

INFORMAZIONI GENERALI SUL CREDITO IMMOBILIARE
OFFERTO A CONSUMATORI
**MUTUO IPOTECARIO TASSO FISSO (SURROGA -
MCD)**

INFORMAZIONI SUL FINANZIATORE/INTERMEDIARIO DEL CREDITO

Banca Credito Attivo S.p.A.

Via Venti Settembre n. 30 - 00187 - ROMA (RM)

Tel.: 0823 783125 Fax: 0823 918231

Email: info@bcabanca.it

Sito Web: www.bcabanca.it

Registro delle Imprese della CCIAA di Roma n. 00095310611

Partita Iva di Gruppo 14994571009

Iscritta all'Albo della Banca d'Italia n. 543.9.0 - cod. ABI 03047

Socio unico, direzione e coordinamento: IBL Banca S.p.A.

Gruppo di appartenenza: Gruppo Bancario IBL Banca, con iscrizione all'Albo dei Gruppi Bancari al n. 3263

Aderente al Fondo Interbancario di Tutela dei Depositi ed al Fondo Nazionale di Garanzia

Capitale sociale Euro 16.800.000,00

CHE COS'È IL CREDITO IMMOBILIARE

Il credito immobiliare è un finanziamento a medio-lungo termine. In generale la sua durata va da un minimo di 5 a un massimo di 25 anni.

Può essere richiesto per acquistare, ristrutturare o costruire un immobile. Può servire anche per sostituire o rifinanziare contratti di credito immobiliare già ottenuti per la stessa 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.

CHE COS'È IL MUTUO DI SCOPO E SURROGAZIONE

Il mutuo di scopo e surrogazione ai sensi dell'art. 120 quater del decreto legislativo 1° settembre 1993, n. 385 è un finanziamento finalizzato a procurare la provvista per estinguere un altro finanziamento precedentemente ottenuto presso altra/o banca/intermediario.

Il cliente può ottenere dalla nuova banca (surrogante) condizioni migliorative per quanto riguarda, per esempio, tassi di interesse e durata. Gli unici vincoli sono **che il cliente deve essere una persona fisica o una microimpresa**, come definita dall'art. 1, comma 1, lettera t), del decreto legislativo 27 gennaio 2010, n. 11 e che **il nuovo mutuo non può superare per importo il debito (residuo) relativo al finanziamento originario**.

Per il perfezionamento dell'operazione, il cliente non deve sostenere, neanche indirettamente, alcun costo (ad esempio commissioni, spese, oneri e penali); inoltre, l'art. 1202 cod. civ. non richiede il consenso del finanziatore originario (surrogato).

Il nuovo contratto mantiene i diritti e le garanzie del vecchio (specialmente l'ipoteca, ma anche una eventuale fidejussione).

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.

Nell'ipotesi che il cliente non riesca, per qualunque motivo, a restituire la somma ricevuta dalla banca, questa potrà procedere alla vendita dell'immobile oggetto di ipoteca al fine di soddisfare il proprio credito.

All'atto di mutuo di scopo e surrogazione e alle relative formalità non si applica l'imposta sostitutiva di cui all'art. 17 del Decreto Presidente della Repubblica 29 settembre 1973 n. 601, né le imposte indicate nell'art. 15 del medesimo decreto.

Al cliente viene reso noto il tasso annuo effettivo globale (TAEG), cioè un indice che esprime il costo complessivo del credito a suo carico espresso in percentuale annua del credito concesso.

In relazione alle operazioni di portabilità dei mutui, è stata definita una procedura di colloquio interbancario volta a contribuire alla miglior realizzazione delle operazioni medesime, improntata, in particolare, a criteri di massima riduzione dei tempi e degli adempimenti connessi. Tale procedura interviene nella fase esecutiva di un'operazione di

portabilità e, fermo quanto sotto indicato nella sezione “Estinzione anticipata, portabilità e reclami” del presente foglio informativo, si articola in tre fasi che prevedono in estrema sintesi:

- l'avvio della procedura con una richiesta scritta del cliente alla nuova banca (surrogante) di acquisire dal finanziatore originario (surrogato) l'esatto importo del proprio debito residuo, concordando anche una possibile data per la formalizzazione dell'operazione;
- la comunicazione dal finanziatore originario alla nuova banca ed al cliente dell'importo del debito residuo con la conferma della data di formalizzazione dell'operazione;
- il perfezionamento dell'operazione di portabilità mediante stipula del contratto di mutuo e contestuale rilascio dal finanziatore originario, contro pagamento di quanto ad esso dovuto, di apposita quietanza recante la dichiarazione del debitore (cliente) circa la provenienza della somma impiegata per il pagamento.

La nuova banca provvede a richiedere l'annotazione ai sensi dell'art. 2843 cod. civ. del trasferimento a suo favore della garanzia ipotecaria già iscritta, in conseguenza della stipula del nuovo contratto di mutuo, annotazione per la quale occorre soddisfare i requisiti di forma richiesti dalla legge. Pertanto, sono previste modalità alternative a seconda che vi sia o meno la presenza anche del finanziatore originario dinanzi al Notaio.

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.

Rischi specifici legati alla tipologia di contratto

Nei mutui che prevedono un tasso variabile può essere stabilito un tasso minimo (floor) o massimo (cap). In questi casi, indipendentemente dalle variazioni del parametro di indicizzazione, il tasso di interesse non può scendere al di sotto del minimo o salire al di sopra del massimo.

Il contratto inoltre può prevedere che il finanziatore, in presenza di un giustificato motivo, possa modificare nel corso del rapporto le condizioni economiche applicate al cliente, ad eccezione del tasso di interesse.

Il mutuo ipotecario può avere ad oggetto l'erogazione di somme in valuta diversa dall'euro, il cui rimborso deve essere effettuato nella stessa valuta. In tal caso può verificarsi nel corso del rapporto un aumento del valore della valuta estera prescelta rispetto all'euro, con un conseguente aggravio di oneri (rischio di cambio) per il cliente.

Il mutuo ipotecario, anche se denominato in euro, è considerato mutuo “in valuta estera” quando tale valuta è diversa dalla valuta nazionale del cliente, intendendo per essa quella in cui, al momento della conclusione del contratto, il cliente percepisce il proprio reddito o detiene le attività con le quali dovrà rimborsare il finanziamento ovvero la valuta diversa da quella avente corso legale nello Stato membro dell'Unione europea in cui il cliente ha la residenza al momento della conclusione del contratto.

Nel caso in cui la variazione del tasso di cambio tra la valuta in cui è denominato il mutuo e la valuta nazionale del cliente è pari o superiore al venti per cento rispetto a quello rilevato al momento della conclusione del contratto, il cliente può esercitare il “diritto di conversione” nella valuta nazionale secondo quanto previsto dall'articolo 120-quaterdecies del Testo Unico Bancario. Per l'esercizio del diritto di conversione al cliente può essere richiesto di pagare al finanziatore, ove previsto dal contratto, un compenso onnicomprensivo che tenga conto della natura e dell'entità degli oneri finanziari che il finanziatore può essere tenuto a sostenere in relazione alla conversione della valuta.

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, sul sito www.bcabanca.it e presso tutte le filiali della Banca.

La **Guida pratica “La Centrale dei Rischi in parole semplice”**, che illustra il funzionamento della Centrale dei Rischi gestita dalla Banca d'Italia, è disponibile sul sito www.bancaditalia.it, sul sito www.bcabanca.it e presso tutte le filiali della Banca.

QUANTO PUÒ COSTARE IL FINANZIAMENTO

Tasso Annuo Effettivo Globale (TAEG)

Tasso Fisso

Importo totale del credito: € 100.000,00	Durata del finanziamento (anni): 25	Tasso Annuo Effettivo Globale (TAEG): 5,16%	Costo totale del credito: € 75.823,16 Importo totale dovuto dal cliente: € 175.823,16
---	--	--	--

Il TAEG rappresenta la misura percentuale del costo totale del credito; esso è comprensivo di tutti gli interessi, i costi, le spese, le commissioni e le imposte che il cliente è tenuto a pagare, ivi incluse le spese assicurative che la Banca richiede obbligatoriamente per concedere il mutuo.

Non sono state considerate le spese di perizia in quanto non preventivabili.

Oltre al TAEG vanno considerati altri costi, quali le spese per il notaio, l'iscrizione dell'ipoteca, eventuali penali, le imposte per la stipula del contratto e gli interessi di mora nel caso di ritardo nel pagamento delle rate.

FINANZIAMENTO DESTINATO A:

Mutuo destinato esclusivamente alla surroga.

PRINCIPALI CONDIZIONI ECONOMICHE

Importo finanziabile	compreso tra un minimo di 50.000,00 euro e come percentuale del valore dell'immobile posto a garanzia: Residenziale max 80% / Non residenziale max 70%. Il nuovo mutuo non può superare per importo il debito residuo relativo al finanziamento originario.
Durata	minima: 7 anni massima: 25 anni
Garanzie accettate	ipoteca sull'immobile ed eventuali altre garanzie (fidejussioni, pegno, ecc..)

TASSI

Tasso di interesse Fisso	Tasso di ammortamento: Tasso variabile: IRS 25 ANNI (Attualmente pari a: 2,56%) + 2,5 punti perc. Valore effettivo attualmente pari a: 5,06%
Tasso di interesse di preammortamento Fisso	Tasso di preammortamento: Tasso variabile: IRS 25 ANNI (Attualmente pari a: 2,56%) + 2,5 punti perc. Valore effettivo attualmente pari a: 5,06%
Tasso di mora Fisso	Tasso di mora: Tasso variabile: IRS 25 ANNI (Attualmente pari a: 2,56%) + 3,5 punti perc. Valore effettivo attualmente pari a: 6,06%

PARAMETRO DI RIFERIMENTO

Tasso Fisso:

Il parametro di riferimento è pari all'IRS (Interest Rate Swap) quotazione lettera con scadenza pari o più prossima alla durata del mutuo, rilevato il primo giorno lavorativo del mese sui principali quotidiani economici. Qualora il primo giorno lavorativo del mese dovesse coincidere con il lunedì la rilevazione presa a riferimento sarà quella del giorno lavorativo precedente.

TIPOLOGIE DI FINANZIAMENTO

Finanziamento a tasso fisso

L'utilizzo di un indice di riferimento per la fissazione di un tasso fisso comporta la possibilità che, al momento della

stipula del contratto, il tasso di interesse praticato al finanziamento sia diverso rispetto a quello attualmente pubblicizzato, in relazione all'andamento dell'indice (fermo restando che, dopo la stipula e per tutta la durata del finanziamento, il tasso fisso praticato risulterà pari a quello contrattualizzato).

SPESE	
Spese di istruttoria	€ 0,00 dell'importo deliberato
Imposta sostitutiva	non è dovuta alcuna imposta sostitutiva in quanto già sostenuta dal cliente nella fase di erogazione del finanziamento da surrogare
Imposte indirette	non sono dovute alcune imposte indirette in quanto, se dovute, sono state già sostenute dal cliente nella fase di erogazione del finanziamento da surrogare
Spese incasso rata	Cassa: € 3,00 Presenza rapporto: € 3,00 SDD: € 3,00
Trasparenza documentazione bancaria (1)	Posta: € 2,00 Casellario elettronico: € 0,00
Spese estinzione anticipata	1% del debito residuo (non dovute in caso di finanziamento per l'acquisto o la ristrutturazione di unità immobiliari adibite ad abitazione o allo svolgimento della propria attività economica o professionale)
(1) Per usufruire dell'invio telematico (casellario elettronico) della corrispondenza (a costo zero) occorre aver sottoscritto un contratto di Internet Banking	Sono escluse le comunicazioni previste ai sensi dell'art. 118 D.lgs. 385/1993, gratuite indipendentemente dagli strumenti di comunicazione impiegati.

Se le condizioni economiche in vigore a fine anno non sono cambiate rispetto alla comunicazione precedente, il documento di sintesi non verrà inviato. Il cliente potrà, comunque, in qualsiasi momento ottenere gratuitamente copia del documento di sintesi con le condizioni economiche in vigore. Qualora il cliente abbia scelto il regime di comunicazioni telematiche, potrà richiedere il documento di sintesi aggiornato in qualsiasi momento tramite il servizio di Banca Virtuale o ottenerne tempestivamente copia per posta elettronica.

ONERI SOSTENUTI DAL CLIENTE	
Spese di perizia (valori di stima) - periti o società di valutazione immobiliare - compenso omnicomprensivo per la relazione tecnica estimativa.	Non previste
Polizza incendio e scoppio (valori di stima)	€ 468,83 Periodicità: Unica Numero periodi: 1

PIANO DI AMMORTAMENTO	
Tipo di ammortamento	Francese
Tipologia di rata	Costante
Periodicità delle rate	Mensile
Modalità pagamento interessi	Interessi posticipati
Tipo calendario	Giorni civili / 365

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

ULTIME RILEVAZIONI DEL PARAMETRO DI RIFERIMENTO	
Data	Valore

01.03.2024	2,56%
01.02.2024	2,49%
01.01.2024	2,35%
01.12.2023	2,86%
01.11.2023	3,27%

CALCOLO ESEMPLIFICATIVO DELL'IMPORTO DELLA RATA

Tasso fisso (1)

Tasso di interesse applicato	Durata del finanziamento (anni)	Importo della rata Mensile per un capitale di: € 100.000,00	Se il tasso di interesse aumenta del 2% dopo 2 anni (*)	Se il tasso di interesse diminuisce del 2% dopo 2 anni (*)
5,06%	5	€ 1.884,67	€ 1.938,53	€ 1.830,57
5,06%	10	€ 1.058,04	€ 1.135,02	€ 982,86
5,06%	15	€ 788,00	€ 877,71	€ 702,32
5,06%	20	€ 657,00	€ 756,51	€ 563,54
5,06%	25	€ 581,47	€ 689,32	€ 481,46

(1) ipotesi di aumento e diminuzione solo per i mutui che hanno una componente variabile al momento della stipula del contratto di credito. Questa condizione non si applica ai finanziamenti a tasso fisso.

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 in filiale e sul sito internet www.bcabanca.it.

SERVIZI ACCESSORI

Polizza Incendio (obbligatoria):

Il Cliente è tenuto ad assicurare, l'immobile su cui è iscritta ipoteca contro i danni causati da incendio, scoppio, fulmine per tutta la durata del finanziamento.

La polizza deve prevedere le seguenti coperture:

- **Danni Diretti:** i danni materiali direttamente causati al fabbricato da: incendio, fulmine, esplosione o scoppio, implosione, caduta di aeromobili, meteoriti, corpi e veicoli spaziali, bang sonico;
- **Danni Conseguenti:** danni materiali e diretti al fabbricato assicurato come conseguenza degli eventi di cui sopra, causati da sviluppo di fumi, gas, vapori; mancata o anormale produzione o distribuzione di energia termica o idraulica; mancato o anormale funzionamento di impianti idraulici, igienici, di riscaldamento o di condizionamento d'aria; colaggio o fuoriuscita di liquidi; guasti per impedire o arrestare l'evento dannoso; spese di demolizione, sgombero e trasporto dei residui del sinistro.

L'importo assicurato deve essere pari al Valore Assicurabile comunicata dalla Banca al cliente sulla base della perizia effettuata. Il Valore Assicurabile corrisponde al costo di costruzione a nuovo, inteso come l'importo corrispondente al costo eventualmente da sostenere per integrale ricostruzione a nuovo del fabbricato con le stesse caratteristiche esclusi il valore dell'area su cui il fabbricato insiste e gli oneri di urbanizzazione.

Il Cliente potrà acquisire la copertura assicurativa richiesta attraverso la sottoscrizione di una polizza con una qualunque compagnia di assicurazione iscritta all'Albo delle Imprese di assicurazione e riassicurazione tenuto dall'IVASS e autorizzata all'esercizio dell'attività assicurativa nel ramo 8 "incendio ed elementi naturali" *.

A tal fine, fatta eccezione per i prefabbricati in bioedilizia, il Cliente potrà scegliere di sottoscrivere la **Polizza AssiMutuolpo** di Net Insurance S.p.A. (compagnia con la quale la BCA Banca ha stipulato un accordo di distribuzione) distribuita dalla Banca.

La polizza emessa da una Compagnia diversa da Net Insurance S.p.A. deve essere vincolata a favore di BCA Banca sulla base di un documento sottoscritto dalla Compagnia medesima il cui contenuto viene indicato dalla Banca.

* L'Albo delle Imprese di Assicurazione e Riassicurazione ed i relativi elenchi sono pubblicati sul sito dell'IVASS (www.ivass.it)

Polizza Incendio AssiMutuolpo di Net Insurance S.p.A.:

Ai fini della copertura assicurativa richiesta, la Banca propone la polizza AssiMutuolpo, un prodotto di Net Insurance S.p.A. che copre l'immobile su cui è iscritta ipoteca contro i danni causati da incendio, scoppio, fulmine dell'immobile adibito a civile abitazione per tutta la durata del finanziamento.

L'Assicurazione è prestata a "Valore a Nuovo" ovvero l'impresa di impegna a pagare in caso di Sinistro la spesa necessaria per l'integrale ricostruzione a nuovo di tutto il Fabbricato escludendo soltanto il valore dell'area.

La polizza distribuita dalla Banca non prevede il vincolo a favore della stessa.

In caso di estinzione anticipata del mutuo o di trasferimento presso un altro ente finanziatore le coperture assicurative cessano alle ore 24.00 del giorno di perfezionamento dell'estinzione anticipata totale o del trasferimento del

finanziamento. In tal caso il Cliente ha diritto alla restituzione della parte del premio pagato, al netto delle imposte dovute, relativo al periodo residuo intercorrente tra la data di perfezionamento dell'estinzione o del trasferimento del finanziamento e la data di scadenza originaria delle coperture assicurative. In alternativa, il Cliente può richiedere all'assicuratore la prosecuzione della Polizza fino alla scadenza anche designando un nuovo beneficiario.

ALTRE SPESE DA SOSTENERE NON INCLUSE NEL TAEG

Tasso di Mora	Tasso di interesse pro tempore vigente durante la mora
Estinzione anticipata	Esente
Adempimenti notarili	Secondo il tariffario del professionista (*)
Imposta di registro	Si rinvia alla disciplina fiscale vigente
Tasse ipotecarie	Non applicabile

(*) A carico della Banca per i mutui con finalità di portabilità tramite surroga.

TEMPI DI EROGAZIONE

Durata dell'istruttoria	40 giorni dalla presentazione della documentazione richiesta, esclusi i tempi per gli adempimenti notarili, e fatti salvi i casi in cui:
	a) risulti necessario procedere a un'integrazione alla documentazione tecnico/legale prodotta;
	b) emergano nuovi elementi per i quali si renda necessario effettuare ulteriori approfondimenti;
	c) venga sospeso l'iter istruttorio per motivi dipendenti dalla volontà del Cliente
Disponibilità dell'importo	entro 15 gg. dalla stipula ed attivazione assicurazione

INFORMAZIONI E DOCUMENTI PER LA VERIFICA DEL MERITO DI CREDITO

	TUTTI	LAVORATORE DIPENDENTE	LAVORATORE AUTONOMO/SOCIO
DOCUMENTI ANAGRAFICI – REDDITUALI – CLIENTI (1)	DOCUMENTO D'IDENTITÀ RICHIEDENTE	ULTIMA CERTIFICAZIONE UNICA	ULTIMA CERTIFICAZIONE UNICA
	ATTESTAZIONE DI RESIDENZA (SOLO SE NON SPECIFICATO NEL DOCUMENTO DI IDENTITÀ)	COPIA CONTRATTO DI LAVORO / SCHEDA ANAGRAFICA CENTRO PER L'IMPIEGO (PER LAVORATORI A TEMPO DETERMINATO)	
	SENTENZA DI SEPARAZIONE E/O OMOLOGA DEL TRIBUNALE (EVENTUALE)	DICHIARAZIONE ANZIANITÀ LAVORATIVA – SOLO IN CASO DI CAMBIO LAVORO IN CORSO D'ANNO	ULTIME 2 DICHIARAZIONI DEI REDDITI DELLA SOCIETÀ SE TITOLARI DI SOCIETÀ DI PERSONE – CON RICEVUTA DI AVVENUTO DEPOSITO
	CODICE FISCALE RICHIEDENTE	ULTIMO MODELLO 730	ULTIMI DUE MODELLI UNICI COMPENSIVI DI IRAP E IVA – CON RICEVUTA DI AVVENUTO DEPOSITO
	COPIA DEPOSITO TITOLI ALTRE BANCHE (ESTRATTO CONTO ULTIMO TRIMESTRE “ALTRI ISTITUTI” E, SE DISPONIBILE,	ULTIME 2 BUSTE PAGHE/CEDOLINI PENSIONE	ISCRIZIONE ALLA CCIAA SOGGETTI/SOCIETÀ

	EVIDENZA DOSSIER TITOLI) – (5)		
	DOCUMENTAZIONE ALTRI REDDITI O ALTRE FORME DI RIMBORSO		ISCRIZIONE ALBO PROFESSIONALE
	DICHIARAZIONE DI COMUNIONE/SEPARAZIONE DEI BENI – ESTRATTO ATTO DI MATRIMONIO (EVENTUALMENTE RICHIESTA DAL NOTAIO)		QUIETANZA PAGAMENTO MOD. F24 O RICEVUTA TELEMATICA DI PAGAMENTO DELLO STESSO
	DICHIARAZIONE DI COMUNIONE/SEPARAZIONE DEI BENI – ESTRATTO ATTO DI MATRIMONIO (EVENTUALMENTE RICHIESTA DAL NOTAIO)		
	STATO DI FAMIGLIA		
DOCUMENTI GARANTI (2)	DOCUMENTAZIONE ALTRI REDDITI O ALTRE FORME DI RIMBORSO	ULTIMA CERTIFICAZIONE UNICA (3)	ULTIMA CERTIFICAZIONE UNICA (4)
		ULTIME 2 BUSTE PAGHE/CEDOLINI PENSIONE	ULTIME 2 DICHIARAZIONI DEI REDDITI DELLA SOCIETÀ SE TITOLARI DI SOCIETÀ DI PERSONE – CON RICEVUTA DI AVVENUTO DEPOSITO
	COPIA DEPOSITO TITOLI ALTRE BANCHE (ESTRATTO CONTO ULTIMO TRIMESTRE “ALTRI ISTITUTI” E, SE DISPONIBILE, EVIDENZA DOSSIER TITOLI) – (5)		
DOCUMENTI TECNICI SULL'IMMOBILE	PLANIMETRIA CATASTALE		
	VISURA CATASTALE		
	TITOLO DI PROVENIENZA (ULTIMO ATTO UTILE DI PROVENIENZA)		
	PRELIMINARE SE PRESENTE		
	COMPUTO METRICO ESTIMATIVO/PREVENTIVO DI SPESA PER RISTRUTTURAZIONE		
	ESTRATTO DI MAPPA		
	COPIA DEL CONTRATTO DI POLIZZA INCENDIO		
DOCUMENTAZIONE IN CASO DI SURROGA	PLANIMETRIA CATASTALE		
	VISURA CATASTALE		
	TITOLO DI PROVENIENZA (ULTIMO ATTO UTILE DI PROVENIENZA)		
	PRELIMINARE SE PRESENTE		
	DOCUMENTAZIONE INERENTE L'ATTO DI MUTUO IN ESSERE		
	ULTIMA CONTABILE DI PAGAMENTO DELLA BANCA ORIGINARIA PER VERIFICA DEL DEBITO RESIDUO		
DOCUMENTAZIONE PER PRESTITI SU IMMOBILI (SE LOCATI)	CONTRATTO DI LOCAZIONE		
	ESTRATTO CONTO GIUSTIFICATIVO DEL CANONE DI LOCAZIONE		
DOCUMENTI TECNICI SULL'IMMOBILE IN COSTRUZIONE/RISTRUTTURAZIONE	PLANIMETRIA CATASTALE		
	VISURA CATASTALE		
	TITOLO DI PROVENIENZA (ULTIMO ATTO UTILE DI PROVENIENZA)		
	PRELIMINARE SE PRESENTE		
	COMPUTO METRICO ESTIMATIVO/PREVENTIVO DI SPESA PER RISTRUTTURAZIONE		
	ESTRATTO DI MAPPA		
	COPIA DEL CONTRATTO DI POLIZZA INCENDIO		
	COPIA DEL PERMESSO DI COSTRUIRE O DIA COMPLETA DI OGNI ALLEGATO, CON RELAZIONE TECNICA DI ASSEVERAZIONE		
	DISEGNI PROGETTO DELL'IMMOBILE CON TIMBRO DEL COMUNE E GLI ESTREMI DEL PERMESSO DI COSTRUIRE O DELLA DIA;		
	CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA COMPLETO DELLO STRALCIO DELLE TAVOLE P.G.T. E DELLE NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE (PER INTERVENTI REALIZZATI CON DIA) O PERMESSO DI COSTRUIRE NON ANCORA AUTORIZZATO;		
	PREVENTIVO LAVORI DELL'IMPRESA ESECUTRICE.		

NOTE:

- (1) DOCUMENTI DI IDENTITÀ PER MUTUO: I DOCUMENTI SONO RICHIESTI QUANDO IL RICHIEDENTE E/O I GARANTI NON SONO INTESTATARI DI ALCUN RAPPORTO CONTINUATIVO (CONTO CORRENTE, LIBRETTO A RISPARMIO, DEPOSITO TITOLI, ...) PRESSO LO SPORTELLLO DELLA BANCA INTERPELLATO.
- (2) INFORMAZIONI PER CIASCUNO DEI RICHIEDENTI ED EVENTUALI GARANTI: I DOCUMENTI SONO RICHIESTI QUANDO IL RICHIEDENTE NON FRUISCE DI ALCUN AFFIDAMENTO PRESSO LO SPORTELLLO DELLA BANCA INTERPELLATO, OPPURE SE QUANTO PRESENTATO IN PASSATO NON È PIÙ RISPONDENTE ALLA REALTÀ ECONOMICA DEL MOMENTO.
- (3) OCCUPAZIONE: DIPENDENTE A TEMPO INDETERMINATO, DIPENDENTE CON ALTRI CONTRATTI, AUTONOMO/LIBERO PROFESSIONISTA, STUDENTE, PENSIONATO.
- (4) PROFESSIONE: AGENTE ASSICURATIVO, AGENTE DI COMMERCIO, ARCHITETTO, ARTIGIANO, ARTISTA, AVVOCATO, BANCARIO, CASALINGA, COMMERCIALISTA, COMMERCIANTE, CONSULENTE, DIPENDENTE, DIRIGENTE, FUNZIONARIO PA/UFFICIALE, DIRIGENTE/FUNZIONARIO, FARMACISTA, GEOMETRA, GIORNALISTA, IMPRENDITORE, IMPRENDITORE AGRICOLO, INGEGNERE, INSEGNANTE, MEDICO, MEMBRO DI CLERO, NON OCCUPATO, NOTAIO, PENSIONATO, POLITICO, PROFESSORE UNIVERSITARIO, SPORTIVO PROFESSIONISTA, STUDENTE, ALTRA PROFESSIONE.
- (5) DATI RELATIVI ALLE SPESE E TENORE DI VITA DEL NUCLEO FAMILIARE DEL CLIENTE: MUTUI, PRESTITI, AFFITTO E SPESE VARIABILI MENSILI RELATIVI A CASA, FAMIGLIA, SALUTE E BENESSERE, AUTO E TRASPORTI, ALTRE SPESE.

PER LA VERIFICA DEL MERITO DI CREDITO, IL FINANZIATORE SI AVVALE DI INFORMAZIONI OTTENUTE TRAMITE LA CONSULTAZIONE DI BANCHE DATI.

ESTINZIONE ANTICIPATA, PORTABILITÀ E RECLAMI

Estinzione anticipata

Il cliente può estinguere anticipatamente in tutto o in parte il finanziamento con un preavviso di almeno 5 giorni senza dover pagare alcuna penale, compenso od onere aggiuntivo. Nel caso di contratto di finanziamento stipulato ai sensi della normativa sul credito fondiario è richiesto il pagamento di un compenso onnicomprensivo nella misura sopra indicata (vedi sezione "Condizioni economiche") calcolato in percentuale del capitale anticipatamente rimborsato e nessuna altra spesa è dovuta. Non sono comunque dovuti alcun compenso o penale nei casi in cui il contratto di finanziamento sia stipulato o accollato a seguito di frazionamento per l'acquisto o la ristrutturazione di unità immobiliari adibite ad abitazione ovvero allo svolgimento della propria attività economica o professionale (ciò ai sensi dell'art. 120 ter del D.lgs. 385/93), nonché qualora l'estinzione anticipata avvenga nell'ambito di un'operazione di portabilità (ciò ai sensi dell'art. 120 quater del D.lgs. 385/93 citato). L'estinzione totale comporta la chiusura del rapporto contrattuale con la restituzione del capitale ancora dovuto - tutto insieme - prima della scadenza del mutuo.

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

Il finanziatore conclude gli adempimenti connessi alla richiesta del cliente entro quindici giorni decorrenti dalla data dell'integrale pagamento di quanto dovuto da parte del cliente medesimo.

Reclami

Nel caso in cui sorga una controversia con la banca, il cliente può presentare un reclamo a mezzo lettera raccomandata A/R, fax, posta elettronica o posta elettronica certificata (pec) a: Ufficio Reclami di BCA Banca - Via Boncompagni, 15 - 00187 Roma (RM) ufficio.reclami@bcabanca.it oppure ufficio.reclami@pec.bcabanca.it, che risponde entro 60 giorni dal ricevimento.

Se il cliente non è soddisfatto o non ha ricevuto risposta entro i 60 giorni, prima di ricorrere al giudice è tenuto a rivolgersi a:

- Arbitro Bancario Finanziario (ABF). Per sapere come rivolgersi all'Arbitro si può contattare il numero verde 800.196969, consultare il sito www.arbitrobancariofinanziario.it, ove sono anche indicati i Collegi territorialmente competenti con i relativi indirizzi e recapiti telefonici, chiedere presso le Filiali della Banca d'Italia, oppure chiedere alla banca.
- 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
- ad uno degli altri organismi di mediazione, specializzati in materia bancaria e finanziaria, iscritti nell'apposito registro tenuto dal Ministero della Giustizia.

Rimane comunque impregiudicato il diritto del cliente a presentare esposti alla Banca d'Italia.

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.

La Banca sarà comunque disponibile a valutare le iniziative da assumere per andare incontro alle esigenze del Cliente in difficoltà nel rispettare i termini di pagamento in conformità con quanto previsto dalle disposizioni di trasparenza bancaria.

LEGENDA

Ipoteca	Garanzia su un bene, normalmente un immobile. Se il debitore non può pagare il suo debito, il creditore può ottenere l'espropriazione del bene e farlo vendere.
Istruttoria	Pratiche e formalità necessarie alla 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.
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
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 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 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	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.
Tasso Minimo (floor)	Detto anche "tasso pavimento", ovvero il tasso minimo di rimborso applicato al finanziamento e stabilito contrattualmente.
Tasso massimo applicabile (cap)	Limite massimo predeterminato oltre il quale il tasso d'interesse nominale annuo non potrà mai salire, anche se la somma fra parametro di indicizzazione e spread dovesse superarlo