

### MUTUO IPOTECARIO CONSUMATORE IMMOBILI NON RESIDENZIALI

Aggiornamento Nr. 191 del 01 dicembre 2025

#### **INFORMAZIONI SULLA BANCA**

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'È IL MUTUO

Il mutuo è un finanziamento a medio-lungo termine. In genere la sua durata va da un minimo di 5 a un massimo di 20 anni.

Di solito viene richiesto per acquistare, ristrutturare o costruire un immobile. 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, misto o di due tipi.

Requisito minimo di accesso: disponibilità di un conto corrente e, almeno per i mutui con rate mensili, addebito automatico in

conto corrente delle rate.

**Età compresa tra:** 18 anni (età minima al momento della stipula)

75 anni (età massima alla scadenza del mutuo).

Rimborso: rate mensili.

Attenzione: il presente Foglio Informativo si applica ai mutui a consumatori garantiti da ipoteca su immobili non residenziali.

### I TIPI DI MUTUO E I LORO RISCHI

#### Mutuo a tasso fisso.

Rimangono fissi per tutta la durata del mutuo sia il tasso di interesse sia l'importo delle singole rate.

Lo svantaggio è non poter sfruttare eventuali riduzioni dei tassi di mercato.

Il tasso fisso è consigliabile a chi vuole essere certo, sin dal momento della firma del contratto, della misura del tasso, degli importi delle singole rate, e dell'ammontare complessivo del debito da restituire, indipendentemente dalle variazioni delle condizioni di mercato.

#### Mutuo 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.

Il rischio principale è l'aumento imprevedibile e consistente dell'importo o del numero delle rate.

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.

### Mutuo con opzione

Il Mutuo Ipotecario Con Opzione ha una durata che va da un minimo di 10 ad un massimo di 20 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.



### Per saperne di più:

La guida **"Il mutuo per la casa in parole semplici"**, che aiuta a orientarsi nella scelta, è disponibile sul sito <u>www.bancaditalia.it</u>, sul sito della Cassa di Risparmio di Fermo S.p.A. <u>www.carifermo.it</u> e presso tutte le filiali della banca.

### INDICI DI RIFERIMENTO IN VIGORE

•	Euribor 1 Mese (365)	(media mese precedente)	decorrenza da inizio mese corrente	1,930%
•	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	2,165%
•	IRS 5 anni		rilevato il 1° giorno lavorativo mese corrente	2,460%
•	IRS 10 anni		rilevato il 1° giorno lavorativo mese corrente	2,800%
•	IRS 15 anni		rilevato il 1° giorno lavorativo mese corrente	3,030%
•	IRS 20 anni		rilevato il 1° giorno lavorativo mese corrente	3,110%
•	IRS 25 anni		rilevato il 1° giorno lavorativo mese corrente	3,130%
•	IRS 30 anni		rilevato il 1° giorno lavorativo mese corrente	3,140%
•	T.R.E.		in vigore dal 11/06/2025	2,150%

Il cliente può consultare lo specifico **Tasso Effettivo Globale Medio (TEGM)** previsto dall'art. 2 della legge n. 108/1996 (c.d. "legge antiusura" sul cartello affisso ai sensi del comma 3 del medesimo articolo, nonché sul sito internet <u>www.carifermo.it</u>.



### **MUTUO IPOTECARIO A TASSO FISSO**

### QUANTO PUÒ COSTARE IL MUTUO IPOTECARIO A TASSO FISSO

Tasso Annuo Effettivo Globale (TAEG)

6,790%

Calcolato al tasso del 6,360% (parametro IRS 20 anni di inizio mese in corso come da tabella "Tassi di riferimento in vigore" maggiorato di 3,25 punti di spread), sulla base dell'anno commerciale (360 gg.) per un mutuo di 100.000,00 Euro durata 20 anni, rate mensili ed addebito delle rate in conto corrente, comprensivo di spese di perizia, di istruttoria e di incasso.

Oltre a quanto compreso nel TAEG vanno considerati altri costi, quali le spese e le imposte per la stipula del contratto e l'iscrizione dell'ipoteca, nonché le spese di assicurazione dell'immobile ipotecato.

VOCI DI COSTO	соѕті
Importo massimo finanziabile	65% del valore di perizia
Durata	5 – 10 – 15 - 20 anni

	TASSI DISPONIBILI				
TASSI	Tasso di interesse nominale annuo	IRS (Interest Rate Swap) Lettera, dello scaglione di riferimento della durata del mutuo, rilevato su "Il Sole 24 Ore" di norma 5 giorni lavorativi precedenti la data di emissione dell'offerta di credito vincolante. Si specifica che per i finanziamenti con durate intermedie rispetto a quelle presenti nella tabella "Indici di Riferimento in Vigore" a pag. 2, viene applicato il primo IRS disponibile in tabella di durata superiore alla durata complessiva finanziamento (es. mutuo a 14 anni, IRS a 15 anni)  Alla data del presente documento il tasso nominale annuo è pari a:  Durata 5 anni: 4,960%  Durata 10 anni: 5,550%  Durata 20 anni: 6,030%  SPREAD  Durata fino a 5 anni = IRS 5 anni + 2,50 punti Durata oltre 5 e fino a 10 anni = IRS 10 anni + 2,75 punti Durata oltre 10 e fino a 15 anni = IRS 20 anni + 3,00 punti Durata oltre 15 e fino a 20 anni = IRS 20 anni + 3,25 punti			
	Indici di riferimento	N.B. Trattandosi di un finanziamento a tasso fisso, l'indice di riferimento indicato al precedente punto "Tasso di interesse nominale annuo" è stato ivi indicato al solo fine di descrivere le modalità originarie di definizioni del tasso fisso che verrà applicato al rapporto per tutta la durata del finanziamento.			
		Non applicabile			
	Spread	N.B. Trattandosi di un finanziamento a tasso fisso, lo spread indicato al precedente punto "Tasso di interesse nominale annuo" è stato ivi indicato al solo fine di descrivere le modalità originarie di definizioni del tasso fisso che verrà applicato al rapporto per tutta la durata del finanziamento.			
	Tasso di interesse di preammortamento	Uguale al tasso di interesse nominale annuo praticato durante il periodo di ammortamento			
	Tasso di mora	Maggiorazione di 3,00 punti			



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

# CALCOLO ESEMPLIFICATIVO DELL'IMPORTO DELLA RATA MUTUO IPOTECARIO A TASSO FISSO

Tasso di interesse applicato	Durata del finanziamento	Importo della rata mensile per Euro 100.000,00 di capitale	Se il tasso di interesse aumenta di 2,00 punti dopo due anni (*)	Se il tasso di interesse diminuisce di 2,00 punti dopo due anni (*)
4,960%	5 anni	1.905,73	Non previsto	Non previsto
5,550%	10 anni	1.099,57	Non previsto	Non previsto
6,030%	15 anni	854,53	Non previsto	Non previsto
6,360%	20 anni	745,02	Non previsto	Non previsto

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

Il cliente può consultare lo specifico **Tasso Effettivo Globale Medio (TEGM)** previsto dall'art. 2 della legge n. 108/1996 (c.d. "legge antiusura" sul cartello affisso ai sensi del comma 3 del medesimo articolo, nonché sul sito internet <a href="www.carifermo.it">www.carifermo.it</a>.

Il dettaglio delle condizioni economiche comuni a tutti i tipi di mutuo, è riportato alla pagina 6 del presente Foglio Informativo,



### **MUTUO IPOTECARIO A TASSO VARIABILE**

### QUANTO PUÒ COSTARE IL MUTUO IPOTECARIO A TASSO VARIABILE

Tasso Annuo Effettivo Globale (TAEG)

5,650%

Calcolato al tasso del 5,280% (parametro Euribor 1 Mese (365) media mensile del mese precedente come da tabella "Tassi di riferimento in vigore" maggiorato di 3,35 punti di spread), sulla base dell'anno commerciale (360 gg.) su un mutuo di 100.000,00 Euro durata 20 anni, rate mensili ed addebito delle rate in conto corrente, comprensivo di spese di perizia, di istruttoria e di incasso.

Oltre a quanto compreso nel TAEG vanno considerati altri costi, quali le spese e le imposte per la stipula del contratto e l'iscrizione dell'ipoteca, nonché le spese di assicurazione dell'immobile ipotecato.

VOCI DI COSTO	соѕті
Importo massimo finanziabile	65% del valore di perizia
Durata	5 - 10 – 15 – 20 anni

TASSI DISPONIBILI				
	Tasso di interesse nominale annuo	Il tasso nominale annuo è variabile e pari a: INDICE DI RIFERIMENTO + SPREAD In caso di quotazione negativa dell'indice di riferimento, il tasso applicato sarà dato dalla somma algebrica del valore dell'indice e lo spread. Il tasso finale non potrà essere inferiore a zero.  Alla data del presente documento il tasso nominale annuo è pari a:  Durata 5 anni: 4,530% Durata 10 anni: 4,780% Durata 15 anni: 5,030% Durata 20 anni: 5,280%		
TASSO VARIABILE	Indice di riferimento	Tasso Euribor 1 Mese (365)  Il tasso variabile è definito: ■ per finanziamenti con periodicità della rata mensile prendendo come riferimento l'Euribor 1 mese (Euribor/365) come indicato in "Legenda". Viene applicato come segue: rilevazione del mese precedente per finanziamenti stipulati nel mese in corso.  Il tasso applicato al singolo contratto potrà essere diverso in relazione all'andamento dell'indice al momento della stipula.  L'indice di riferimento è aggiornato mensilmente con decorrenza dal 1° giorno di ogni mese utilizzando la media, rilevata come sopra, riferita al mese precedente il periodo di applicazione.  I valori dell'indice di riferimento alla data del presente documento sono riportati nella tabella "Indici di Riferimento in Vigore" di pag. 2.  Per informazioni dettagliate sugli indici di riferimento consultare la "Legenda".		
	Spread	Durata 5 anni = + 2,60 punti Durata 10 anni = + 2,85 punti Durata 15 anni = + 3,10 punti Durata 20 anni = + 3,35 punti		



Tasso di interesse di preammortamento	Uguale al tasso di interesse nominale annuo praticato durante il periodo di ammortamento. Su richiesta del cliente si può posticipare l'inizio dell'ammortamento per un massimo di:  2 anni per i mutui a 10 anni  3 anni per i mutui a 15 anni e 20 anni In questo periodo saranno corrisposti gli interessi di preammortamento.
Tasso minimo	3,00%
Tasso di mora	Maggiorazione di 3,00 punti

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

# CALCOLO ESEMPLIFICATIVO DELL'IMPORTO DELLA RATA MUTUO IPOTECARIO A TASSO VARIABILE

Tasso di interesse applicato	Durata del finanziamento	Importo della rata mensile per Euro 100.000,00 di capitale	Se il tasso di interesse aumenta di 2,00 punti dopo due anni (*)	Se il tasso di interesse diminuisce di 2,00 punti dopo due anni (*)
4,530%	5 anni	1.886,07	1,943,48	Non previsto
4,780%	10 anni	1.061,76	1.143,18	Non previsto
5,030%	15 anni	801,41	896,90	712,66
5,280%	20 anni	683,19	790,31	584,97

<sup>(\*)</sup> Simulazione effettuata solamente per i mutui che hanno una componente variabile al momento della stipula; la rata è stata calcolata sul debito residuo all'inizio del terzo anno, con ripianificazione delle quote capitali.

Il cliente può consultare lo specifico **Tasso Effettivo Globale Medio (TEGM)** previsto dall'art. 2 della legge n. 108/1996 (c.d. "legge antiusura" sul cartello affisso ai sensi del comma 3 del medesimo articolo, nonchè sul sito internet <u>www.carifermo.it</u>.

Il dettaglio delle condizioni economiche comuni a tutti i tipi di mutuo, è riportato alla pagina 6 del presente Foglio Informativo,



### **MUTUO IPOTECARIO CON OPZIONE**

### QUANTO PUÒ COSTARE IL MUTUO IPOTECARIO CON OPZIONE

Tasso Annuo Effettivo Globale (TAEG)

5,240%

Esempio rappresentativo di finanziamento di 100.000,00 Euro durata 20 anni, calcolato per i primi 10 anni al tasso fisso del 5,000% (attualmente vigente); per i restanti 10 anni a tasso variabile per tutta la durata residua del mutuo (EURIBOR 1MESE attualmente vigente + 2,50 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 DI COSTO	соѕті
Importo massimo finanziabile	65% 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 anni
Durate complessive con tasso fisso nei primi 10 anni	15 - 20 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**

TASSI DISPONIBILI PERIODO 1  Tasso FISSO di interesse nominale annuo per i primi 5 o 10 anni  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 - in base al LTV	
Tasso FISSO di interesse nominale annuo per i successivi 5/10/15* anni  *valido solo per "periodo 1" di durata 5 anni  *TASSI DISPONIBILI PERIODO 2  II tasso nominale annuo è pari a: INDICE DI RIFERIMENTO (vigente al SPREAD)  In caso di quotazione negativa dell'indi sarà dato dalla somma algebrica del va finale non potrà essere inferiore a zero  INDICE DI RIFERIMENTO  IRS (Interest Rate Swap) Lettera della durata residua del mutuo, rilevato su "Il lavorativo di inizio del secondo periodo	ice di riferimento, il tasso applicato alore dell'indice e lo spread. Il tasso .  a, dello scaglione di riferimento I Sole 24 Ore" il primo giorno
Tasso VARIABILE di interesse nominale annuo per i successivi 5/10/15* anni  II tasso nominale annuo diventa vari in poi, tranne il caso di esercizio del con il tasso fisso), ed è pari a: INDICE DI RIFERIMENTO (vigente al SPREAD	l'"opzione" (se si vuole continuare momento dell'opzione) +
*valido solo per "periodo 1" di durata 5 anni In caso di quotazione negativa dell'indi sarà dato dalla somma algebrica del va finale non potrà essere inferiore a zero	alore dell'indice e lo spread. Il tasso
indice di riferimento  INDICE DI RIFERIMENTO Il tasso variabile dal sesto/undicesimo a come riferimento:  Euribor 1 mese + spread L'indice di riferimento è aggiornato m giorno di ogni mese utilizzando la medi allo 0,005 più vicino, riferita al mese pro I valori dell'indice di riferimento alla dat riportati nella tabella "Indici di Riferimer Per informazioni dettagliate sugli indici "Legenda".	nensilmente con decorrenza dal 1° ia, rilevata come sopra, arrotondato ecedente il periodo di applicazione. ta del presente documento sono nto in Vigore" a pag. 2.
SPREAD (per tasso variabile) Per gli anni successivi al quinto/decimo del tasso variabile, anche lo Spread ap riferito al LTV.	
Per i soli Mutui con garanzia Fondo (CONSAP)  Lo Spread riferito al LTV ed i relativi tas ridotti dello 0,10 (tale agevolazione è vi con le previsioni stabilite dal Decreto so	alida sino al 31/12/2024 in linea ostegni bis)
Per i soli Mutui "sostenibili ESG"  Lo Spread riferito al LTV è ridotto dello con lo sconto CONSAP)  Liquelo al tesso di interesse paminale de la tesso di interesse paminale della della di interesse paminale de la tesso di interesse paminale della	,
Tasso di interesse di preammortamento  Uguale al tasso di interesse nominale a ammortamento.  All'inizio del sesto/undicesimo anno	
Tasso minimo (previsto solo nel caso che nel secondo periodo, l'ammortamento del mutuo prosegua a tasso variabile)  All'inizio del sesto/undicesimo anno EURIBOR 1M vigente al momento de periodo – 5 o 10 anni) maggiorato di	ell'opzione (al termine del primo



Mutuo con Opzione	PRIMA FASE	Tasso FISSO	SECONDA FASE- OPZIONE	TASSO FISSO	TASSO VARIABILE
Durata Complessiva				IRS + Spread	EUR 1M + Spread
10 anni 15 anni 20 anni	i primi 5 anni i primi 5 anni i primi 5 anni	4,90% 4,90% 4,90%	Dal 6° al 10° anno Dal 6° al 15° anno Dal 6° al 20° anno	IRS + 2,50% IRS + 2,50% IRS + 2,50%	EUR 1M + 2,50% EUR 1M + 2,50% EUR 1M + 2,50%

Mutuo con Opzione	PRIMA FASE	Tasso FISSO	SECONDA FASE- OPZIONE	TASSO FISSO	TASSO VARIABILE
Durata Complessiva				IRS + Spread	EUR 1M + Spread
15 anni 20 anni	i primi 10 anni i primi 10 anni	5,00% 5,00%	Dall' 11° al 15° anno Dall' 11° al 20° anno	IRS + 2,50% IRS + 2,50%	EUR 1M + 2,50% EUR 1M + 2,50%

# CALCOLO ESEMPLIFICATIVO DELL'IMPORTO DELLA RATA MUTUO FISSO / EURIBOR

Tasso di interesse applicato per i primi 5 anni	Durata del finanziamento	Importo della rata mensile per Euro 100.000,00 di capitale	Se il tasso di interesse aumenta di 2,00 punti dopo due anni (*)	Se il tasso di interesse diminuisce di 2,00 punti dopo due anni (*)
4,900%	10 anni (fisso 5 anni)	1.067,60 1.055,72	Non previsto Non previsto	Non previsto Non previsto
4,900%	15 anni (fisso 5 anni)	794,64 777,89	Non previsto Non previsto	Non previsto Non previsto
4,900%	20 anni (fisso 5 anni)	662,11 642,19	Non previsto Non previsto	Non previsto Non previsto

Tasso di interesse applicato per i primi 10 anni	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 (*)
5,000%	15 anni (fisso 10 anni)	799,84 789,04	Non previsto Non previsto	Non previsto Non previsto
5,000%	20 anni (fisso 10 anni)	667,63 650,58	Non previsto Non previsto	Non previsto Non previsto

<sup>(\*)</sup> 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 <a href="https://www.carifermo.it">www.carifermo.it</a>.



### PRINCIPALI CONDIZIONI ECONOMICHE

### TABELLA DELLE CONDIZIONI ECONOMICHE COMUNI A TUTTI I MUTUI IPOTECARI

	VALORE		
	Pagamento se	nza addebito preautorizzato in c/c	0,250% minimo 7,00 Euro massimo 15,00 Euro
Spese incasso rata:	Pagamento co	n addebito preautorizzato in c/c	0,200% minimo 3,50 Euro massimo 8,00 Euro
	Pagamento eff Debit)	ettuato a mezzo SDD (Sepa Direct	0,250% minimo 5,00 Euro massimo 10,00 Euro
Compenso omnicomprensivo per rimborsato) Esempio di calcolo:	estinzione anticipata	(calcolato in percentuale sul capitale	3,000% minimo 260,00 Euro
<ul> <li>Rimb. €. 5.000,00 x 3,00%</li> <li>Rimb. €. 15.000,00 x 3,00%</li> </ul>		oenso da pagare €. 260,00 oenso da pagare €. 450,00	
Spese di istruttoria, calcolate sul	capitale mutuato, cor	n addebito frazionato su ogni rata	1,000% minimo 475,00 Euro
Spese di perizia tecnica, applicat	e sul capitale mutuat	o, trattenute all'erogazione	0,500% minimo 450,00 Euro
Recupero delle spese rivenienti da sopralluoghi tecnici effettuati per la erogazione del mutuo ovvero a seguito di particolari esigenze aziendali o per eventuali aggiornamenti di perizia		minimo 225,00 Euro massimo 1.500,00 Euro	
Maggiorazione per interessi di mora su rate insolute, comunque nel rispetto dei limiti fissati dalla legge 7 marzo 1996, n. 108 e successive modifiche ed integrazioni		+ 3,00 punti su tasso applicato	
Rilascio Assenso per cancellazio	ne ipoteca (da effettu	arsi 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
Documento di Sintesi: recupero spese per la produzione e spedizione			2,00 Euro
Commissioni per mancato utilizzo (da calcolare sull'ammontare non utilizzato e non erogato)			0,200%
Spese Notarili  Da corrispondere direttamente al profess tariffe di categorie		sionista incaricato, in base alle	
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
Spese di perizia per rinuncia del Cliente a sopralluogo avvenuto			120,00 Euro + iva
Spese di perizia per rinuncia del Cliente a perizia evasa			350,00 Euro + iva



#### **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

### **ALTRE CONDIZIONI ECONOMICHE**

Al momento della stipula del mutuo il cliente deve sostenere costi relativi a servizi prestati da soggetti terzi:

#### **ALTRE SPESE DA SOSTENERE**

- Adempimenti notarili
- Imposte per iscrizione ipoteca
- 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.

#### **TEMPI DI EROGAZIONE**

DESCRIZIONE	GIORNI	
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.	
Disponibilità dell'importo	A consolidamento ipotecario	



### ESTINZIONE ANTICIPATA, PORTABILITA' E RECLAMI

#### Estinzione anticipata

Il cliente può estinguere anticipatamente in tutto o in parte il finanziamento.

L'estinzione totale comporta la chiusura del rapporto contrattuale con la restituzione del capitale ancora dovuto - tutto insieme - prima della scadenza. Per l'estinzione anticipata, totale o parziale, il cliente dovrà corrispondere alla Banca un compenso onnicomprensivo, stabilito dal contratto. Tale compenso non è dovuto per i contratti di finanziamento stipulati per l'acquisto o la ristrutturazione di immobili adibiti ad abitazione o allo svolgimento di attività economica o professionale da parte di persone fisiche.

#### Portabilità del mutuo

Nel caso in cui, per rimborsare il mutuo, ottenga un nuovo finanziamento da un'altra banca / intermediario, 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

Nr. 7 giorni lavorativi

#### 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 <u>www.arbitrobancariofinanziario.it</u> e <u>www.carifermo.it</u>, 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.



## LEGENDA

Indice di riferimento	Parametro di mercato o di politica mo	onetaria preso a riferimento per determinare il tasso di inter	esse.		
Tasso fisso	Tasso di interesse che non varia per tutta la durata del finanziamento				
Tasso variabile	Tasso di interesse che varia in relazione all'andamento di uno o più indici di riferimento specificamente indicati nel contratto di mutuo.				
Tasso misto	Tasso di interesse che passa da fisso a variabile a scadenze determinate e a condizioni specificamente indica nel contratto di mutuo.				
Rata	Pagamento che il debitore effettua periodicamente per la restituzione del prestito, secondo scadenz contrattualmente. La rata è composta da:  una quota capitale (cioè una parte dell'importo prestato);				
	<ul> <li>una quota interessi (quota interes</li> </ul>	essi dovuta alla banca per il prestito).			
Preammortamento	Periodo iniziale del mutuo nel quale l	e 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'i interessi), calcolato al tasso definito r	ndicazione della composizione delle singole rate (quota nel contratto.	capitale e quota		
Piano di ammortamento	Il piano di ammortamento più diffuso	in Italia. La rata prevede una quota capitale crescente e un	na quota interessi		
"francese"		attutto interessi; a mano a mano che il capitale viene restitu			
Maggiorazione per interessi di	Viene applicato in presenza di rate ir	solute e si applica con il limite massimo pari al "tasso s	soglia" usurario		
mora	tempo per tempo vigente.	·	<u> </u>		
Spese di istruttoria	Spese per l'analisi di concedibilità				
Spese di perizia tecnica	Spese per l'accertamento del valore	dell'immobile offerto in garanzia			
Accollo	Atto mediante il quale un soggetto s quota residua di mutuo ipotecario pre	subentra al vecchio proprietario nel rapporto debitorio con ecedentemente acceso.	n la banca per la		
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				
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				
EURibor 1 mese (365)	con decorrenza dalla data di variazione.  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".				
Spread	Maggiorazione applicata agli indici di riferimento				
CAP	E'il limite massimo, stabilito in fase di sottoscrizione del contratto, oltre il quale il tasso di interesse non potrà mai salire, anche se i tassi di mercato dovessero superarlo.				
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.				
Esempio di piano di ammortamento convenzionale					