

## FOGLIO INFORMATIVO

<b>Servizio offerto a:</b>	<input checked="" type="checkbox"/> Consumatori	<input checked="" type="checkbox"/> Clientela al dettaglio	<input checked="" type="checkbox"/> Imprese
Per una migliore comprensione delle diverse fasce di clientela sopra indicate, consultare le tre voci nella legenda posta al termine di questo documento. Ai soli fini di trasparenza il cliente viene trattato / classificato come cliente al dettaglio/consumatore.			

<b>Mutuo ipotecario GRADUATO</b> <b>LINEA CASA</b>	Versione: 2012/1	Data: 01/01/2012
---	------------------	------------------

## INFORMAZIONI SULLA BANCA/ INTERMEDIARIO

Deutsche Bank Mutui S.p.A.

Sede legale e amministrativa: Via Melchiorre Gioia, 8 - 20124 Milano

Tel: 02.584594.1- Fax: 02.58459435

Aderente al Fondo Interbancario di Tutela dei Depositi - Soggetta all'attività di direzione e coordinamento della Deutsche Bank S.p.A. - Codice ABI: 3150 - N. iscrizione Albo delle Banche: 5439 - Gruppo Bancario: Deutsche Bank - Cod.Fiscale, P. IVA, n. iscrizione Registro Imprese Milano: 08226630153 Capitale Sociale / Riserve: euro 48.000.000,00. Ufficio Reclami presso Deutsche Bank Mutui S.p.A., in Via Melchiorre Gioia n. 8, 20124, Milano

Dati identificativi del soggetto incaricato dell'offerta (da compilare prima della consegna)	
NOMINATIVO / RAGIONE SOCIALE:	Numero Iscrizione Albo:
Indirizzo:	
Tel:	e-mail del soggetto che entra in contatto con il cliente:

## CHE COS'E' 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 40 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. Le rate possono essere mensili, trimestrali, semestrali o annuali.

Il Mutuo ipotecario Graduato Linea Casa è un finanziamento a medio lungo termine finalizzabile, tra l'altro, all'acquisto, completamento lavori o ristrutturazione di un immobile ad uso abitativo.

Il mutuo è garantito da ipoteca di primo grado su un immobile.

L'importo è erogato in unica soluzione. La durata del finanziamento deve essere compresa tra minimo di 18 mesi a un massimo di 10 anni. Il cliente, persona fisica, deve avere un'età non superiore a 80 anni alla scadenza del finanziamento.

La Parte mutuataria restituirà il mutuo mediante rimborso flessibile del capitale (con due versamenti all'anno) separato dal pagamento degli interessi (con rate trimestrali).

Nello specifico, la restituzione della somma mutuata avverrà mediante rimborso del capitale separato dal pagamento degli interessi sul capitale finanziato. Questi ultimi verranno corrisposti, nella misura pattuita, mediante rate trimestrali, mentre il rimborso del capitale finanziato dovrà avere inizio decorsi 24 (ventiquattro) mesi dalla sottoscrizione del Contratto, mediante versamenti di importi liberamente determinati dalla parte mutuataria, comunque in misura complessivamente non inferiore al 6% del capitale finanziato, su base annua. I versamenti in conto capitale dovranno essere effettuati nei giorni 20 aprile e 20 ottobre di ciascun anno a mezzo bonifico bancario, con pari valuta. Le successive rate trimestrali, relative ai soli interessi, verranno ricalcolate sulla base del nuovo residuo

debito in linea capitale. Sarà inoltre facoltà della parte mutuataria iniziare a rimborsare il capitale finanziato prima dei 24 mesi, trascorso il termine indicato nel Contratto. La parte mutuataria dovrà comunque rimborsare interamente il capitale finanziato entro e non oltre la scadenza del finanziamento.

## Tipi di mutuo e relativi rischi

**Mutuo a tasso variabile:** rispetto al tasso iniziale, il tasso di interesse può variare, con cadenze prestabilite, secondo l'andamento di uno o più parametri di indicizzazione 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.

## Per saperne di più:

La **Guida pratica al mutuo**, che aiuta a orientarsi nella scelta, è disponibile sul sito [www.bancaditalia.it](http://www.bancaditalia.it), presso tutte le filiali della banca/intermediario.

## PRINCIPALI CONDIZIONI ECONOMICHE

### QUANTO PUO' COSTARE IL MUTUO

Un'indicazione del costo del mutuo è fornita dal Tasso Annuo Effettivo Globale (TAEG).

Taeg (mutuo a rata variabile), calcolato su importo di 100.000 euro e durata massima ammissibile: 6,3000%

Il TAEG tiene conto delle spese, ove previste, di istruttoria, di perizia, della polizza assicurativa obbligatoria per danni causati da incendio.

Oltre al TAEG vanno considerati altri costi, quali le spese e le imposte per la stipula del contratto e l'iscrizione ipotecaria.

	VOCI	COSTI	
	<b>Importo minimo finanziabile</b>	Importo minimo 100.000 € Operazioni per ristrutturazione, costruzione (completamento lavori): Importo minimo 70.000 € Operazioni a persone giuridiche: Importo minimo 250.000 €	
	<b>Importo massimo finanziabile</b>	Per operazioni di acquisto fino al 70% del minore tra il prezzo di acquisto dell'immobile ipotecato e il valore di perizia. Per operazioni di costruzione (completamento lavori) fino al 60% del valore di perizia dell'immobile ipotecato e fino al 100% dell'importo dei lavori di costruzione (completamento lavori). Per operazioni di ristrutturazione fino al 50% del valore di perizia dell'immobile ipotecato e fino al 100% dell'importo dei lavori di ristrutturazione	
	<b>Durata</b>	Minimo: 18 mesi - Massimo: 10 anni	
<b>TASSI</b>	<b>Tasso di interesse nominale annuo</b>	Parametro di riferimento, rilevato l'ultimo giorno lavorativo del mese e valido per tutto il mese successivo, maggiorato di uno spread massimo diversificato in funzione della finalità del mutuo e della durata. Mutui a Tasso Variabile: Euribor 1m (365)/ Euribor 3m (365) + Spread	
	<b>Parametro di indicizzazione: Euribor 1 mese (365) / Euribor 3 mesi (365)</b>	<b>Tasso Variabile</b> <b>Parametro EURIBOR</b> (euro InterBank Offered Rate - parametro di riferimento per i mutui a tasso variabile) euro InterBank Offered Rate a un mese 365 / tre mesi 365 nel valore rilevato l'ultimo giorno lavorativo del mese precedente rispetto alla data di stipula dell'Atto di Mutuo dal Comitato di Gestione dell'EURIBOR (Euribor Panel Steering Committee) e pubblicato il giorno successivo sul quotidiano "Il Sole 24 Ore".	
	<b>Spread:</b>	Mutui a tasso Variabile 4,50%	
	<b>Tasso di mora</b> (calcolato in base ai giorni effettivi di ritardo) * comunque non superiore ai singoli tassi soglia per i periodi di riferimento di cui alla L. 108/96 e succ. modifiche e integrazioni.	Tasso contrattuale + 2%*	
<b>SPESE</b>	<b>Spese per la stipula del contratto</b>	<b>Istruttoria</b>  0,40 % del finanziamento (minimo euro 450 – massimo euro 2.000) per mutui fino a 1 mn euro. Per operazioni di importo superiore da concordare con il cliente.	
	<b>Spese per la gestione del rapporto</b>	<b>Gestione pratica</b>	euro 36,00 annuali
		<b>Incasso rate</b>	
		<b>Spese per certificazioni/duplicati/documentazioni</b>	euro 20,00
		<b>Variazione/restrizione ipoteca</b>	euro 130,00
		<b>Accollo mutuo</b>	euro 200,00
		<b>Sospensione pagamento rate</b>	euro 0,00
<b>Spese per svincolo parziale/sostituzioni di titoli/polizze</b>	euro 150,00		

	<b>Spese per attività relative al recupero di insoluti</b> Per i pagamenti effettuati oltre i 5 giorni dalla scadenza della rata	euro 60,00
	<b>Commissione onnicomprensiva per estinzione anticipata:</b> (dovuta anche in caso di risoluzione o decadenza dal beneficio del termine- <b>escluse le ipotesi di portabilità</b> )	penale: 0  spese amministrative fisse: <ul style="list-style-type: none"> <li>- Per mutui fino a 260.000: euro 150,00</li> <li>- Per i mutui oltre 260.000: euro 250,00</li> <li>- Zero se il finanziamento è richiesto per gli scopi indicati nell'articolo 120 ter del TUB.  <i>(vedi legenda sotto: estinzione anticipata)</i></li> </ul>
<b>Piano di Ammortamento</b>	<b>Tipo di ammortamento</b>	personalizzato
	<b>Tipologia di rata</b>	o Tasso Variabile: crescente o decrescente a seconda dell'andamento del tasso
	<b>Periodicità rata</b>	Trimestrale

<b>ULTIME RILEVAZIONI DEI PARAMETRI DI RIFERIMENTO</b>		
<b>Data</b>	<b>Euribor 1 mese (365)</b>	<b>Euribor 3 mesi (365)</b>
30 giugno 2008	4,50%	5,02%
30 settembre 2008	5,12%	5,35%
31 dicembre 2008	2,64%	2,93%
31 marzo 2009	1,14%	1,53%
30 giugno 2009	0,76%	1,11%
30 settembre 2009	0,44%	0,76%
31 dicembre 2009	0,48%	0,72%
31 marzo 2010	0,40%	0,64%
30 giugno 2010	0,49%	0,78%
30 settembre 2010	0,63%	0,89%
28 dicembre 2010	0,80%	1,01%
31 marzo 2011	0,98%	1,26%
30 giugno 2011	1,28%	1,49%
30 settembre 2011	1,36%	1,56%
20 dicembre 2011	1,15%	1,44%

Prima della conclusione del contratto è consigliabile prendere visione del piano di ammortamento personalizzato allegato al documento di sintesi<sup>1</sup>.

<sup>1</sup> Il piano di ammortamento viene allegato obbligatoriamente al documento di sintesi solo per i Mutui a tasso Fisso.

## CALCOLO ESEMPLIFICATIVO DELL'IMPORTO DELLA RATA

Tasso di interesse applicato	Durata del finanziamento (anni)	Importo della rata trimestrale per euro 100.000,00 di capitale	Se il tasso di interesse aumenta del 2% dopo 2 anni(*)	Se il tasso di interesse diminuisce del 2% dopo 2 anni (*)
5,94%	10	1.485,00 euro di soli interessi	1.985,00 euro di soli interessi	1.125,00 euro di soli interessi

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

Il **Tasso Effettivo Globale Medio (TEGM)** previsto dall'art. 2 della Legge sull'usura (L. n.108/1996), relativo ai contratti di mutuo, può essere consultato presso i locali della Banca.

### ALTRE SPESE DA SOSTENERE

Costi relativi a servizi prestati da soggetti terzi e acquistati attraverso la banca/intermediari:

<b>Perizia tecnica</b> (importo da intendersi non comprensivi di IVA) • residenziale semplice: singola e determinata unità immobiliare (appartamento, villa etc. o equiparabile):  • residenziale complesso: insieme di beni immobili (fabbricato costituito da più unità immobiliari):	Fino ad euro 300.000,00	euro 250,00
	da euro 300.000,01 ad euro 1.000.000,00	euro 400,00
	oltre ad euro 1.000.000,01	euro 600,00
	da euro 1.000.000,01 ad euro 5.000.000,00	euro 1.200,00
	da euro 5.000.000,01 ad euro 10.000.000,00	euro 1.600,00
<b>Polizza assicurativa obbligatoria incendio e scoppio immobile a garanzia<sup>2</sup></b> (tasso annuo lordo promille calcolato sull'importo richiesto)	Abitazioni civili, uffici e studi professionali	0,30‰

**Imposta sostitutiva** (trattenuta dall'importo erogato):

- Acquisto "prima casa" e pertinenze ovvero finalità diverse relative ad immobili ad uso abitativo diversi dalla prima casa: 0,25% dell'importo complessivo del finanziamento
- Acquisto seconda ed ulteriori case di abitazione: 2,00% dell'importo complessivo del finanziamento

### TEMPI DI EROGAZIONE

- **Durata dell'Istruttoria:** 60 giorni dalla presentazione della documentazione
- **Disponibilità dell'importo:** In caso di mutuo "fondiario", la somma mutuata sarà trattenuta in deposito infruttifero fino ad avvenuto consolidamento dell'ipoteca, che in genere si verifica dopo circa 10 giorni dalla sua iscrizione. In caso di mutuo "ordinario", la somma mutuata sarà trattenuta in deposito infruttifero fino ad avvenuta iscrizione ipotecaria, che in genere si verifica dopo circa 3 giorni dalla stipula. I termini sopra indicati risultano indicativi in quanto si tratta di adempimenti non dipendenti dalla Banca.

<sup>2</sup> Per l'illustrazione dei prodotti assicurativi si fa espressamente rinvio alla documentazione informativa predisposta da BCC Assicurazioni/BCC Vita, che si allega alla presente.

## ESTINZIONE ANTICIPATA, PORTABILITA' E RECLAMI

**Estinzione anticipata** – Decorsi almeno 20 mesi dalla stipula del Contratto, la Parte mutuataria potrà estinguere anticipatamente il proprio debito facendo richiesta scritta e con preavviso di almeno 30 giorni senza dover pagare alcuna penale, compenso od onere aggiuntivo. L'estinzione totale comporta la chiusura del rapporto contrattuale con la restituzione del capitale ancora dovuto – tutto insieme - prima della scadenza del mutuo.

Per i contratti di mutuo ipotecario stipulati per finalità diverse dall'acquisto o dalla ristrutturazione di immobili adibiti ad abitazione o allo svolgimento di attività economica o professionale, il cliente può estinguere anticipatamente in tutto o in parte il mutuo pagando unicamente un compenso onnicomprensivo stabilito dal Contratto, che non potrà essere superiore a 1,50% dell'importo del debito residuo.

**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** - Dal momento in cui il cliente ha corrisposto alla banca tutte le somme dovute per l'estinzione anticipata, quest'ultima provvederà alle chiusure del rapporto entro 30 giorni.

**Reclami** – I reclami vanno inviati alla Banca per lettera raccomandata A/R a Deutsche Bank Mutui S.p.A. – Via Melchiorre Gioia, n. 8 – 20124 Milano o per via telematica all'indirizzo di posta elettronica [dbm.ufficioreclami@dbmutui.it](mailto:dbm.ufficioreclami@dbmutui.it). La banca deve rispondere entro 30 giorni dal ricevimento.

Se il cliente non è soddisfatto o non ha ricevuto risposta, prima di ricorrere al giudice il cliente può rivolgersi a:

- Arbitro Bancario Finanziario (ABF). Per sapere come rivolgersi all'Arbitro si può consultare il sito [www.arbitrobancariofinanziario.it](http://www.arbitrobancariofinanziario.it), chiedere presso le Filiali della Banca d'Italia, oppure chiedere all'intermediario.
- Conciliatore Bancario Finanziario. Se sorge una controversia con la Banca, il cliente può attivare una procedura di conciliazione che consiste nel tentativo di raggiungere un accordo con la Banca, grazie all'assistenza di un conciliatore indipendente. Per questo servizio è possibile rivolgersi al Conciliatore Bancario Finanziario (Organismo iscritto nel Registro tenuto dal Ministero della Giustizia), con sede a Roma, via delle Botteghe Oscure 54, tel. 06/674821, sito internet [www.conciliatorebancario.it](http://www.conciliatorebancario.it).

## LEGENDA

<b>Accollo</b>	<i>Contratto tra un debitore e una terza persona che si impegna a pagare il debito al creditore. Nel caso del mutuo, chi acquista un immobile gravato da ipoteca si impegna a pagare all'intermediario, cioè "si accolla", il debito residuo.</i>
<b>Clientela al dettaglio</b>	<i>Le persone fisiche che svolgono attività professionale o artigianale; gli enti senza finalità di lucro; le imprese che occupano meno di 10 addetti e realizzano un fatturato annuo o un totale di bilancio annuo non superiori a 2 milioni di euro.</i>
<b>Consumatore</b>	<i>La persona fisica che agisce per scopi estranei all'attività imprenditoriale, commerciale, artigianale o professionale eventualmente svolta.</i>
<b>Imposta sostitutiva</b>	<i>Imposta pari allo 0,25% (prima casa) o al 2% (seconda casa) della somma erogata in caso di acquisto, costruzione, ristrutturazione dell'immobile.</i>
<b>Impresa</b>	<i>Imprese che occupano 10 o più addetti e realizzano un fatturato annuo o un totale di bilancio annuo superiore a 2 milioni di euro.</i>
<b>Ipoteca</b>	<i>Garanzia su un bene, normalmente un immobile. Se il debitore non può più pagare il suo debito, il creditore può ottenere l'espropriazione del bene e farlo vendere.</i>
<b>Istruttoria</b>	<i>Pratiche e formalità necessarie all'erogazione del mutuo.</i>
<b>Parametro di indicizzazione (per i mutui a tasso variabile)/ Parametro di riferimento (per i mutui a tasso fisso)</b>	<i>Parametro di mercato o di politica monetaria preso a riferimento per determinare il tasso di interesse.</i>
<b>Pegno</b>	<i>La garanzia è costituita da pegno su titoli/fondi/polizze è una garanzia reale in virtù della quale i beni mobili concessi in pegno sono vincolati al soddisfacimento del credito con prelazione rispetto agli altri creditori</i>
<b>Perizia</b>	<i>Relazione di un tecnico che attesta il valore dell'immobile da ipotecare.</i>
<b>Piano di Ammortamento</b>	<i>Piano di rimborso del mutuo con l'indicazione della composizione delle singole rate (quota capitale e quota interessi), calcolato al tasso definito nel contratto.</i>
<b>Piano di Ammortamento "personalizzato"</b>	<i>La restituzione della somma mutuata avviene mediante il rimborso flessibile del capitale (con due versamenti all'anno) separato dal pagamento degli interessi (con rate trimestrali).</i>
<b>Polizza incendio-scoppio</b>	<i>Polizza che il cliente è tenuto a stipulare per assicurare l'immobile ipotecato. Il premio relativo è corrisposto in via anticipata per tutta la durata del mutuo.</i>
<b>Quota capitale</b>	<i>Quota della rata costituita dall'importo del finanziamento restituito.</i>
<b>Quota interessi</b>	<i>Quota della rata costituita dagli interessi maturati.</i>
<b>Rata costante</b>	<i>La somma tra quota capitale e quota interessi rimane uguale per tutta la durata del mutuo.</i>
<b>Rata crescente</b>	<i>La somma tra quota capitale e quota interessi aumenta al crescere del numero delle rate pagate.</i>
<b>Rata decrescente</b>	<i>La somma tra quota capitale e quota interessi diminuisce al crescere del numero delle rate pagate.</i>
<b>Spread</b>	<i>Maggiorazione applicata ai parametri di riferimento o di indicizzazione.</i>
<b>Tasso Annuo Effettivo Globale (TAEG)</b>	<i>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.</i>
<b>Tasso di interesse nominale annuo</b>	<i>Rapporto percentuale, calcolato su base annua, tra l'interesse (quale compenso del capitale prestato) e il capitale prestato.</i>
<b>Tasso di mora</b>	<i>Maggiorazione del tasso di interesse applicata in caso di ritardo nel pagamento delle rate.</i>
<b>Tasso effettivo Medio Globale (TEGM)</b>	<i>Indica il valore medio del tasso effettivamente applicato dal sistema bancario e finanziario a categorie omogenee di operazioni creditizie (ad esempio: aperture di credito in c/c, crediti personali, leasing, factoring, mutui, ecc.) nel secondo trimestre precedente.</i>