carifermo
cassa di risparmio di fermo s.p.a.

FOGLIO INFORMATIVO – MU02

MUTUO IPOTECARIO CONSUMATORE IMMOBILI NON RESIDENZIALI

Aggiornamento Nr. 203 del 01 novembre 2026

INFORMAZIONI SULLA BANCA

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'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 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%**

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 www.carifermo.it .

MUTUO IPOTECARIO A TASSO FISSO

QUANTO PUÒ COSTARE IL MUTUO IPOTECARIO A TASSO FISSO

Tasso Annuo Effettivo Globale (TAEG)

7,180%

Calcolato al tasso del 6,690% (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	COSTI
Importo massimo finanziabile	65% del valore di perizia
Durata	5 – 10 – 15 - 20 anni

TASSI DISPONIBILI

TASSI	Tasso di interesse nominale annuo	Tasso **IRS + spread** **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: **5,870**% Durata 10 anni: **6,170**% Durata 15 anni: **6,470**% Durata 20 anni: **6,690**% **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 15 anni + 3,00 punti Durata oltre 15 e fino a 20 anni = IRS 20 anni + 3,25 punti
	Indici di riferimento	Non applicabile 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.
	Spread	Non applicabile 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

PIANO DI AMMORTAMENTO	Tipo di ammortamento	Progressivo “Francese”
	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 (*)
5,870%	5 anni	**1.956,09**	Non previsto	Non previsto
6,170%	10 anni	**1.134,76**	Non previsto	Non previsto
6,470%	15 anni	**881,29**	Non previsto	Non previsto
6,690%	20 anni	**766,55**	Non previsto	Non previsto

(*) 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 www.carifermo.it .

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)

6,260%

Calcolato al tasso del 5,825% (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	COSTI
Importo massimo finanziabile	65% del valore di perizia
Durata	5 - 10 – 15 – 20 anni

TASSI DISPONIBILI

TASSO VARIABILE	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: **5,075**% Durata 10 anni: **5,325**% Durata 15 anni: **5,575**% Durata 20 anni: **5,825**%
	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

PIANO DI AMMORTAMENTO	Tipo di ammortamento	Progressivo "Francese"
	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 (*)
5,075%	5 anni	**1.919,34**	**1.977,84**	**1.864,38**
5,3254%	10 anni	**1.092,61**	**1.175,64**	**1.014,49**
5,575%	15 anni	**832,90**	**930,61**	**742,22**
5,825%	20 anni	**716,12**	**825,97**	**615,27**

(*) 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 www.carifermo.it .

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)

5,680%

Esempio rappresentativo di finanziamento di 100.000,00 Euro durata 20 anni, calcolato per i primi 10 anni al tasso fisso del 5,350% (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	COSTI
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	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
TASSI DISPONIBILI PERIODO 2	Tasso FISSO di interesse nominale annuo per i successivi 5/10/15* anni *valido solo per "periodo 1" di durata 5 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.
	Tasso VARIABILE di interesse nominale annuo per i successivi 5/10/15* anni *valido solo per "periodo 1" di durata 5 anni indice di riferimento	**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)** 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 31/12/2024 in linea con le previsioni stabilite dal Decreto sostegni bis)
Per i soli Mutui "sostenibili ESG"		Lo Spread riferito al LTV è ridotto dello 0,25 (ma NON E' CUMULABILE con lo sconto CONSAP)
Tasso di interesse di preammortamento		Uguale al tasso di interesse nominale annuo praticato durante il periodo di ammortamento.
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 dell'opzione (al termine del primo periodo – 5 o 10 anni) maggiorato di 0,50 punti SPREAD**

Mutuo con Opzione Durata Complessiva	PRIMA FASE	Tasso FISSO	SECONDA FASE-OPZIONE	TASSO FISSO	TASSO VARIABILE
				IRS + Spread	EUR 1M + Spread
10 anni 15 anni 20 anni	i primi 5 anni i primi 5 anni i primi 5 anni	5,25% 5,25% 5,25%	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 Durata Complessiva	PRIMA FASE	Tasso FISSO	SECONDA FASE-OPZIONE	TASSO FISSO	TASSO VARIABILE
				IRS + Spread	EUR 1M + Spread
15 anni 20 anni	i primi 10 anni i primi 10 anni	5,35% 5,35%	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 (*)
5,250%	10 anni (fisso 5 anni)	1.088,92 1.081,79	Non previsto Non previsto	Non previsto Non previsto
5,250%	15 anni (fisso 5 anni)	815,71 805,61	Non previsto Non previsto	Non previsto Non previsto
5,250%	20 anni (fisso 5 anni)	683,59 671,54	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 (*)
5,350%	15 anni (fisso 10 anni)	820,98 813,65	Non previsto Non previsto	Non previsto Non previsto
5,350%	20 anni (fisso 10 anni)	689,19 677,59	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 .

PRINCIPALI CONDIZIONI ECONOMICHE

TABELLA DELLE CONDIZIONI ECONOMICHE COMUNI A TUTTI I MUTUI IPOTECARI

DESCRIZIONE		VALORE
Spese 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	0,200% minimo 3,50 Euro massimo 8,00 Euro
	Pagamento effettuato a mezzo SDD (Sepa Direct Debit)	0,250% minimo 5,00 Euro massimo 10,00 Euro
Compenso omnicomprensivo per estinzione anticipata (calcolato in percentuale sul capitale rimborsato) *Esempio di calcolo:* ■ *Rimb. €. 5.000,00 x 3,00% = €. 150,00 – Compenso da pagare €. 260,00* ■ *Rimb. €. 15.000,00 x 3,00% = €. 450,00 – Compenso da pagare €. 450,00*		3,000% minimo 260,00 Euro
Spese di istruttoria, calcolate sul capitale mutuato, con addebito frazionato su ogni rata		1,500% minimo 500,00 Euro
Spese di perizia tecnica, applicate sul capitale mutuato, 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 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
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 professionista incaricato, in base alle tariffe di categorie	
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 Spese di perizia per rinuncia del Cliente a perizia evasa		120,00 Euro + iva 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. 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 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 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.

LEGENDA

Indice di riferimento	*Parametro di mercato o di politica monetaria preso a riferimento per determinare il tasso di interesse.*		
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 indicate nel contratto di mutuo.*		
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.*		
Maggiorazione per interessi di mora	*Viene applicato in presenza di rate insolute e si applica* ***con il limite massimo pari al "tasso soglia" usurario tempo per tempo vigente.***		
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 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*		
Tasso EURibor	*Euro Interbank Offered Rate – L'indice di riferimento Euribor è il tasso interbancario comunicato giornalmente dalla European Money Markets Institute (EMMI) come media dei tassi d'interesse ai quali primarie banche attive nel mercato monetario dell'euro, sia nell'eurozona che nel resto del mondo, offrono depositi interbancari a termine in euro ad altre primarie banche.*		
Tasso T.R.E.	*Tasso Rifinanziamento Eurosistema – Indice di riferimento fissato periodicamente dal Consiglio Direttivo della Banca Centrale Europea (B.C.E.) e rilevabile anche nell'inserto "Finanza e Mercati" de "Il Sole 24 Ore", nella sezione Tassi a Breve Termine – Tassi BCE – Tasso minimo. Il tasso praticato è quello tempo per tempo vigente con decorrenza dalla data di variazione.*		
EURibor 1 mese (365)	*Euro Interbank Offered Rate - L'indice di riferimento viene rilevato mensilmente ed è ottenuto moltiplicando per la frazione 365/360 la media mensile dell'Euribor 1 mese / 360 riferita al mese precedente il periodo di applicazione e pubblicata, di norma, dal quotidiano "Il Sole 24 Ore", arrotondando il risultato finale allo 0,005 più vicino.*		
EURibor 3 mesi (365)	*Euro Interbank Offered Rate - L'indice di riferimento viene rilevato nei mesi di febbraio, maggio, agosto e novembre di ogni anno ed è applicato nel trimestre solare immediatamente successivo. Il parametro è ottenuto moltiplicando per la frazione 365/360 la media mensile dell'Euribor 3 mesi / 360 riferita al mese di rilevazione e pubblicata, di norma, dal quotidiano "Il Sole 24 Ore", arrotondando il risultato finale allo 0,005 più vicino.*		
EURibor 6 mesi (365)	*Euro Interbank Offered Rate – L'indice di riferimento viene rilevato mensilmente ed è ottenuto moltiplicando per la frazione 365/360 la media mensile dell'Euribor 6 mesi / 360 riferita al mese precedente il periodo di applicazione e pubblicata, di norma, dal quotidiano "Il Sole 24 Ore", arrotondando il risultato finale allo 0,005 più vicino.*		
IRS	*Interest Rate Swap – L'indice di riferimento viene rilevato come media giornaliera dei prezzi relativi a scambi con operatori istituzionali sugli "Interest Rate Swap", contratti derivati in base ai quali due controparti si accordano per scambiarsi due serie di pagamenti periodici di interessi diversi per modalità di calcolo, ma riferiti ad un medesimo capitale di riferimento. L'indice viene calcolato giornalmente dalla European Banking Federation (EBF) e pubblicato, di norma, dal quotidiano "Il Sole 24 Ore".*		
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	*Capitale di Euro 1.000,00* *Durata 10 anni* *Periodicità della rata mensile*	*Tasso* *Importo della rata* *Ammontare totale degli interessi rimborsati* *Totale Rimborso (capitale + interessi)*	*5,750%* *10,98 Euro* *317,60 Euro* *1.317,60 Euro*