CrediperCasa

Deutsche Bank Mutui

FOGLIO INFORMATIVO

Servizio offerto a:	☑ Consumatori	☑ Clientela al dettaglio	☑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.			

Mutuo ipotecario **START UP** **LINEA LIQUIDITÀ**	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 Start Up Linea Liquidità è un finanziamento a medio lungo termine finalizzabile, tra l'altro, ad ottenere liquidità da utilizzare per diverse finalità.
Il mutuo è garantito da ipoteca di primo grado su un immobile.
L'importo è erogato in unica soluzione.
Il tasso di interesse può essere fisso o variabile. Il Mutuo Start up prevede un periodo di preammortamento (minimo 1 anno - massimo 3 anni), al termine del quale ha inizio il piano di ammortamento tradizionale.
La durata del finanziamento (escluso il periodo di preammortamento) deve essere compresa tra minimo di 10 a un massimo di 15 anni.

I soggetti finanziabili sono esclusivamente cittadini italiani – persone fisiche che abbiano un'età compresa tra i 18 e i 75 anni. Qualora dipendenti: esclusivamente con contratto a tempo indeterminato, se autonomi: con attività lavorativa, nello stesso settore, avviata da almeno 2 esercizi completi.

La Parte mutuataria rimborserà il mutuo mediante il pagamento periodico di rate di soli interessi per il periodo di preammortamento e di rate comprensive di capitale e interessi per il periodo di ammortamento.

Tipi di mutuo e relativi 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 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, 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: 6,1000%
Taeg (mutuo a rata fissa), calcolato su importo di 100.000 euro e durata massima ammissibile: 7,6000%

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	
	Importo minimo finanziabile	Importo minimo 100.000 € Operazioni a persone giuridiche: Importo minimo 250.000 €	
	Importo massimo finanziabile	max. 50% del valore di perizia dell'immobile su cui graverà l'ipoteca (importo massimo Euro 500.000)	
	Durata	Preammortamento: Minimo 1 anno - Massimo 3 anni Ammortamento: Minimo: 10 anni - Massimo: 15 anni	
TASSI	**Tasso di interesse nominale annuo**	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 Fisso: IRS (di periodo pari alla durata del finanziamento) + Spread Mutui a Tasso Variabile: Euribor 1 m (365) + Spread	
	Parametro di indicizzazione: Euribor 1 mese (365)	Tasso Fisso	**Parametro IRS** (Interest Rate Swap - parametro di riferimento per i mutui a tasso fisso) Interest Rate Swap ISDA BENCHMARK RATES, è rilevato alle ore 11,00 di Bruxelles dell'ultimo giorno lavorativo del mese precedente rispetto alla data di stipula dell'Atto di Mutuo e pubblicato il giorno successivo sul quotidiano "Il Sole 24 Ore" Il parametro è differente in funzione della durata del finanziamento. Per i periodi intermedi non quotati la Banca, sulla scorta delle predette rilevazioni, individuerà il parametro attraverso una interpolazione lineare.
		Tasso Variabile	**Parametro EURIBOR** (euro InterBank Offered Rate - parametro di riferimento per i mutui a tasso variabile) euro InterBank Offered Rate a un mese 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 Commitee) e pubblicato il giorno successivo sul quotidiano "Il Sole 24 Ore".
	Spread:	Mutui a tasso Fisso 4,50% Mutui a tasso Variabile 4,50%	
	Tasso di mora (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%*	
SPESE	**Spese per la stipula del contratto** — **Istruttoria**	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.	

	Spese per la gestione del rapporto	**Gestione pratica**	euro 36,00 annuali
		Incasso rate	
		Spese per certificazioni/duplicati/documentazioni	euro 20,00
		Variazione/restrizione ipoteca	euro 130,00
		Accollo mutuo	euro 200,00
		Sospensione pagamento rate	euro 0,00
		Spese per svincolo parziale/sostituzioni di titoli/polizze	euro 150,00
		Spese per attività relative al recupero di insoluti Per i pagamenti effettuati oltre i 5 giorni dalla scadenza della rata	euro 60,00
		Commissione omnicomprensiva per estinzione anticipata: (dovuta anche in caso di risoluzione o decadenza dal beneficio del termine- **escluse le ipotesi di portabilità**)	penale: 1,50% fino al quarto anno zero dal quinto anno alla fine del mutuo penale: 0 se il finanziamento è richiesto per gli scopi indicati nell'articolo 120 ter del Testo Unico Bancario. *(vedi legenda sotto: estinzione anticipata)* spese amministrative fisse: euro 75,00
Piano di Ammortamento		**Preammortamento (durata)**	3 anni
		Tipo di ammortamento	Francese
		Tipologia di rata	o Tasso Variabile: crescente o decrescente a seconda dell'andamento del tasso o Tasso Fisso: immutata per la durata del finanziamento
		Periodicità rata	Mensile

ULTIME RILEVAZIONI DEI PARAMETRI DI RIFERIMENTO			
Data	**Euribor 1 mese (365)**	**IRS 10 anni**	**IRS 15 anni**
30 giugno 2008	4,50%	5,02%	5,09%
30 settembre 2008	5,12%	4,66%	4,73%
31 dicembre 2008	2,64%	3,75%	3,92%
31 marzo 2009	1,14%	3,40%	3,78%
30 giugno 2009	0,76%	3,67%	4,06%
30 settembre 2009	0,44%	3,48%	3,85%
31 dicembre 2009	0,48%	3,60%	3,97%
31 marzo 2010	0,40%	3,27%	3,67%
30 giugno 2010	0,49%	2,90%	3,27%
30 settembre 2010	0,63%	2,61%	2,91%
28 dicembre 2010	0,80%	3,32%	3,68%
31 marzo 2011	0,98%	3,64%	3,93%
30 giugno 2011	1,28%	3,31%	3,62%
30 settembre 2011	1,36%	2,55%	2,81%
20 dicembre 2011	1,15%	2,50%	2,75%

Prima della conclusione del contratto è consigliabile prendere visione del piano di ammortamento personalizzato allegato al documento di sintesi[1].

CALCOLO ESEMPLIFICATIVO DELL'IMPORTO DELLA RATA PER IL PERIODO DI PREAMMORTAMENTO

Tasso di interesse applicato	Durata del finanziamento (anni)	Importo della rata mensile 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 (*)
5,65%	**10**	**474,50 euro di soli interessi**	**642,50 euro di soli interessi**	**378,00 euro di soli interessi**
5,65%	**15**	**475,50 euro di soli interessi**	**643,50 euro di soli interessi**	**378,50 euro di soli interessi**

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

CALCOLO ESEMPLIFICATIVO DELL'IMPORTO DELLA RATA PER IL PERIODO DI AMMORTAMENTO

Tasso di interesse applicato	Durata del finanziamento (anni)	Importo della rata mensile 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 (*)
5,65%	**10**	**1.093,00 euro**	**1.176,50 euro**	**1.047,00 euro**
5,65%	**15**	**825,50 euro**	**923,50 euro**	**772,50 euro**

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.

[1] Il piano di ammortamento viene allegato obbligatoriamente al documento di sintesi solo per i Mutui a tasso Fisso.

ALTRE SPESE DA SOSTENERE

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

Perizia tecnica (importo da intendersi non comprensivi di IVA) • residenziale semplice: singola e determinata unità immobiliare (appartamento, villa etc. o equiparabile):	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
• residenziale complesso: insieme di beni immobili (fabbricato costituito da più unità immobiliari):	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
Polizza assicurativa obbligatoria incendio e scoppio immobile a garanzia[2] (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.

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. 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, 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 sevizio 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.

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

LEGENDA

Accollo	*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.*
Clientela al dettaglio	*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.*
Consumatore	*La persona fisica che agisce per scopi estranei all'attività imprenditoriale, commerciale, artigianale o professionale eventualmente svolta.*
Imposta sostitutiva	*Imposta pari allo 0,25% (prima casa) o al 2% (seconda casa) della somma erogata in caso di acquisto, costruzione, ristrutturazione dell'immobile.*
Impresa	*Imprese che occupano 10 o più addetti e realizzano un fatturato annuo o un totale di bilancio annuo superiore a 2 milioni di euro.*
Ipoteca	*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.*
Istruttoria	*Pratiche e formalità necessarie all'erogazione del mutuo.*
Parametro di indicizzazione (per i mutui a tasso variabile)/ Parametro di riferimento (per i mutui a tasso fisso)	*Parametro di mercato o di politica monetaria preso a riferimento per determinare il tasso di interesse.*
Pegno	*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*
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.*
Preammortamento	*Periodo iniziale del mutuo nel quale le rate pagate sono costituite dalla sola quota di interessi.*
Polizza danni e vita	*Polizza che il cliente è tenuto a stipulare per la copertura dei rischi vita-danni. Il premio relativo è corrisposto in via anticipata.*
Polizza incendio-scoppio	*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.*
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.*
Rata crescente	*La somma tra quota capitale e quota interessi aumenta al crescere del numero delle rate pagate.*
Rata decrescente	*La somma tra quota capitale e quota interessi diminuisce al crescere del numero delle rate pagate.*
Spread	*Maggiorazione applicata ai parametri di riferimento o di indicizzazione.*
Tasso Annuo Effettivo Globale (TAEG)	*Indica il costo totale del mutuo su base annua ed è espresso in percentuale sull'ammontare del finanziamento concesso. Comprende il tasso di interesse e altre voci di spesa, ad esempio spese di istruttoria della pratica e di riscossione della rata.* *Alcune spese non sono comprese, per esempio quelle notarili.*
Tasso di interesse nominale annuo	*Rapporto percentuale, calcolato su base annua, tra l'interesse (quale compenso del capitale prestato) e il capitale prestato.*
Tasso di mora	*Maggiorazione del tasso di interesse applicata in caso di ritardo nel pagamento delle rate.*
Tasso effettivo Medio Globale (TEGM)	*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.*