP)</td><td>Lo Spread riferito al LTV ed i relativi tassi di interesse sopra indicati sono ridotti dello 0,10 (tale agevolazione è valida sino al 31/12/2026 in linea con le previsioni stabilite dal Decreto sostegni bis)</td></tr>
<tr><td colspan="2">Per i soli Mutui “sostenibili ESG”</td><td>E’ prevista una riduzione di spread/tasso fisso pari allo 0,25 (ma NON E’ CUMULABILE con lo sconto CONSAP, ove previsto)</td></tr>
<tr><td colspan="2">Tasso di interesse di preammortamento</td><td>Uguale al tasso di interesse nominale annuo praticato durante il periodo di ammortamento.</td></tr>
<tr><td colspan="2">Tasso minimo (previsto solo nel caso che nel secondo periodo, l’ammortamento del mutuo prosegua a tasso variabile)</td><td>All’inizio del sesto/undicesimo anno:
EURIBOR 1M vigente al momento dell’opzione (al termine del primo periodo – 5 o 10 anni) maggiorato di 0,50 punti SPREAD</td></tr>
</table>

CREDITO IMMOBILIARE – CIM25

Mutuo con Opzione		Durata Complessiva	PRIMA FASE	Tasso FISSO	SECONDA FASE-OPZIONE	TASSO FISSO IRS + Spread	TASSO VARIABILE EUR 1M + Spread
Prima Casa	LTV fino a 65%	10 anni	i primi 5 anni	4,15%	Dal 6° al 10° anno	IRS + 1,50%	EUR 1M + 1,50%
		15 anni	i primi 5 anni	4,15%	Dal 6° al 15° anno	IRS + 1,50%	EUR 1M + 1,50%
		20 anni	i primi 5 anni	4,15%	Dal 6° al 20° anno	IRS + 1,50%	EUR 1M + 1,50%
		25 anni	i primi 5 anni	4,15%	Dal 6° al 25° anno	IRS + 1,50%	EUR 1M + 1,50%
		30 anni	i primi 5 anni	4,15%	Dal 6° al 30° anno	IRS + 1,50%	EUR 1M + 1,50%
	LTV oltre il 65%	10 anni	i primi 5 anni	4,25%	Dal 6° al 10° anno	IRS + 1,60%	EUR 1M + 1,60%
		15 anni	i primi 5 anni	4,25%	Dal 6° al 15° anno	IRS + 1,60%	EUR 1M + 1,60%
		20 anni	i primi 5 anni	4,25%	Dal 6° al 20° anno	IRS + 1,60%	EUR 1M + 1,60%
		25 anni	i primi 5 anni	4,25%	Dal 6° al 25° anno	IRS + 1,60%	EUR 1M + 1,60%
		30 anni	i primi 5 anni	4,25%	Dal 6° al 30° anno	IRS + 1,60%	EUR 1M + 1,60%

Mutuo con Opzione		Durata Complessiva	PRIMA FASE	Tasso FISSO	SECONDA FASE-OPZIONE	TASSO FISSO IRS + Spread	TASSO VARIABILE EUR 1M + Spread
Prima Casa	LTV fino a 65%	15 anni	i primi 10 anni	4,30%	Dall' 11° al 15° anno	IRS + 1,50%	EUR 1M + 1,50%
		20 anni	i primi 10 anni	4,30%	Dall' 11° al 20° anno	IRS + 1,50%	EUR 1M + 1,50%
		25 anni	i primi 10 anni	4,30%	Dall' 11° al 25° anno	IRS + 1,50%	EUR 1M + 1,50%
		30 anni	i primi 10 anni	4,30%	Dall' 11° al 30° anno	IRS + 1,50%	EUR 1M + 1,50%
	LTV oltre il 65%	15 anni	i primi 10 anni	4,40%	Dall' 11° al 15° anno	IRS + 1,60%	EUR 1M + 1,60%
		20 anni	i primi 10 anni	4,40%	Dall' 11° al 20° anno	IRS + 1,60%	EUR 1M + 1,60%
		25 anni	i primi 10 anni	4,40%	Dall' 11° al 25° anno	IRS + 1,60%	EUR 1M + 1,60%
		30 anni	i primi 10 anni	4,40%	Dall' 11° al 30° anno	IRS + 1,60%	EUR 1M + 1,60%

SPESE	Spese per la stipula del contratto	Istruttoria	Spese di istruttoria, calcolate sul capitale mutuato, con addebito frazionato su ogni rata	0,500% minimo 650,00 Euro
		Perizia tecnica	Spese di perizia tecnica, applicate sul capitale mutuato, trattenute all'erogazione.	0,500% minimo 375,00 Euro
		Assicurazione Immobile	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.	In base alle tariffe vigenti

Spese per la stipula del contratto	**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).	***Imposta sostitutiva*** 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: • 2,00% della somma erogata nel caso di acquisto da parte di un 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 operazionI 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, - Imposta di bollo: € 16,00, - Imposta di registro 0,50% sulle garanzie enunciate nel contratto di finanziamento (con un minimo di euro 200,00 per garanzia) L'addebito del corrispondente ammontare va effettuato, a titolo di rivalsa, al momento dell'erogazione

Spese per la gestione del contratto	Gestione pratica		Non previste
	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	2,50 Euro
		Pagamento a mezzo SDD (Sepa Direct Debit)	0,250% minimo 5,00 Euro massimo 10,00 Euro
	Invio comunicazioni	Comunicazione periodica annuale	0 Euro
	Recupero delle spese rivenienti da sopralluoghi tecnici effettuati per l'erogazione del mutuo ovvero a seguito di particolari esigenze aziendali o per eventuali aggiornamenti di perizia		minimo 200,00 Euro massimo 1.500,00 Euro

PIANO DI AMMORTAMENTO	Tipo di ammortamento	"Francese"
	Tipologia di rata	Costante
	Periodicità delle rate	Mensile
	Su richiesta del cliente si può posticipare l'inizio dell'ammortamento per un massimo di: • 3 anni per i mutui a 15 anni In questo periodo saranno corrisposti gli interessi di preammortamento.	

Prima della conclusione del contratto è consigliabile prendere visione del piano di ammortamento personalizzato contenuto nel Prospetto Informativo Europeo Standardizzato

CALCOLO ESEMPLIFICATIVO DELL'IMPORTO DELLA RATA
MUTUO FISSO / EURIBOR

Tasso di interesse applicato per i primi 5 anni	Durata complessiva 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 (*)
4,250%	10 anni (fisso 5 anni)	1.032,30 1.027,92	Non previsto Non previsto	Non previsto Non previsto
4,250%	15 anni (fisso 5 anni)	758,39 752,25	Non previsto Non previsto	Non previsto Non previsto
4,250%	20 anni (fisso 5 anni)	624,44 617,18	Non previsto Non previsto	Non previsto Non previsto
4,250%	25 anni (fisso 5 anni)	546,41 538,28	Non previsto Non previsto	Non previsto Non previsto
4,250%	30 anni (fisso 5 anni)	496,24 487,39	Non previsto Non previsto	Non previsto Non previsto

Tasso di interesse applicato per i primi 10 anni	Durata complessiva 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 (*)
4,400%	15 anni (fisso 10 anni)	766,00 759,99	Non previsto Non previsto	Non previsto Non previsto
4,400%	20 anni (fisso 10 anni)	632,47 623,02	Non previsto Non previsto	Non previsto Non previsto
4,400%	25 anni (fisso 10 anni)	554,84 542,94	Non previsto Non previsto	Non previsto Non previsto
4,400%	30 anni (fisso 10 anni)	505,06 491,23	Non previsto Non previsto	Non previsto Non previsto

(*) 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 del 2%).

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 .

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%
Spese di perizia per rinuncia del Cliente a sopralluogo avvenuto Spese di perizia per rinuncia del Cliente a perizia evasa	120,00 Euro + iva 350,00 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.

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
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 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	*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.*
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.*
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".*
Rata	*Pagamento che il debitore effettua periodicamente per la restituzione del prestito, secondo scadenze stabilite contrattualmente. La rata è composta da:* ▪ *una quota capitale (cioè una parte dell'importo prestato);* ▪ *una quota interessi (quota interessi dovuta alla banca per il prestito).*
Preammortamento	*Periodo iniziale del mutuo nel quale le rate pagate sono costituite dalla sola quota interessi.*
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.*
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 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.*