

INFORMAZIONI GENERALI SUL CREDITO IMMOBILIARE OFFERTO A CONSUMATORI

MUTUO IPOTECARIO CON OPZIONE PRIMA CASA GIOVANI

Aggiornamento Nr. 28 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 guesto 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 GIOVANI

Si definisce Mutuo Ipotecario Con Opzione 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 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 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);
 - o 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 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 RIFE	RIMENTO 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 CON OPZIONE PRIMA CASA GIOVANI

Importo totale del credito:

Costo totale del credito:

Importo totale del credito:

Importo totale dovuto dal cliente:

Tasso Annuo Effettivo Globale (TAEG):

100.000,00 Euro
60.039,00 Euro
160.039,00 Euro
3,5000%

Esempio rappresentativo di finanziamento di 100.000,00 Euro durata 30 anni, calcolato per i primi 10 anni al tasso fisso del 3,350% (attualmente vigente); per i restanti 20 anni a tasso variabile per tutta la durata residua del mutuo (EURIBOR 1MESE attualmente vigente + 1,35 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



TASSI DISPONIBILI PERIODO 1	Tasso FISSO di interesse nominale annuo per i primi 5 o 10 anni	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
	Tasso FISSO di interesse nominale annuo per i successivi 5/10/15/20 anni	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.
TASSI DISPONIBILI PERIODO 2	Tasso VARIABILE di interesse nominale annuo per i successivi 5/10/15/20 anni	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	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) Per gli anni successivi al quinto/decimo in conseguenza dell'applicazione del tasso variabile, anche lo Spread applicato alle varie fasce di durata è riferito al LTV.
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
Per i soli Mutui "sostenibili ESG"		previsioni stabilite dal Decreto sostegni bis) E' prevista una riduzione di spread/tasso fisso pari allo 0,25 (ma NON E' CUMULABILE con lo sconto CONSAP, ove previsto)
Tasso di intere	sse di preammortamento	Uguale al tasso di interesse nominale annuo praticato durante il periodo di ammortamento.
	o (previsto solo nel caso che nel do, l'ammortamento del mutuo sso variabile)	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



Mutuo c	on 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 15 anni 20 anni 25 anni 30 anni	i primi 5 anni i primi 5 anni i primi 5 anni i primi 5 anni i primi 5 anni	3,10% 3,10% 3,10% 3,10% 3,10%	Dal 6° al 10° anno Dal 6° al 15° anno Dal 6° al 20° anno Dal 6° al 25° anno Dal 6° al 30° anno	IRS + 1,25% IRS + 1,25% IRS + 1,25% IRS + 1,25% IRS + 1,25%	EUR 1M + 1,25% EUR 1M + 1,25% EUR 1M + 1,25% EUR 1M + 1,25% EUR 1M + 1,25%
Giovani	LTV oltre il 65%	10 anni 15 anni 20 anni 25 anni 30 anni	i primi 5 anni i primi 5 anni i primi 5 anni i primi 5 anni i primi 5 anni	3,20% 3,20% 3,20% 3,20% 3,20%	Dal 6° al 10° anno Dal 6° al 15° anno Dal 6° al 20° anno Dal 6° al 25° anno Dal 6° al 30° anno	IRS + 1,35% IRS + 1,35% IRS + 1,35% IRS + 1,35% IRS + 1,35%	EUR 1M + 1,35% EUR 1M + 1,35% EUR 1M + 1,35% EUR 1M + 1,35% EUR 1M + 1,35%

Mutuo c	on 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 20 anni 25 anni 30 anni	i primi 10 anni i primi 10 anni i primi 10 anni i primi 10 anni	3,25% 3,25% 3,25% 3,25%	Dall' 11° al 15° anno Dall' 11° al 20° anno Dall' 11° al 25° anno Dall' 11° al 30° anno	IRS + 1,25% IRS + 1,25% IRS + 1,25% IRS + 1,25%	EUR 1M + 1,25% EUR 1M + 1,25% EUR 1M + 1,25% EUR 1M + 1,25%
Giovani	LTV oltre il 65%	15 anni 20 anni 25 anni 30 anni	i primi 10 anni i primi 10 anni i primi 10 anni i primi 10 anni	3,35% 3,35% 3,35% 3,35%	Dall' 11° al 15° anno Dall' 11° al 20° anno Dall' 11° al 25° anno Dall' 11° al 30° anno	IRS + 1,35% IRS + 1,35% IRS + 1,35% IRS + 1,35%	EUR 1M + 1,35% EUR 1M + 1,35% EUR 1M + 1,35% EUR 1M + 1,35%



		Istruttori	a	Spese di i	istruttoria, in quota fissa,	con addebito frazionato su	650,00 Euro
					perizia tecnica trattenute	all'erogazione.	375,00 Eur
	Per la stipula del contratto il cliente è tenuto a so assicurazione dell'immobile contro i rischi di ince per un importo pari al valore di ricostruzione a ni perizia. La validità della copertura deve pro scadenza del finanziamento. Il cliente potrà acquis assicurativa richiesta attraverso la sottoscrizione con una qualunque compagnia di assicurazione delle Imprese di Assicurazione Riassicurazione te ed autorizzata all'esercizio dell'attività assicurati "incendio ed elementi naturali". La Banca offre sottoscrivere polizze assicurative incendio e Compagnia Arca Assicurazioni. La polizza, sintermediario diverso dalla Cassa di Risparmio essere vincolata a favore della Banca. In caso di sintermediario diverso dalla Cassa di Risparmio essere vincolata a favore della Banca, senza possa influenzare in alcun modo le condizio finanziamento in richiesta. Imposta sostitutiva L'applicazione dell'imposta sostitutiva solleva il cliente dal pagamento delle in l'imposta sostitutiva è pari alcumento delle in l'imposta sostitutiva è pari alcumento dell'imposta sostitutiva en pari alcumento delle in l'imposta sostitutiva è pari alcumento dell'imposta sostitutiva è pari alcumento dell'imposta sostitutiva en pari a		o i rischi di incendio e scop costruzione a nuovo indicato tura deve protrarsi fino a ente potrà acquisire la coperti a sottoscrizione di una polizi assicurazione iscritta all'A assicurazione tenuto dall'IVA ttività assicurativa nel ramo La Banca offre la possibilità ve incendio fabbricati de La polizza, se collocata di Risparmio di Fermo, de nca. In caso di surroga è data e la polizza già in essere, ce la Banca, senza che tale sce	pio o in alla ura zza lbo SS o 8 In base alle tariffo vigen ella da eve a al con elta			
SPESE			L'applicazione dell'imp solleva il cliente dal pa L'imposta sostitutiva è 2,00% della se della seconda 0,25% in tutti Imposte ordinarie In alternativa all'imposto d'at finanziamento ed ai rel Sul finanziamento erog Imposta di bo Imposta di bo Sulle garanzie: 2% sulle gara Imposta di reg Sulle gara Imposta di reg Impost	gamento delle imposte ordin pari al: comma erogata nel caso di acci casa e relative pertinenze; gli altri casi. sta sostitutiva, le parti possito) In questo caso saranno a ativi atti, le seguenti imposte pato: llo: euro 16,00, se non regolagistro: euro 200,00 (in caso conzie ipotecarie enunciate nel llo: € 16,00, gistro 0,50% sulle garanzie o (con un minimo di euro 200 ondente ammontare va effet	arie (imposte d'atto). quisto da parte di un private sono applicare le imposte applicate alle operazion l'e et di un c/c, d'uso). contratto di finanziamento enunciate nel contratto co		
		Gestion	e pratica				Non previste
	Spese per la gestione del contratto				agamento senza addebito preautorizzato in c/c		0,250% minimo 7,00 Euro massimo 15,00 Euro
	esti	Incasso	rata	Pagamen	Pagamento con addebito preautorizzato in c/c		2,00 Euro 0,250%
	er la gest contratto	contra		Pagamento a mezzo SDD (Sepa Direct Debit)		minimo 5,00 Euro massimo 10,00 Euro	
	se p	Invio co	nvio comunicazioni Comunica		azione periodica annuale	(se in formato cartaceo)	2,00 Eur
	Spe				pralluoghi tecnici effettua esigenze aziendali o per	ati per l'erogazione del eventuali aggiornamenti di	minimo 225,00 Euro massimo 1.500,00 Euro
			Tipo di ammorta	mento		"Francese"	
						•	
			Tipologia di rata			Costante	

Su richiesta del cliente si può posticipare l'inizio dell'ammortamento per un massimo di:

In questo periodo saranno corrisposti gli interessi di preammortamento.

3 anni per i mutui a 15 anni



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 (*)
3,200%	10 anni (fisso 5 anni)	982,29 984,33	Non previsto Non previsto	Non previsto Non previsto
3,200%	15 anni (fisso 5 anni)	705,85 708,69	Non previsto Non previsto	Non previsto Non previsto
3,200%	20 anni (fisso 5 anni)	569,37 572,70	Non previsto Non previsto	Non previsto Non previsto
3,200%	25 anni (fisso 5 anni)	488,85 492,55	Non previsto Non previsto	Non previsto Non previsto
3,200%	30 anni (fisso 5 anni)	436,27 440,27	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 (*)
3,350%	15 anni (fisso 10 anni)	713,15 712,02	Non previsto Non previsto	Non previsto Non previsto
3,350%	20 anni (fisso 10 anni)	576,99 575,23	Non previsto Non previsto	Non previsto Non previsto
3,350%	25 anni (fisso 10 anni)	496,79 494,58	Non previsto Non previsto	Non previsto Non previsto
3,350%	30 anni (fisso 10 anni)	444,51 441,97	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%).

ALTRE SPESE DA SOSTENERE NON INCLUSE NEL TAEG

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

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.



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

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

Inotono	Comprise the property of the compression of the com
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
14000 1111.21	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.
	Euro Interbank Offered Rate - L'indice di riferimento viene rilevato mensilmente ed è ottenuto
EURibor 1 mese (365)	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.
	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
EURibor 3 mesi (365)	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.
	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
EURibor 6 mesi (365)	precedente il periodo di applicazione e pubblicata, di norma, dal quotidiano "Il Sole 24 Ore",
	arrotondando il risultato finale allo 0,005 più vicino.
Loop to Value (LTV)	
Loan to Value (LTV)	Indica il rapporto tra l'importo del mutuo concesso dalla Banca e il valore del bene che viene posto a
IDO	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	Piano di rimborso del mutuo con l'indicazione della composizione delle singole rate (quota capitale e
ammortamento	quota interessi), calcolato al tasso definito nel contratto.
Piano di	Il piano di ammortamento più diffuso in Italia. La rata prevede una quota capitale crescente e una quota
ammortamento	interessi decrescente. All'inizio si pagano soprattutto interessi; a mano a mano che il capitale viene
"francese"	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 Ffettive	Maggiorazione applicata agli indici di riferimento.
Tasso Annuo Effettivo	Indica il costo totale del mutuo su base annua ed è espresso in percentuale sull'ammontare del
Globale (TAEG)	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	Il tasso degli interessi dovuti sulla somma finanziata per il periodo che va dalla data di stipula del
preammortamento	finanziamento alla data di scadenza della prima rata.
Tasso di interesso	Rapporto percentuale, calcolato su base annua, tra l'interesse (quale compenso del capitale prestato) e
nominale annuo	il capitale prestato.
Tasso Effettivo Globale	Tasso di interesse pubblicato ogni tre mesi dal Ministero dell'Economia e delle Finanze come previsto
Medio (TEGM)	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 confrontario 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.
	III our II corniallo ul muluo e sialo supulalo.