# INFORMAZIONI GENERALI SUL CREDITO IMMOBILIARE OFFERTO A CONSUMATORI

## MUTUO BANCOPOSTA

## INFORMAZIONI SUL FINANZIATORE E SULL'INTERMEDIARIO DEL CREDITO

**Finanziatore:**

Deutsche Bank SpA con sede legale e amministrativa in Piazza del Calendario 3, 20126 Milano; indirizzo telematico: www.db.com/italia; iscritta all'Albo delle Banche al n. 30.7.0; capogruppo del Gruppo Deutsche Bank – soggetta all'attività di direzione e coordinamento di Deutsche Bank AG - iscritto al n.3104.7 all'Albo dei Gruppi Bancari.

**Informazioni sull'intermediario Poste Italiane SpA – Patrimonio BancoPosta**

Poste Italiane SpA – Patrimonio Bancoposta, (di seguito anche "Poste Italiane" o "Poste"), codice ABI 07601, è una società per azioni con sede legale in Viale Europa 190 – 00144 Roma, numero di iscrizione al Registro delle imprese di Roma n. 97103880585/1996, codice fiscale 97103880585, partita IVA 01114601006. Poste Italiane informa che il Patrimonio BancoPosta è destinato esclusivamente all'esercizio dell'attività di BancoPosta costituito ai sensi dell'art. 2, comma 17-octies e ss., del decreto-legge 29 dicembre 2010 n. 225, convertito in legge con modificazioni dalla legge 26 febbraio 2011 n. 10.

Sito Internet: www.poste.it.
Per ogni informazione utile il cliente può contattare il Servizio Clienti "BancoPosta Risponde" al numero verde 800.00.33.22 (servizio disponibile da lunedì a sabato, dalle 8.00 alle 20.00).

Il Mutuo BancoPosta è collocato da Poste italiane per conto di Deutsche Bank in virtù di un accordo distributivo senza vincolo di esclusiva e senza costi aggiuntivi per il cliente. La concessione del Mutuo BancoPosta è soggetta a valutazione e approvazione di Deutsche Bank S.p.A.

## CHE COSA E' IL CREDITO IMMOBILIARE

Il credito immobiliare è un finanziamento a medio-lungo termine. In genere la sua durata va da un minimo di 5 a un massimo di 30 anni.
Di solito viene richiesto per acquistare, ristrutturare o costruire un immobile. Può servire anche per sostituire o rifinanziare contratti di credito immobiliare già ottenuti per le stesse finalità.
Il credito immobiliare può essere garantito da ipoteca su un immobile e in questo caso si chiama "ipotecario".
Il cliente rimborsa il credito con il pagamento periodico di rate, comprensive di capitale e interessi, secondo un tasso che può essere fisso, variabile, misto o di due tipi. Le rate possono essere mensili, trimestrali, semestrali o annuali.

### I TIPI DI CREDITO IMMOBILIARE E I LORO RISCHI

**Finanziamento a tasso fisso**
Il tasso di interesse e l'importo delle singole rate rimangono fissi per tutta la durata del contratto. 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.

**Finanziamento 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 (ad es., Euribor, Eurirs, etc.).
Il rischio principale è l'aumento imprevedibile e consistente dell'importo delle rate determinato dalla variazione in aumento dell'indice di riferimento rilevata periodicamente.

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.

**Finanziamento a tasso misto**
Il tasso di interesse può passare da fisso a variabile (o viceversa) alle scadenze e/o alle condizioni stabilite nel contratto.
Il contratto indica se questo passaggio dipende o meno dalla scelta del cliente e secondo quali modalità la scelta avviene.

Vantaggi e svantaggi sono alternativamente quelli del tasso fisso o del tasso variabile.
Il tasso misto può essere consigliabile per chi al momento della stipula preferisce non prendere ancora una decisione definitiva sul tipo di tasso.
Il finanziamento a tasso misto BancoPosta consente al Cliente di scegliere il tasso per un periodo iniziale predefinito (2, 5 e 10 anni); alla scadenza del periodo è offerta la possibilità di rivedere il tasso alle condizioni di mercato in vigore in quel momento, con la libertà di scegliere fra un tasso fisso oppure variabile. L'opzione di scelta del tasso si ripete a tutte le date di scadenza dei periodi previste dal contratto. Questo prodotto garantisce di non dover decidere in via definitiva, fra il tasso fisso e il tasso variabile.

**Altro**

Il Mutuo BancoPosta viene concesso dal Finanziatore, a proprio insindacabile giudizio, a persone fisiche intestatarie di un conto corrente sul quale il cliente ogni mese riceve (ove previsto) l'accredito dello stipendio o della pensione e che mandano la richiesta al Finanziatore stesso attraverso Poste Italiane. Il Mutuo BancoPosta è un finanziamento a medio/lungo termine per la ristrutturazione di un immobile ad uso abitativo. Inoltre può essere concesso per sostituire un finanziamento precedentemente stipulato con altro Finanziatore, e richiedere una quota aggiuntiva per liquidità o per spese di ristrutturazione.
L'immobile viene vincolato a favore del Finanziatore con ipoteca di primo grado a garanzia del rimborso del finanziamento. La durata del finanziamento deve essere compresa tra un minimo di 10 anni e un massimo di 30 anni. Le rate hanno periodicità mensile. Il cliente deve avere un'età non superiore a 75 anni alla scadenza del finanziamento.

**Rischi specifici legati alla tipologia del contratto**

Con riferimento ai finanziamenti a tasso variabile una variazione del valore dell'indice di riferimento utilizzato può avere effetto sul tasso contrattuale in aumento o in diminuzione e, pertanto, sull'importo della rata che può aumentare o diminuire.

**Per saperne di più:**
**La Guida pratica "Comprare una casa. Il mutuo ipotecario in parole semplici"**, che aiuta a orientarsi nella scelta, è disponibile sul sito www.bancaditalia.it, presso tutte le filiali e gli Uffici Postali e sui siti www.db.com/italia e www.poste.it

| PRINCIPALI CONDIZIONI ECONOMICHE | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| **Quanto può costare il finanziamento**<br>**FINALITA': RISTRUTTURAZIONE**<br>Tabella esemplificativa calcolata su un finanziamento di **euro 100.000,00** con durata 30 anni | | | | | |
| **Tipologia di finanziamenti** | **Divisore** | **Importo totale del credito*** | **Costo totale del credito** | **Importo totale dovuto dal cliente** | **Tasso Annuo Effettivo Globale (TAEG)** |
| **Finanziamento a tasso fisso** | 360 | € 98.760,00 | € 114.504,00 | € 213.264,00 | 6,170% |
| **Finanziamento a tasso variabile (indice di riferimento Euribor 3 mesi)** | 360 | € 98.760,00 | € 99.924,00 | € 198.684,00 | 5,490% |
| **Finanziamento a tasso misto periodicità 5 anni partenza tasso fisso** | 360 | € 98.760,00 | € 105.036,00 | € 203.796,00 | 5,740% |

* Per importo totale del credito si intende l'importo messo a disposizione del Cliente ossia l'importo finanziato al netto di tutte le spese trattenute in sede di erogazione (spese di perizia, spese di istruttoria, imposta sostitutiva di seguito quantificate).
Il TAEG tiene conto delle spese di perizia € 390,00 - spese di istruttoria € 600,00 - imposta sostitutiva € 250,00 (conteggiata allo 0,25%) per un totale di € 1.240,00 che vengono trattenute direttamente dall'importo del finanziamento in sede di erogazione.
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.

A titolo puramente indicativo si forniscono gli esempi del Tasso Annuo Effettivo Globale (TAEG) calcolati sui tassi annuali di interesse con riferimento all'anno civile divisore 365:
Finanziamento a tasso fisso: TAEG 6,210%
Finanziamento a tasso variabile (indice di riferimento Euribor 3 mesi): TAEG 5,520%
Finanziamento a tasso misto periodicità 5 anni partenza fisso: TAEG 5,760%

| PRINCIPALI CONDIZIONI ECONOMICHE | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| **Quanto può costare il finanziamento**<br>**FINALITA': SOSTITUZIONE PIU' RISTRUTTURAZIONE / SOSTITUZIONE PIU' LIQUIDITA'**<br>Tabella esemplificativa calcolata su un finanziamento di euro **100.000,00** con durata 30 anni | | | | | |
| **Tipologia di finanziamenti** | **Divisore** | **Importo totale del credito*** | **Costo totale del credito** | **Importo totale dovuto dal cliente** | **Tasso Annuo Effettivo Globale (TAEG)** |
| **Finanziamento a tasso fisso** | 360 | € 98.760,00 | € 119.130,00 | € 217.890,00 | 6,380% |
| **Finanziamento a tasso variabile (indice di riferimento Euribor 3 mesi)** | 360 | € 98.760,00 | € 104.406,00 | € 203.166,00 | 5,700% |
| **Finanziamento a tasso misto periodicità 5 anni partenza tasso fisso** | 360 | € 98.760,00 | € 109.572,00 | € 208.332,00 | 5,940% |

* Per importo totale del credito si intende l'importo messo a disposizione del Cliente ossia l'importo finanziato al netto di tutte le spese trattenute in sede di erogazione (spese di perizia, spese di istruttoria, imposta sostitutiva di seguito quantificate).
Il TAEG tiene conto delle spese di perizia € 390,00 - spese di istruttoria € 600,00 imposta sostitutiva € 250,00 (conteggiata allo 0,25%) per un totale di euro 1.240,00 che vengono trattenute direttamente dall'importo del finanziamento in sede di erogazione.
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.

A titolo puramente indicativo si forniscono gli esempi del Tasso Annuo Effettivo Globale (TAEG) calcolati sui tassi annuali di interesse con riferimento all'anno civile divisore 365:
Finanziamento a tasso fisso: TAEG 6,420%
Finanziamento a tasso variabile (indice di riferimento Euribor 3 mesi): TAEG 5,740%
Finanziamento a tasso misto periodicità 5 anni partenza fisso: TAEG 5,980%

| | VOCI | COSTI |
|---|---|---|
| | Importo massimo finanziabile | **in caso di ristrutturazione:** il 100% del costo delle spese di ristrutturazione da eseguire, indicate in preventivo, purché non superino il 40% del valore commerciale dell'immobile concesso in garanzia. Importo minimo finanziabile euro 40.000,00 |
| | | **in caso di finalità "sostituzione mutuo più liquidità"**: viene concesso al mutuatario un finanziamento utile alla integrale estinzione del precedente finanziamento maggiorato di una quota di liquidità da destinarsi ad esigenze diverse, comunque nei limiti dell'80% del valore commerciale dell'immobile concesso in garanzia con destinazione massima alla liquidità pari a euro 35.000,00.<br>Importo minimo finanziabile euro 40.000,00 massimo euro 200.000,00 |
| | | **in caso di finalità "sostituzione mutuo più ristrutturazione"**: viene concesso al mutuatario un finanziamento utile alla integrale estinzione del precedente finanziamento maggiorato di una quota da destinarsi alle spese di ristrutturazione per un importo non superiore al 40% del valore commerciale dell'immobile; l'importo complessivo del finanziamento deve rientrare nel limite dell'80% del valore commerciale dell'immobile concesso in garanzia.<br>Importo minimo finanziabile euro 40.000,00 |
| | Durata | **Mutuo a tasso fisso**: con durate da 10, 15, 20, 25 e 30 anni<br>**Mutuo a tasso variabile**: con durate da 10, 15, 20, 25 e 30 anni<br>**Mutuo a tasso misto**: con durate da 10, 15, 20, 25 e 30 anni |
| | Garanzie accettate | Il Finanziamento dovrà essere garantito da ipoteca su immobile residenziale situato in Italia.<br>La valutazione dell'immobile - perizia - è obbligatoria ed è eseguita da un professionista incaricato dal Finanziatore.<br>Il costo è di:<br>• € 390,00 a carico del cliente<br>Il Finanziatore si riserva la facoltà di richiedere ulteriori garanzie in fase di istruttoria (fidejussioni). |
| | Interessi | Sono calcolati sulla base dell'anno commerciale di 360 giorni. |

<table>
<tr><td rowspan="8">TASSI DISPONIBILI</td><td rowspan="6">Tasso di interesse nominale annuo<br><br>Il tasso applicato al singolo contratto potrà essere diverso, in relazione all'andamento dell'indice di riferimento al momento della stipula.</td><td rowspan="3">Per finanzia-menti con finalità:<br><br>ristrutturazione</td><td>Tasso fisso</td><td>- IRS 10Y: TAN 5,493%<br>- IRS 15Y: TAN 5,653%<br>- IRS 20Y: TAN 5,720%<br>- IRS 25Y: TAN 5,780%<br>- IRS 30Y: TAN 5,888%</td></tr>
<tr><td>Tasso variabile</td><td>Euribor (Euro InterBank Offered Rate) 3 mesi 360: TAN 5,245%</td></tr>
<tr><td>Tasso misto</td><td>- Tasso fisso iniziale:<br>- IRS 2Y: TAN 5,220%<br>- IRS 5Y: TAN 5,473%<br>- IRS 10Y: TAN 5,793%<br>- Tasso variabile iniziale: Euribor (Euro InterBank Offered Rate) 3 mesi 360: TAN 5,245%</td></tr>
<tr><td rowspan="3">Per finanzia-menti con finalità:<br><br>sostituzione più ristruttura-zione<br><br>sostituzione più liquidità</td><td>Tasso fisso</td><td>- IRS 10Y: TAN 5,993%<br>- IRS 15Y: TAN 6,153%<br>- IRS 20Y: TAN 6,170%<br>- IRS 25Y: TAN 6,130%<br>- IRS 30Y: TAN 6,088%</td></tr>
<tr><td>Tasso variabile</td><td>Euribor (Euro InterBank Offered Rate) 3 mesi 360: TAN 5,445%</td></tr>
<tr><td>Tasso misto</td><td>- Tasso fisso iniziale:<br>- IRS 2Y: TAN 5,420%<br>- IRS 5Y: TAN 5,673%<br>- IRS 10Y: TAN 5,993%<br>- Tasso variabile iniziale: Euribor (Euro InterBank Offered Rate) 3 mesi 360: TAN 5,445%</td></tr>
<tr><td>Indice di riferimento</td><td>Tasso fisso</td><td colspan="2">Indice IRS (ICE Swap Rate - indice di riferimento per i finanziamenti a tasso fisso)<br><br>Amministratore dell'indice: ICE Benchmark Administration (IBA) con sede in Londra.<br><br>ICE Swap Rate, è rilevato da Intercontinental Exchange alle ore 11,00 am di Bruxelles dell'ultimo giorno lavorativo del mese precedente rispetto alla data di stipula dell'atto di mutuo, maggiorato dello 0,02%. La Banca utilizza l'IRS secondo la formula e/o metodologia tempo per tempo vigente.<br>Si precisa che, un'eventuale variazione dell'indice di riferimento durante il periodo di riflessione di cui all'offerta vincolante, non incide sul tasso annuo nominale effettivamente applicato al finanziamento che, quindi, rimane quello rilevato per l'offerta vincolante.<br><br>L'indice utilizzato è quello corrispondente alla durata del finanziamento. In assenza di un indice quotato il Finanziatore, sulla scorta delle predette rilevazioni, individuerà l'indice attraverso una interpolazione lineare.<br><br>- IRS 10Y: 2,543%<br>- IRS 15Y: 2,703%</td></tr>
</table>

<table>
<tr><td rowspan="4">TASSI DISPONIBILI</td><td></td><td></td><td>- IRS 20Y: 2,720%</td></tr>
<tr><td></td><td rowspan="2">Tasso fisso</td><td>- IRS 25Y: 2,680%<br>- IRS 30Y: 2,638%<br>In mancanza di rilevazione temporanea verrà utilizzato l’ultimo valore conosciuto dell’IRS.<br>In caso di variazione sostanziale o di cessazione dell’indice di riferimento applicato al presente contratto, troveranno applicazione le procedure e i criteri per l’individuazione dell’indice alternativo, specificati nel c.d. “Piano di sostituzione degli indici di riferimento” sul proprio sito internet www.deutsche-bank.it, disponibile nella sezione Trasparenza.</td></tr>
<tr><td rowspan="2">Indice di riferimento</td></tr>
<tr><td>Tasso Variabile</td><td>Indice EURIBOR (Euro InterBank Offered Rate)<br>- indice di riferimento per i finanziamenti a tasso variabile) Euro InterBank Offered Rate a tre mesi 360 nel valore rilevato l’ultimo giorno lavorativo del mese precedente rispetto alla data di stipula dell'atto di mutuo sotto la supervisione del Comitato di gestione dell’Euribor (Euribor Panel Steering Commitee) – da EMMI – European Money Markets Institute (o da altro soggetto che verrà nominato in sostituzione dello stesso). EMMI ha sede in Belgio ed è l’amministratore dell’indice di riferimento “Euribor”. La Banca utilizza l’Euribor secondo la formula e/o metodologia tempo per tempo vigente.<br>L’Euribor è rilevato alle ore 11.00 am di Bruxelles e pubblicato il giorno successivo sui quotidiani “Il Sole 24 Ore” e/o “MF/Milano Finanza”.<br>Si precisa che, un’eventuale variazione dell’indice di riferimento durante il periodo di riflessione di cui all’offerta vincolante, non incide sul tasso annuo nominale effettivamente applicato al finanziamento che, quindi, rimane quello rilevato per l’offerta vincolante.<br>Modalità di indicizzazione:<br>Il tasso di interesse verrà ricalcolato automaticamente il 1° gennaio, il 1° aprile, il 1° luglio ed il 1° ottobre di ogni anno, maggiorando dello spread pattuito la quotazione del tasso EURIBOR 3 mesi 360 rilevato da EMMI - European Money Markets Institute – alle ore 11:00 am di Bruxelles l'ultimo giorno lavorativo di ciascun trimestre solare antecedente la predetta data di ricalcolo (pertanto, rispettivamente, il 31 dicembre, il 31 marzo, il 30 giugno ed il 30 settembre, se giorni lavorativi bancari, oppure il giorno lavorativo immediatamente precedente) e pubblicato il giorno seguente la data di rilevazione sui quotidiani "Il Sole 24 Ore" e/o "MF/Milano Finanza".</td></tr>
</table>

| | | | |
|---|---|---|---|
| | | | In caso di variazione sostanziale o di cessazione dell'indice di riferimento applicato al presente contratto, troveranno applicazione le procedure e i criteri per l'individuazione dell'indice alternativo, specificati nel c.d. "Piano di sostituzione degli indici di riferimento" sul proprio sito internet www.deutsche-bank.it, disponibile nella sezione Trasparenza.<br>Tasso variabile iniziale Euribor (Euro InterBank Offered Rate) 3 mesi 360: 1,995% |
| | | Tasso Misto | Limitatamente ai periodi a tasso fisso: **indice IRS** (ICE Swap Rate – indice di riferimento per i finanziamenti a tasso fisso) ICE Swap Rate, rilevato da Intercontinental Exchange alle ore 11,00 am di Bruxelles dell'ultimo giorno lavorativo del mese precedente rispetto alla data di stipula dell'atto di mutuo, maggiorato dello 0,02%. La Banca utilizza l'IRS secondo la formula e/o metodologia tempo per tempo vigente.<br>Si precisa che, un'eventuale variazione dell'indice di riferimento durante il periodo di riflessione di cui all'offerta vincolante, non incide sul tasso annuo nominale effettivamente applicato al finanziamento che, quindi, rimane quello rilevato per l'offerta vincolante**.**<br>L'indice è quello relativo al periodo a tasso misto (ad esempio tasso misto 2 anni è preso a riferimento IRS 2 anni).<br>- IRS 2Y: 1,970%<br>- IRS 5Y: 2,223%<br>- IRS 10Y: 2,543%<br>Limitatamente ai periodi a tasso variabile: indice EURIBOR (Euro InterBank Offered Rate- indice di riferimento per i finanziamenti a tasso variabile) Euro InterBank Offered Rate a tre mesi 360 nel valore rilevato l'ultimo giorno lavorativo del mese precedente rispetto alla data di stipula dell'atto di mutuo da EMMI -European Money Markets Institute - alle ore 11.00 am di Bruxelles e pubblicato il giorno successivo sui quotidiani "Il Sole 24 Ore" e/o "MF/Milano Finanza".<br>Si precisa che, un'eventuale variazione dell'indice di riferimento durante il periodo di riflessione di cui all'offerta vincolante, non incide sul tasso annuo nominale effettivamente applicato al finanziamento che, quindi, rimane quello rilevato per l'offerta vincolante.<br><br>Euribor (Euro InterBank Offered Rate) 3 mesi 360: 1,995% |

<table>
<tr><td rowspan="4"></td><td rowspan="3">Spread</td><td rowspan="2">per finanziamenti con finalità ristrutturazione</td><td colspan="2">tasso fisso:<br>• durata fino a 10 anni: 2,95%<br>• durata fino a 15 anni: 2,95%<br>• durata fino a 20 anni: 3,00%<br>• durata fino a 25 anni: 3,10%<br>• durata fino a 30 anni: 3,25%</td></tr>
<tr><td>tasso variabile e misto</td><td>3,25%</td></tr>
<tr><td>per finanziamenti con finalità di:<br>• sostituzione più ristrutturazione<br>• sostituzione più liquidità</td><td>tasso fisso variabile e misto</td><td>3,45%</td></tr>
<tr><td>Tasso di interesse di preammortamento</td><td colspan="3">Pari al tasso contrattuale di ammortamento</td></tr>
</table>

| | | | |
|---|---|---|---|
| SPESE | Spese per la stipula del contratto | Istruttoria | ▪ € 600,00 |
| | | Perizia Tecnica | La perizia viene eseguita da un professionista incaricato dal Finanziatore.<br>▪ € 390,00 |
| | | Imposta sostitutiva | ▪ 0,25% dell'importo del finanziamento e trattenuta al momento dell'erogazione, per la ristrutturazione di prima casa e sue pertinenze, nonché per i mutui con finalità sostituzione più ristrutturazione e sostituzione più liquidità, entrambi riferiti a prima e seconda casa.<br>▪ 2,00% dell'importo del finanziamento e trattenuta al momento dell'erogazione, per la ristrutturazione di case e sue pertinenze diverse dalla prima. |
| | Spese per la gestione del rapporto | Gestione Pratica | Nessun costo |
| | | Incasso rata | Nessun costo |
| | | Invio comunicazioni | Nessun costo (in forma cartacea e online) |
| | | Variazione (riduzione) / restrizione/rinnovo ipotecaria | Nessun costo |
| | | Accollo mutuo | Nessun costo |
| | | Sospensione pagamento rate | Nessun costo |
| | | Commissione per la certificazione interessi annua | Nessun costo |
| | | Commissione per il duplicato certificazione interessi annua | Nessun costo |
| | | Spese annue di gestione amministrativa | Nessun costo |
| | | Commissione per la dichiarazione di sussistenza del credito | Nessun costo |
| | | Cancellazione ipoteca a seguito dell'estinzione del finanziamento (art. 40 bis Testo Unico Bancario). | Nessun costo |

| | | | |
|---|---|---|---|
| SPESE | | Commissione per estinzione/riduzione anticipata | Non applicata |
| | | Conteggio finanziamento residuo | Nessun costo |
| | | Commissione per rinegoziazione finanziamento | Nessun costo |
| PIANO DI AMMORTAMENTO | | Tipo di ammortamento | Francese |
| | | Tipologia di rate | Costante |
| | | Periodicità delle rate | Mensile |

**Prima della conclusione del contratto è consigliabile prendere visione del piano di ammortamento personalizzato contenuto nel Prospetto Informativo Europeo Standardizzato.**

**CALCOLO ESEMPLIFICATIVO DELL'IMPORTO DELLA RATA**

**FINANZIAMENTI CON FINALITA' RISTRUTTURAZIONE**

FINANZIAMENTO A TASSO VARIABILE – FINANZIAMENTO A TASSO MISTO CON PARTENZA VARIABILE

| Tasso di interesse applicato (TAN) | Durata del finanziamento (anni) | Importo della rata mensile per 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 |
|---|---|---|---|---|
| 5,245% | 10 | € 1.072,70 | € 1.173,75 | € 977,70 |
| 5,245% | 15 | € 803,65 | € 912,60 | € 703,15 |
| 5,245% | 20 | € 673,60 | € 790,10 | € 567,70 |
| 5,245% | 25 | € 599,00 | € 722,50 | € 487,85 |
| 5,245% | 30 | € 551,90 | € 681,85 | € 435,80 |

FINANZIAMENTO A TASSO FISSO

| Tasso di interesse applicato (TAN) | Durata del finanziamento (anni) | Importo della rata mensile per 100.000,00 di capitale |
|---|---|---|
| 5,493% | 10 | € 1.084,95 |
| 5,653% | 15 | € 825,25 |
| 5,720% | 20 | € 700,40 |
| 5,780% | 25 | € 630,95 |
| 5,888% | 30 | € 592,40 |

FINANZIAMENTO A TASSO MISTO A 2 ANNI PARTENZA FISSO

| Tasso di interesse applicato (TAN) | Durata del finanziamento (anni) | Importo della rata mensile per 100.000,00 di capitale |
|---|---|---|
| 5,220% | 10 | € 1.071,45 |
| 5,220% | 15 | € 802,30 |
| 5,220% | 20 | € 672,20 |
| 5,220% | 25 | € 597,50 |
| 5,220% | 30 | € 550,35 |

FINANZIAMENTO A TASSO MISTO A 5 ANNI PARTENZA FISSO

| Tasso di interesse applicato (TAN) | Durata del finanziamento (anni) | Importo della rata mensile per 100.000,00 di capitale |
|---|---|---|
| 5,473% | 10 | € 1.083,95 |
| 5,473% | 15 | € 815,65 |
| 5,473% | 20 | € 686,40 |
| 5,473% | 25 | € 612,50 |
| 5,473% | 30 | € 566,10 |

FINANZIAMENTO A TASSO MISTO A 10 ANNI PARTENZA FISSO

| Tasso di interesse applicato (TAN) | Durata del finanziamento (anni) | Importo della rata mensile per 100.000,00 di capitale |
|---|---|---|
| 5,793% | 20 | € 704,55 |
| 5,793% | 30 | € 586,35 |

**FINANZIAMENTI CON FINALITA' SOSTITUZIONE PIU' RISTRUTTURAZIONE – SOSTITUZIONE PIU' LIQUIDITA'**

FINANZIAMENTO A TASSO VARIABILE – FINANZIAMENTO A TASSO MISTO CON PARTENZA VARIABILE

| Tasso di interesse applicato (TAN) | Durata del finanziamento (anni) | Importo della rata mensile per 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 |
|---|---|---|---|---|
| 5,445% | 10 | € 1.082,55 | € 1.184,15 | € 987,00 |
| 5,445% | 15 | € 814,20 | € 923,90 | € 712,95 |
| 5,445% | 20 | € 684,80 | € 802,25 | € 577,95 |
| 5,445% | 25 | € 610,85 | € 735,45 | € 498,50 |
| 5,445% | 30 | € 564,35 | € 695,45 | € 446,85 |

FINANZIAMENTO A TASSO FISSO

| Tasso di interesse applicato (TAN) | Durata del finanziamento (anni) | Importo della rata mensile per 100.000,00 di capitale |
|---|---|---|
| 5,993% | 10 | € 1.109,85 |
| 6,153% | 15 | € 852,15 |
| 6,170% | 20 | € 726,30 |
| 6,130% | 25 | € 652,30 |
| 6,088% | 30 | € 605,25 |

FINANZIAMENTO A TASSO MISTO A 2 ANNI PARTENZA FISSO

| Tasso di interesse applicato (TAN) | Durata del finanziamento (anni) | Importo della rata mensile per 100.000,00 di capitale |
|---|---|---|
| 5,420% | 10 | € 1.081,30 |
| 5,420% | 15 | € 812,85 |
| 5,420% | 20 | € 683,40 |
| 5,420% | 25 | € 609,35 |
| 5,420% | 30 | € 562,80 |

FINANZIAMENTO A TASSO MISTO A 5 ANNI PARTENZA FISSO

| Tasso di interesse applicato (TAN) | Durata del finanziamento (anni) | Importo della rata mensile per 100.000,00 di capitale |
|---|---|---|
| 5,673% | 10 | € 1.093,90 |
| 5,673% | 15 | € 826,30 |
| 5,673% | 20 | € 697,70 |
| 5,673% | 25 | € 624,50 |
| 5,673% | 30 | € 578,70 |

FINANZIAMENTO A TASSO MISTO A 10 ANNI PARTENZA FISSO

| Tasso di interesse applicato (TAN) | Durata del finanziamento (anni) | Importo della rata mensile per 100.000,00 di capitale |
|---|---|---|
| 5,993% | 20 | € 716,05 |
| 5,993% | 30 | € 599,10 |

**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 presso gli Uffici Postali, sui siti internet del Finanziatore e dell'Intermediario (www.db.com/italia - www.poste.it) e sul sito www.bancaditalia.it.

## SERVIZI ACCESSORI OBBLIGATORI
AL FINE DI OTTENERE IL CREDITO ALLE CONDIZIONI OFFERTE

Assicurazione immobile obbligatoria gratuita. Sostenuta interamente dal Finanziatore che ha stipulato, con primaria compagnia di assicurazione, al fine di gestione del rischio di credito, una polizza assicurativa a copertura del rischio incendio e scoppio dell'immobile su cui viene iscritta l'ipoteca. La polizza assicura il valore di ricostruzione a nuovo dell'immobile fino alla concorrenza del debito residuo – fermo restando che le somme liquidate dalla Compagnia si intendono cedute pro-solvendo al Finanziatore per l'estinzione o la riduzione del credito da quest'ultimo vantato nei confronti del cliente.

## ALTRE SPESE DA SOSTENERE NON INCLUSE NEL TAEG

| | |
|---|---|
| **Tasso di mora** | 2% (espresso in forma di maggiorazione del TAN – tasso annuo nominale – vigente) |
| **Sospensione pagamento rate** | Nessun costo |
| **Adempimenti Notarili** | Sono regolati e corrisposti direttamente dal cliente al notaio. |
| **Assicurazione immobile** | Non è prevista alcuna copertura assicurativa facoltativa dell'immobile. |
| **Imposta di registro** | Si fa riferimento alla disciplina fiscale vigente applicabile tempo per tempo. |
| **Tasse ipotecarie** | Tasse ipotecarie: è richiesta l'iscrizione ipotecaria pari al 150% dell'importo del finanziamento.<br>Per quanto non espressamente indicato si fa riferimento alla disciplina fiscale vigente applicabile tempo per tempo. |

## TEMPI DI EROGAZIONE

- **Durata dell'istruttoria**: massimo 180 giorni salvo differenti esigenze delle Parti (ad esempio Cliente, Notaio) nella definizione della data per la stipula dell'atto di mutuo;
- **Disponibilità dell'importo**: contestuale alla stipula dell'atto di mutuo. Se il pagamento avviene con bonifico bancario, devono essere considerati i giorni necessari per il trasferimento delle somme al beneficiario.

## ALTRO

Il Finanziatore offre il seguente servizio non obbligatorio:

Assicurazione facoltativa "PosteProtezione Mutuo" protezione del Credito (rischio Decesso - Invalidità Totale e Permanente - Malattia Grave).

Il Premio Unico Anticipato è calcolato moltiplicando l'importo del mutuo per i seguenti coefficienti:
- tasso 3,33% per durate fino a 120 mesi
- tasso 5,10% per durate superiori a 120 e fino a 180 mesi
- tasso 6,39% per durate superiori a 180 e fino a 240 mesi
- tasso 7,93% per durate superiori a 240 e fino a 300 mesi
- tasso 8,59% per durate superiori a 300 e fino a 360 mesi

**Calcolo esemplificativo della componente assicurativa sulla rata in caso di polizza "PosteProtezione Mutuo" finanziata**

Riportiamo di seguito un esempio di calcolo della rata suddivisa nella quota relativa al mutuo e nella quota relativa alla polizza "PosteProtezione Mutuo" finanziata.
L'esempio considera un mutuo a tasso fisso con finalità ristrutturazione di durata pari a 30 anni per un importo di 100.000 euro (TAN 5,888%) con associata una polizza "PosteProtezione Mutuo" di durata pari alla durata del mutuo.
L'importo del premio unico finanziato è di € 8.590

| Importo Mutuo | Importo assicurazione "PosteProtezione Mutuo" | Importo finanziato | Importo rata | Componente rata relativa al mutuo | Componente rata relativa all'assicurazione |
|---|---|---|---|---|---|
| € 100.000,00 | € 8.590,00 | € 108.590,00 | € 643,25 | € 592,40 | € 50,85 |

*Prima della sottoscrizione della polizza, si rinvia per i dettagli alla lettura dello specifico Set Informativo*

## INFORMAZIONI E DOCUMENTI PER LA VERIFICA DEL MERITO DI CREDITO

Per consentire al finanziatore di valutare il merito di credito, il cliente deve fornire le informazioni e i documenti indicati entro 15 giorni dalla richiesta.
**Il credito non può essere concesso se il cliente non fornisce le informazioni e i documenti richiesti**.

| | Documento | Dipendenti / Pensionati | Professionisti | Imprenditori |
|---|---|---|---|---|
| Documenti Anagrafici | Fotocopia documento di identità (valido e leggibile) | X | X | X |
| | Fotocopia tesserino codice fiscale | X | X | X |
| | Certificato contestuale (Residenza, Stato di famiglia, Stato Civile) | X | X | X |
| | Permesso di soggiorno e certificato di cittadinanza (per cittadini stranieri) | X | X | X |
| | Estratto Atto di matrimonio o di stato libero (con annotazione del regime patrimoniale scelto). | X | X | X |
| | Omologa del Tribunale (in caso di separazione legale) / sentenza di divorzio; ovvero copia accordo con nulla osta del P.M. o copia accordo con nulla osta del Comune a seconda della procedura esperita (negoziazione assistita" o "Separazione consensuale e divorzio congiunto innanzi all'ufficiale dello stato civile"). | X | X | X |
| Documenti Reddituali | Ultimo Cedolino stipendio/pensione | X | | |
| | Ultimo CUD / Dichiarazione dei redditi (730/Unico) con relative ricevute di presentazione | X | | |
| | Dichiarazione datore di lavoro attestante data di assunzione, qualifica professionale e tipo contratto (solo se l'informazione non è disponibile da busta paga o dichiarazione dei redditi) | X | | |
| | Estratto conto degli ultimi 3 mesi (ultimo ufficiale, i precedenti in copia riportante il logo della Banca) | X | | |
| | Mod. Unico degli ultimi due anni con relative ricevute di presentazione | | X | X |
| | Mod. Unico dell'azienda riferito all'ultimo anno (se disponibile) completo di ricevuta di presentazione | | X | X |
| | Certificato di iscrizione all'Albo professionale (qualora presente) | | X | |
| | Copia delle ultime fatture emesse e/o del contratto d'opera stipulato con il committente (unicamente per i professionisti titolari di sola Partita IVA) | | X | |
| | Estratto conto degli ultimi 6 mesi (ultimo ufficiale, i precedenti in copia riportante il logo della Banca) | | X | X |
| | Certificato CCIIA aggiornato | | | X |

**Per la verifica del merito di credito, il Finanziatore si avvale di informazioni ottenute tramite la consultazione di banche dati.**

## ESTINZIONE ANTICIPATA, PORTABILITA' E RECLAMI

**Estinzione anticipata**
Il cliente può estinguere anticipatamente in tutto o in parte il finanziamento con un preavviso al Finanziatore, a mezzo lettera raccomandata almeno 30 giorni prima della scadenza della rata di riferimento, 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 immobiliare.
In caso di riduzione parziale il Finanziatore procederà al ricalcolo del piano di ammortamento sulla base del debito residuo.

**Portabilità del finanziamento**

Nel caso in cui, per rimborsare il finanziamento, ottenga un nuovo finanziamento da un altro Finanziatore, il cliente non deve sostenere neanche indirettamente alcun costo (ad esempio commissioni, spese, oneri o penali). Il nuovo contratto mantiene i diritti e le garanzie del vecchio.

**TEMPI MASSIMI DI CHIUSURA DEL RAPPORTO CONTRATTUALE**
60 giorni

**RECLAMI**
Il cliente può avanzare reclamo all'Ufficio Reclami del Finanziatore (**indirizzo Deutsche Bank - Ufficio Reclami Piazza del Calendario, 3 20126 Milano; e-mail: deutschebank.ufficioreclami@db.com; indirizzo PEC: reclami.db@actaliscertymail.it - Fax: 02/40244164**).
Qualora le contestazioni siano relative alle attività connesse alla fase di promozione e collocamento del prodotto "Mutuo BancoPosta", il Cliente può presentare un reclamo, esclusivamente in forma scritta, anche compilando la specifica "Lettera di reclamo per servizi BancoPosta" disponibile sul sito poste.it, con una delle seguenti modalità: tramite posta ordinaria o, a scelta del Cliente, con posta raccomandata con ricevuta di ritorno, indirizzata a Poste Italiane S.p.A. – Patrimonio BancoPosta – Gestione Reclami - Viale Europa 190 - 00144 Roma; via fax al numero 0659580160; presso un Ufficio Postale; tramite Posta Elettronica Certificata o Posta Elettronica ordinaria all'indirizzo reclami.bancoposta@pec.posteitaliane.it; via telematica, utilizzando l'apposito form online "Reclamo online servizi finanziari BancoPosta", disponibile sul sito www.poste.it.
L'intermediario deve rispondere entro 60 giorni dal ricevimento del reclamo stesso.

Se 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 al Finanziatore ovvero a Poste Italiane SpA, - Patrimonio Bancoposta la relativa guida riguardante l'accesso ai meccanismi di soluzione stragiudiziale delle controversie;
- Conciliatore Bancario Finanziario – Organismo di Conciliazione Bancaria. Per sapere come rivolgersi al Conciliatore si può consultare il sito www.conciliatorebancario.it oppure chiedere alla Banca.

## CONSEGUENZE DELL'INADEMPIMENTO PER IL CLIENTE

Se il cliente non adempie gli obblighi previsti dal contratto, può andare incontro a conseguenze negative. Per esempio, in caso di ritardo nel pagamento delle rate il Finanziatore applica il tasso di mora.
Se l'inadempimento è grave, il Finanziatore può risolvere il contratto e assumere iniziative per soddisfare il proprio credito. Per esempio, se il finanziamento è garantito da un'ipoteca, può far vendere l'immobile e soddisfarsi sul ricavato.

## LEGENDA

**Accollo:** contratto tra un debitore e una terza persona che si impegna a pagare il debito al creditore. Nel caso di mutuo, chi acquista un immobile gravato da ipoteca si impegna a pagare all'intermediario, cioè si "accolla", il debito residuo.
**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.
**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.
**Indice di riferimento:** Parametro di mercato o di politica monetaria preso a riferimento per determinare il tasso di interesse.
**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.
**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.
**Rimborso in un'unica soluzione:** L'intero capitale viene restituito tutto insieme alla scadenza del contratto. Durante il rapporto le rate sono costituite dai soli interessi.
**Spread:** Maggiorazione applicata agli indici di riferimento.
**Surroga** È una tipologia di contratto che prevede il trasferimento di un credito immobiliare ipotecario dall'originario Istituto Bancario ad uno Nuovo ai sensi dell'art.8 comma 4- bis della Legge 2 aprile 2007 N.40
**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 di preammortamento:** Il tasso degli interessi dovuti sulla somma finanziata per il periodo che va dalla data di stipula del finanziamento alla data di scadenza della prima rata.
**Tasso di interesse nominale annuo (TAN):** 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 Globale Medio (TEGM):** Tasso di interesse pubblicato ogni tre mesi dal Ministero dell'Economia e delle Finanze come previsto dalla legge sull'usura. E' utilizzato per il calcolo del cosiddetto "tasso soglia", ossia il limite oltre il quale il tasso d'interesse diviene usurario.
Per verificare se un tasso di interesse è usurario, quindi vietato, bisogna confrontarlo con il "tasso soglia" riferito ai mutui a tasso fisso oppure con il "tasso soglia" dei mutui a tasso variabile, in vigore nel trimestre in cui il contratto di mutuo è stato stipulato.
**Terzo datore di ipoteca**: soggetto che vincola un proprio bene immobile a garanzia della restituzione del mutuo, pur non essendo tenuto al pagamento delle rate.

ALLEGATO 1

## Protocollo d'intesa ABI, ASSOFIN, e associazioni dei consumatori aderenti al Consiglio Nazionale dei Consumatori e degli Utenti

## Quanto può costare il finanziamento se si sottoscrive una polizza assicurativa facoltativa

**La polizza assicurativa accessoria al finanziamento è facoltativa e non indispensabile per ottenere il finanziamento alle condizioni proposte; pertanto, il cliente può scegliere di non sottoscrivere alcuna polizza assicurativa o sottoscrivere una polizza scelta liberamente sul mercato.**

Riportiamo di seguito l'indicatore del costo totale del credito, calcolato con le stesse modalità del TAEG, includendo anche i costi relativi alla sottoscrizione della polizza assicurativa facoltativa.
"PosteProtezione Mutuo" protezione del Credito (rischio Decesso - Invalidità Totale e Permanente - Malattia Grave).
Il Premio Unico Anticipato e finanziato è calcolato a fronte di un mutuo di 100.000 euro della durata di 30 anni. Tasso del premio 8,59% premio unico € 8.590,00.
L'indicatore del costo totale del credito tiene conto delle spese di perizia € 390,00 - spese di istruttoria € 600,00 - imposta sostitutiva pari a € 269,53 conteggiata allo 0,25% sull'importo finanziato e del premio unico assicurativo di € 8.590,00 per un totale di € 9.849,53 che vengono trattenute direttamente dall'importo del finanziamento in sede di erogazione.

### FINALITA': RISTRUTTURAZIONE

| Tipologia di finanziamenti | Divisore | Indicatore costo globale del credito con polizza facoltativa |
|---|---|---|
| **Finanziamento a tasso fisso**<br>totale finanziato euro 108.590,00 | 360 | 7,010% |
| **Finanziamento a tasso variabile (indice di riferimento Euribor 3 mesi)**<br>totale finanziato euro 108.590,00 | 360 | 6,290% |
| **Finanziamento a tasso misto periodicità 5 anni partenza tasso fisso**<br>totale finanziato euro 108.590,00 | 360 | 6,550% |

A titolo puramente indicativo si forniscono gli esempi del Tasso Annuo Effettivo Globale (TAEG) calcolati sui tassi annuali di interesse con riferimento all'anno civile divisore 365:
Finanziamento a tasso fisso: TAEG 7,050%
Finanziamento a tasso variabile (indice di riferimento Euribor 3 mesi): TAEG 6,320%
Finanziamento a tasso misto periodicità 5 anni partenza fisso: TAEG 6,570%

### FINALITA': SOSTITUZIONE PIU' RISTRUTTURAZIONE / SOSTITUZIONE PIU' LIQUIDITA'

| Tipologia di finanziamenti | Divisore | Indicatore costo globale del credito con polizza facoltativa |
|---|---|---|
| **Finanziamento a tasso fisso**<br>totale finanziato euro 108.590,00 | 360 | 7,240% |
| **Finanziamento a tasso variabile (indice di riferimento Euribor 3 mesi)**<br>totale finanziato euro 108.590,00 | 360 | 6,510% |
| **Finanziamento a tasso misto periodicità 5 anni partenza tasso fisso**<br>totale finanziato euro 108.590,00 | 360 | 6,770% |

A titolo puramente indicativo si forniscono gli esempi del Tasso Annuo Effettivo Globale (TAEG) calcolati sui tassi annuali di interesse con riferimento all'anno civile divisore 365:
Finanziamento a tasso fisso: TAEG 7,280%
Finanziamento a tasso variabile (indice di riferimento Euribor 3 mesi): TAEG 6,550%
Finanziamento a tasso misto periodicità 5 anni partenza fisso: TAEG 6,800%