

Messaggio pubblicitario.

Le condizioni contrattuali ed il materiale informativo relativi ai prodotti qui descritti possono essere visionati presso gli Sportelli Deutsche Bank e sul sito www.deutsche-bank.it.

Disclaimer.

Contract terms and information relating to products described herein are available at Deutsche Bank branches and on the www.deutsche-bank.it website.

Per maggiori informazioni ci potete contattare
For further information contact us



presso gli sportelli del Gruppo Deutsche Bank
at your local branch of Deutsche Bank S.p.A.



al telefono 02 6995 (dall'estero +39 02 6995)
by phone on 02 6995 (+39 02 6995 if calling from abroad)



Internet: www.deutsche-bank.it

cod. 455.444.00 - ed. 07/08

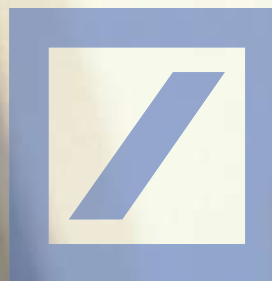
A Passion to Perform.

Deutsche Bank



A Passion to Perform.

Deutsche Bank



Guida rapida ai mutui

Quick guide to
home loans



Comprare casa con Deutsche Bank è semplice

Acquistare casa è ancora il sogno di molti di noi, giovani o meno giovani. Oggi è possibile realizzarlo potendo contare sulla vasta gamma di mutui offerti da Deutsche Bank, a condizioni competitive e con un valore in più: la competenza e l'affidabilità di un Gruppo internazionale che può vantare una lunga ed importante esperienza nel settore.

Ma scegliere il finanziamento conforme alle proprie esigenze non è affatto un compito semplice. Deutsche Bank offre una consulenza a 360 gradi a cui affidarsi per evitare sorprese e scelte sbagliate. Ecco un breve viaggio nel mondo dei mutui.



Buying your home with Deutsche Bank is easy

Purchasing a home is still a dream for many of us, both young and not so young.

Now you can turn your dream into reality with the vast range of home loans offered on competitive terms by Deutsche Bank, with an added plus: the expertise and reliability of an international Group with considerable experience in the sector, built up over many years.

This said, choosing a loan that meets your needs is by no means an easy task. Deutsche Bank helps you with every aspect, enabling you to avoid surprises and making mistakes. Read on for a quick guide to the world of home loans.

Come orientarsi nella scelta del mutuo

Le regole d'oro

Cosa è fondamentale non dimenticare

- **Progettare insieme** un programma realizzabile: un mutuo è un impegno serio e di medio/lungo periodo. È fondamentale, quindi, progettare e definire l'operazione con l'aiuto della tua banca.
- Non bisogna **mai prendere decisioni affrettate** quando si tratta di una scelta che condiziona circa 15/30 anni della tua vita.
- È opportuno **fare la scelta migliore** secondo la propria condizione economica. Di solito la rata massima di rimborso è pari ad un terzo del reddito mensile.



How to choose a home loan

The golden rules

Key things to remember

- **Plan together an achievable goal:** a home loan is a serious, long-term commitment. As such, it is essential to plan and make decisions with help from your bank.
- **Never make hurried decisions:** this choice will affect your life for the next 15/30 years.
- **Choose based on your income:** the maximum monthly repayment is usually one third of your salary.

Le soluzioni offerte da Deutsche Bank

Deutsche Bank offre diverse tipologie di mutuo per venire incontro alle tue esigenze:

- **acquisto di immobile ad uso abitativo:** con importo fino al 97% del valore dell'immobile;
- **ristrutturazione di immobile ad uso abitativo:** massimo fino al 40% del valore dell'immobile e fino al 100% delle spese di ristrutturazione;
- **ristrutturazione più sostituzione del mutuo:** per aggiungere le spese di ristrutturazione al debito residuo e alle spese notarili, fino ad un massimo dell'80% del valore dell'immobile e un massimo del 40% delle spese di ristrutturazione.



The alternatives offered by Deutsche Bank

Deutsche Bank offers many types of home loans to meet your needs:

- **purchase of residential property:** up to 97% of the value of the property;
- **renovation of residential property:** up to 40% of the value of the property and up to 100% of the renovation costs;
- **renovation plus substitution of an existing loan:** up to 80% of the value of the property and up to 40% of the renovation costs by adding the renovation costs to the outstanding debt, including notary's fees.

Le caratteristiche del mutuo

Per poter giudicare la convenienza delle varie offerte di mutuo disponibili è utile raccogliere alcune informazioni di base.

Quale tasso scegliere

Il tasso di interesse è senz'altro uno degli elementi più importanti da considerare.

Deutsche Bank ne propone una vasta gamma:

- **fisso**: la percentuale degli interessi è concordata al momento della sottoscrizione del prestito e si mantiene costante nel tempo.

È un tipo di tasso particolarmente apprezzato perché permette di mettersi al riparo da brutte sorprese per il futuro;

- **variabile**: è legato all'andamento del parametro di indicizzazione*.

I mutui variabili non consentono di conoscere l'importo esatto del costo del finanziamento, ma il rischio di dover pagare di più se i tassi aumentano è comunque controbilanciato dal vantaggio di pagare meno se i tassi scendono;

- **a rata costante**: la durata può variare con le variazioni del tasso.

Infatti, pur pagando un tasso variabile inferiore al fisso, si ottiene una rata costante per tutta la durata del mutuo;

Loan characteristics

You need to gather some basic information in order to assess the suitability of the various home loans available.

Which interest rate

The interest rate is certainly one of the most important elements to consider.

Deutsche Bank offers a vast range of options:

- **fixed rate**: the interest percentage is agreed when the loan agreement is signed and remains unaltered over time.

This type of rate is much appreciated since it covers the risk of negative surprises in the future;

- **variable rate**: this is linked to variations in the reference indices*.

The exact cost cannot be determined with a variable home loan rate, but the risk of paying more if interest rates rise is offset by the advantage of paying less if rates fall;

- **fixed instalment**: the duration of the loan varies as interest rates change. This way, despite paying a variable rate (lower than the equivalent fixed rate), the monthly instalments are the same over the entire period of the loan;

■ **misto**: rinegoziabile ogni 5/10 anni, consente di mitigare i rischi legati agli inevitabili mutamenti degli scenari, perché offre l'opportunità di mantenere o cambiare il tasso scelto inizialmente secondo l'evoluzione negli anni delle condizioni di mercato.

*Il calcolo degli interessi viene effettuato mediante l'utilizzo di un parametro di indicizzazione al quale va sommato uno spread riconosciuto alla banca. I parametri di indicizzazione sono differenti a seconda del tipo di prodotto, ad esempio per i mutui a tasso variabile il parametro di indicizzazione è l'EURIBOR (Euro Interbank Offered Rate), mentre per i mutui a tasso fisso è l'EURIRS (Euro Interest Rate Swap) o, più semplicemente, IRS.



■ **mixed**: renegotiable every 5/10 years to mitigate the inevitable risks arising from changing economic factors. The rate type initially chosen can be maintained or altered, depending on how market conditions have evolved.

*The interest rate is calculated with reference to certain indices plus a spread applied by the bank. These reference parameters are different for each type of product. For example, the parameter for adjustable-rate loans is EURIBOR (Euro Interbank Offered Rate), while that for fixed-rate loans is EUROIRS (Euro Interest Rate Swap) or, more simply, IRS.

Quali sono i requisiti per ottenere un mutuo

I requisiti per ottenere un mutuo con Deutsche Bank sono minimi. L'età deve essere compresa tra i 18 e i 75 anni, (considerata alla fine del piano di rimborso), tuttavia viene fatta una valutazione sulla tua capacità di rimborso.

Oltre alla principale documentazione attestante l'identità e la capacità reddituale, la richiesta di mutuo dovrà essere corredata dai documenti catastali relativi all'immobile.

Una volta avviata ufficialmente la pratica, Deutsche Bank verificherà se la richiesta è compatibile con il valore dell'immobile, ed organizzerà un sopralluogo tecnico da parte di periti di fiducia.

Approvata la richiesta non rimane altro che la stipula del contratto di mutuo.

Ma la consulenza di Deutsche Bank non si esaurisce nell'erogazione del mutuo. Ti accompagna durante tutta la vita del finanziamento e i nostri consulenti saranno sempre pronti a offrirti chiarimenti su qualsiasi aspetto del mutuo.

What is needed to obtain a home loan

The requirements for obtaining a home loan from Deutsche Bank are minimal. You must be aged between 18 and 75 (at the end of the repayment period) and your ability to pay the monthly instalments will be assessed.

In addition to the main documents showing your identity and earnings, the home loan application must be accompanied by the land registry documents for the property.

Once the formal application has been made, Deutsche Bank will check if the request is compatible with the value of the property and will appoint a surveyor to visit it.

Upon approval, the only remaining step is to sign the mortgage contract.

However, support from Deutsche Bank does not stop with granting your home loan. Our consultants are always available, throughout the entire life of the loan, to give you clarification on any aspect of it that might concern you.

Quanti anni può durare il mutuo

La somma finanziata si può restituire in un arco di tempo che varia generalmente dai 5 ai 30 anni.

È importante tenere conto della tua capacità di risparmio e dell'eventualità di dover far fronte a spese impreviste nel corso del periodo.

Come scegliere la durata del mutuo

Se hai un reddito da lavoro dipendente potrai orientarti su un mutuo di lunga durata. Se, invece, sei un libero professionista nel pieno di un'attività in crescita, potrai prendere in considerazione tempi di restituzione più brevi, in modo da ridurre l'importo complessivo degli interessi pagati.

Il rimborso delle rate

La rata, che può essere a cadenza mensile o trimestrale, è composta da:

- **una quota capitale**, cioè una parte dell'importo prestato;
- **una quota interessi**, relativa appunto a una parte degli interessi dovuti alla banca per il prestito.

How long is a home loan

The amount borrowed can generally be repaid over a period ranging from 5 to 30 years.

This decision should take into account your ability to save and the possibility of unforeseen expenditures during the loan period.

How to choose the loan period

If you have income from employment, you could consider a long-term loan. On the other hand, if you are a professional with a growing business, you might think about a shorter repayment period in order to reduce the total amount of interest paid.

Instalment payments

Instalments, payable either monthly or quarterly, comprise:

- **capital**, which is a portion of the amount borrowed;
- **interest**, being part of the total loan interest due to the bank.

Quanto costa accendere un mutuo

Le spese legate alla stipula del mutuo riguardano:

- le commissioni bancarie per l'apertura della pratica (istruttoria);
- la perizia del tecnico per la stima dell'immobile;
- l'assicurazione obbligatoria per incendio e scoppio;
- le parcelle notarili per l'atto di stipula (cioè l'atto con il quale viene concesso il finanziamento);
- l'iscrizione dell'ipoteca;
- le imposte varie.



How much does it cost to obtain a home loan

Loan application expenses comprise:

- an arrangement fee for examining the loan application;
- valuation survey of the property;
- required insurance covering fire and explosion;
- notary's fees for authenticating the mortgage contract (the deed by which the loan is granted);
- registration of the mortgage;
- various taxes.

Cos'è l'ipoteca

L'ipoteca è una garanzia reale che consente alla banca di recuperare la somma prestata se il debitore non paga. Di fronte al mancato versamento delle rate Deutsche Bank metterà all'asta l'immobile, appropriandosi però non di tutto il ricavato della vendita, ma solo dell'importo del credito residuo. L'ipoteca dopo 20 anni, se non rinnovata, si estingue.

Non si può ottenere il mutuo se...

- L'immobile da acquistare ha subito negli ultimi vent'anni passaggi di proprietà per "donazione" sia all'attuale proprietario che ai precedenti.
- Per l'immobile è stato chiesto un condono edilizio non ancora concesso dal Comune.
- L'immobile è soggetto a vincoli da parte del Ministero dei Beni Culturali e Ambientali.
- All'immobile sul quale viene iscritta l'ipoteca, sono presenti trascrizioni o iscrizioni pregiudizievoli.

What is a mortgage

A mortgage is a secured guarantee that enables the bank to recover the amount loaned if the borrower does not pay. If the instalments are not paid, Deutsche Bank will arrange for the property to be sold in an action in order to collect the outstanding amount due (not the entire sale proceeds). If not renewed, the mortgage expires after 20 years.

Home loans are not available if...

- The property to be purchased has changed ownership within the past twenty years by "gift" to the current or previous owners.
- A building amnesty has been requested for the property, but not yet granted by the local council.
- The property is subject to restrictions imposed by the Ministry of Cultural Affairs.
- If on the property on which you are opening a mortgage there are charges or foreclosures.

Le garanzie supplementari

Nel concedere un mutuo la banca deve considerare non solo il valore dell'immobile offerto in garanzia, ma anche la capacità economica del debitore di pagare le rate del mutuo (un elemento di valutazione, ad esempio, è costituito dalla dichiarazione dei redditi). Per questa ragione, talvolta, viene richiesta la fideiussione da parte di un terzo, che si assume così l'impegno di pagare quanto dovuto dal debitore in caso di suo inadempimento.



Additional guarantees

When granting a home loan, the bank considers not only the value of the property offered in guarantee, but also the ability of the borrower to make the instalment payments (e.g. by referring to income tax declarations). For this reason, third parties are sometimes asked to provide an additional guarantee, thus agreeing to make the payments due by the borrower in the event of default.

Le agevolazioni fiscali sui mutui per l'acquisto della casa

A favore di chi accende un mutuo per l'acquisto dell'abitazione principale è concessa una detrazione dall'Irpef degli interessi pagati e dei relativi oneri accessori.

La disciplina prevede una detrazione dall'imposta sul reddito delle persone fisiche pari al 19% degli interessi passivi, derivanti da mutui garantiti da ipoteca su immobili contratti solo per l'acquisto dell'unità immobiliare da adibire ad abitazione principale e delle sue pertinenze per un importo non superiore a 3.615,20 euro.

La detrazione d'imposta si deve far valere nella dichiarazione dei redditi relativa al periodo d'imposta in cui gli interessi sono stati sostenuti.

L'atto è soggetto all'imposta sostitutiva nella misura dello 0,25% in caso di acquisto prima casa.

Chi può fruire della detrazione d'imposta

La detrazione d'imposta spetta agli acquirenti che siano contestualmente contraenti del mutuo ipotecario. In presenza di più intestatari del mutuo, il diritto alla detrazione spetta a ciascuno in proporzione alla propria quota.

Tax relief for home loans

Persons arranging a loan for the purchase of their principal home are allowed IRPEF tax relief on the interest paid and related charges.

The rules envisage a deduction from personal income tax of 19% of the interest expense incurred on mortgage loans arranged solely for the purchase of the borrower's principal home and related assets. The maximum annual deduction is 3.615,20 euro.

The deduction is made in the declaration for the tax period in which the interest expense was incurred.

The purchase of your principal home is subject to a flat tax of 0.25%.

Who can obtain the tax deduction

A tax deduction is available to purchasers who together arranged the mortgage contract. If the home loan is in the names of several persons, each is entitled to part of the tax deduction in proportion to their share of the loan.

L'erogazione del mutuo

Raccolti i documenti necessari e la Domanda di Mutuo, la banca potrà aprire la relativa Pratica Istruttoria. Molto spesso, alcune banche danno incarico ad un tecnico di fiducia di periziare l'immobile e ad un notaio di predisporre una relazione notarile preliminare.

La stipula del contratto ipotecario viene fatta tramite atto pubblico e avviene nei locali della banca o presso la sede del notaio erogante. L'erogazione del finanziamento avviene tramite assegni circolari (o bonifico bancario) che rimangono in deposito cauzionale infruttifero presso la banca fino a quando l'iscrizione dell'ipoteca non diviene giuridicamente efficace (cosidetto consolidamento dell'ipoteca).



Granting a home loan

Having received the necessary documents and the loan application, the bank starts its analysis. Many banks appoint a surveyor to value the property and a notary to prepare the preliminary notary's report.

The mortgage contract is a public deed and is signed at the bank's premises or at the notary's offices.

The loan is paid for in the form of bankers' drafts (or a money transfer) which is held in trust by the bank until the mortgage is legally registered.

Mutui: altre finalità

Il mutuo può essere richiesto anche per ristrutturazioni di immobili, o per successione.

Mutui per ristrutturazione

Ai fini della richiesta, è necessario presentare il dettaglio delle spese di ristrutturazione previste e copia dell'atto di proprietà dell'immobile oggetto dell'intervento.

Mutui in caso di successione

In questo caso è necessario richiedere atto di provenienza del bene oggetto di successione, dichiarazione di successione verbale di pubblicazione dell'eventuale testamento o copia dell'accettazione tacita dell'eredità.

Home loans: other purposes

Home loans can also be requested for the renovation of property, or on inheritances.

Renovation loans

The application must include details of the expected renovation expenses and a copy of the deed of ownership of the property to be renovated.

Loans in the event of inheritance

In this case, the bank will ask for the deed confirming the source of the inherited property, the declaration of inheritance, the notice of publication of the will (if applicable) or a copy of the tacit acceptance of the inheritance.