



PROCESSO DI CONCESSIONE DEL MUTUO DALLA RICHIESTA ALL'EROGAZIONE

Il presente documento illustra:

- le diverse fasi in cui si snoda il processo di concessione ed erogazione del mutuo
- la descrizione delle attività che saranno svolte dalla Banca e dagli altri soggetti coinvolti nel processo (tra cui, il cliente, il suo notaio e il perito)
- la descrizione della fase di stipula del mutuo, con le regole che la Banca intende osservare per garantire al cliente un periodo di riflessione di 7 giorni tra la data dell'invio dell'Offerta vincolante e la stipula

ELENCO DELLE FASI DEL MUTUO

1. **RICHIESTA DEL MUTUO**
2. **ISTRUTTORIA E VALUTAZIONE CREDITIZIA**
3. **PERIZIA E DELIBERA CREDITIZIA**
4. **RELAZIONE NOTARILE PRELIMINARE E ANALISI TECNICO LEGALE**
5. **SOTTOSCRIZIONE POLIZZA INCENDIO**
6. **PREDISPOSIZIONE STIPULA**
7. **EROGAZIONE DEL MUTUO**

1

RICHIESTA DEL MUTUO

Il primo passo da compiere consiste nell'individuazione del tipo di mutuo che meglio risponde alle esigenze del richiedente: l'importo, il tipo di tasso (variabile, fisso, misto, etc.) e la durata, al fine di ottenere il preventivo del mutuo.

Insieme al preventivo di mutuo la Banca rilascia una serie di documenti relativi alla trasparenza precontrattuale (Informativa sulla Privacy, Informativa SIC Sistema Informativo Creditizio, Informazioni Generali sul Credito Immobiliare ai Consumatori) e la lista dei documenti anagrafici e reddituali necessari per permettere all'Istituto di Credito di procedere con l'istruttoria del Mutuo.

Per poter finalizzare l'attività istruttoria, il cliente dovrà prendere visione e firmare:

- Domanda di Mutuo
- Prospetto Informativo Europeo Standardizzato
- Modulo di comunicazione interbancaria in caso di Surroga

La Banca si impegna altresì a mettere a disposizione del cliente la bozza del contratto di mutuo e il relativo capitolato al momento della sottoscrizione della domanda di finanziamento da parte del cliente e comunque prima del completamento della raccolta della documentazione istruttoria, così da consentire di disporre di un ampio lasso di tempo per analizzare e valutare il loro contenuto.

2

ISTRUTTORIA E VALUTAZIONE CREDITIZIA

In questa fase, la Banca:

- verifica la completezza e regolarità documentale per tutti i soggetti coinvolti;
- svolge la valutazione creditizia nel rispetto della Policy interna verificando:
 - il rispetto del rapporto tra la somma richiesta ed il valore dell'immobile da ipotecare
 - la sostenibilità della rata del mutuo considerando anche gli altri eventuali impegni del/dei richiedenti rispetto ai redditi percepiti
 - il rispetto di una soglia di reddito minima di sussistenza al netto degli impegni
 - i risultati della consultazione di Banche Dati contenenti informazioni sull'affidabilità creditizia del cliente.

A fronte delle analisi effettuate, la Banca esprime un parere sul merito creditizio. In caso di esito positivo la delibera è condizionata alla successiva valutazione dell'immobile da ipotecare (Perizia).

3

PERIZIA E DELIBERA CREDITIZIA

La perizia immobiliare ha lo scopo di stabilire il valore e la congruità dell'immobile offerto in garanzia.

Il perito ha il compito di analizzare la documentazione relativa all'immobile per accertarne la categoria catastale, la presenza di vincoli o convenzioni, eventuali diritti di altri sull'immobile stesso e irregolarità urbanistiche. Inoltre, il perito conferma quanto scritto nei documenti recandosi personalmente ad effettuare una perizia sull'immobile e consegna alla banca una relazione tecnico-estimativa dell'immobile.

In assenza di elementi ostativi emersi dalla valutazione del perito, la Banca rilascia la Delibera creditizia con cui accerta che il cliente soddisfa i requisiti di merito creditizio necessari all'erogazione del mutuo richiesto.

4

RELAZIONE NOTARILE PRELIMINARE E ANALISI TECNICO LEGALE

Il Notaio scelto dal cliente ha il compito di informare la banca sullo stato formale dell'immobile: nella **dichiarazione notarile preliminare** il notaio accerterà tutto ciò che ha riguardato l'immobile negli ultimi 20 anni sulla base di quanto riportato nei Registri Immobiliari.

La Banca effettua la valutazione tecnico-legale verificando, tramite l'analisi della Relazione Notarile Preliminare, la titolarità e la legittimità della proprietà dell'immobile, l'assenza di eventuali gravami su di esso e i trasferimenti di proprietà. La Relazione Notarile Preliminare viene esaminata unitamente alla Perizia di stima affinché vi sia la certezza che l'immobile oggetto di perizia corrisponda a quello da ipotecare.

A seguito dell'analisi tecnico legale positiva la Banca invierà una email al cliente per comunicargli la disponibilità a procedere con la stipula del mutuo e per sottolineare la sua intenzione di riconoscere al cliente - secondo quanto previsto dall'art. 120 novies, comma 3, del TUB - un periodo di riflessione di 7 giorni **decorrente dalla data di consegna dell'Offerta vincolante**, nel corso del quale il cliente può valutare l'Offerta stessa e **decidere se accettarla o meno**.

Si precisa inoltre che la Banca - considerati i tempi tecnici necessari alla predisposizione dell'Offerta vincolante - per poter garantire al cliente un periodo di riflessione di 7 giorni tra l'invio dell'Offerta vincolante e la stipula, dovrà ricevere conferma della data di stipula definitiva con almeno 10 giorni lavorativi di anticipo.

5 SOTTOSCRIZIONE POLIZZA INCENDIO

La Circolare della Banca d'Italia n. 263 del 27 dicembre 2006 prevede che l'immobile oggetto di ipoteca sia assicurato contro i danni materiali che derivano direttamente da cause di diverso genere (incendio, esplosione, fulmine, scoppio, ecc.). Il richiedente del Mutuo può sottoscrivere la polizza proposta da BNL oppure, anche in caso di surroga, scegliere di assicurare l'immobile sottoscrivendo la polizza di una compagnia scelta liberamente dal cliente sul mercato purché rispetti i requisiti richiesti dalla Banca¹ e preveda un vincolo a favore di BNL. In quest'ultimo caso, il richiedente fornisce alla Banca la copia del contratto di Polizza, la copia della quietanza di pagamento e l'appendice di vincolo a favore di BNL, rilasciata dalla compagnia assicuratrice.

6 PREDISPOSIZIONE STIPULA

Il cliente comunica alla Banca la data in cui intende stipulare il mutuo. La Banca potrà così predisporre l'Offerta vincolante e la relativa documentazione contrattuale, redatta tenendo conto della data indicata per la stipula.

Tali documenti consentiranno ai richiedenti di prendere visione di tutte le condizioni economiche e contrattuali del Mutuo.

La Banca invierà al Notaio tutta la documentazione contrattuale per procedere alla stipula del mutuo.

Qualora il cliente comunichi la data di stipula con un anticipo di meno di 10 giorni lavorativi ma intenda comunque procedere alla stipula nella data individuata, rilascerà alla Banca una espressa dichiarazione di rinuncia alla possibilità di godere appieno del periodo di riflessione di 7 giorni.

7 EROGAZIONE DEL MUTUO

La somma prevista dal contratto di mutuo può essere erogata (i) contestualmente alla firma del contratto, oppure (ii) in un momento successivo, a seguito del consolidamento dell'ipoteca iscritta sull'immobile².

Il cliente si impegna a rimborsare il mutuo in rate periodiche composte da una quota del capitale concesso a mutuo e da una quota di interessi. Le rate sono calcolate secondo un cosiddetto "piano di ammortamento", che inizia il primo giorno del mese successivo all'erogazione del mutuo. Il periodo di tempo che intercorre dall'erogazione del mutuo al giorno prima dell'inizio del periodo di ammortamento è detto periodo di "preammortamento tecnico".

In caso di erogazione del mutuo contestuale alla stipula, il Preammortamento Tecnico inizia dalla data di stipula del contratto di mutuo e termina, **nel caso di mutui con**

periodicità mensile, l'ultimo giorno del medesimo mese, con conseguente inizio del periodo di ammortamento il primo giorno del mese successivo alla stipula.

In caso di erogazione del mutuo al consolidamento dell'ipoteca, la data di effettiva erogazione coincide, di regola, con il quindicesimo giorno dalla stipula del contratto di mutuo. Il periodo di Preammortamento Tecnico decorre dunque dalla data di effettiva erogazione (di regola il quindicesimo giorno dalla stipula del contratto di mutuo) e, nel caso di muti con periodicità mensile, termina l'ultimo giorno del medesimo mese con conseguente inizio del periodo di ammortamento il primo giorno del mese successivo all'erogazione.

Qualora eccezionalmente, in presenza di problemi sulla garanzia non imputabili alla Banca o di ritardi del notaio nello svolgimento delle attività propedeutiche al consolidamento dell'ipoteca, l'erogazione avvenga dopo il quindicesimo giorno dalla stipula, il periodo di Preammortamento Tecnico e il relativo costo degli interessi verrà comunque calcolato dalla data di effettiva erogazione. Qualora tali ritardi, ancorché non imputabili alla Banca, non le consentano di procedere all'erogazione lo stesso mese previsto dal contratto di mutuo e dall'Offerta vincolante, nessun interesse di Preammortamento Tecnico sarà dovuto dal cliente.

¹ Consultabile al link:

<https://bnl.it/it/Footer/Trasparenza/documenti-di-trasparenza/Mutui>

² In gergo tecnico, un'ipoteca su un mutuo fondiario si "consolida" nel momento in cui non è più assoggettabile a revocatoria fallimentare, ovvero sia trascorsi dieci giorni dall'iscrizione della medesima ipoteca. Si vedano, al riguardo, l'art. 67 della legge fallimentare (Regio Decreto 16 marzo 1942, n. 267 e successive modificazioni e integrazioni) e l'art. 39, comma 4, del Testo Unico Bancario (Decreto legislativo 1° settembre 1993, n. 385 e successive modificazioni e integrazioni).