

ITER PROCEDURALE

Ecco i pochi semplici passi da seguire per poter accedere al credito.

- 1) **Incontro con il consulente:** l'intermediario verifica, nel primo appuntamento, le possibilità di accedere al credito del cliente, mediante un'analisi del reddito, degli impegni in essere, della capacità di risparmio e dello storico nelle banche dati. In questa fase si determina anche la percentuale di intervento rispetto al valore dell'immobile oggetto di compravendita (tale percentuale è definita *loan to value*) e si procede con la scelta del tasso e del prodotto di mutuo, oltretutto ovviamente dell'istituto di credito. In questa fase, il consulente ha un importante obbligo nei confronti del cliente: la consegna della documentazione relativa alla trasparenza bancaria. Di questo e degli altri diritti del cliente tratteremo in apposita sezione del sito
- 2) **La raccolta della documentazione:** a questo punto il cliente procura la documentazione richiesta dal consulente. Questa si divide in tre macroaree (io qui metterei o il link o un "vedi a lato"): *Anagrafica, Reddittuale, Immobiliare*.
- 3) **Istruttoria:** dopo aver raccolto la documentazione, il cliente è pronto a firmare la richiesta di mutuo. Solo a questo punto è possibile istruire la pratica nella banca prescelta. L'istruttoria bancaria è finalizzata a valutare il merito creditizio del cliente. Tale fase può durare, a seconda della tipologia di pratica e della banca, da tre giorni a venti giorni lavorativi.
- 4) **Perizia:** una volta deliberata la pratica, è il momento della perizia. In questa fase, interviene un tecnico scelto dalla banca, che ha il compito di confermare il valore dell'immobile, assicurando così alla banca che quanto richiesto dal cliente sia effettivamente al di sotto dell'80% del valore dell'immobile stesso. Alcune banche erogano fino al 100% del valore di perizia, ma abbinando, per la parte eccedente l'80%, una polizza piuttosto costosa.
- 5) **Relazione Notarile Preliminare:** una volta confermata la fondiarietà dell'operazione, entra in scena il Notaio, il quale, attraverso la "visura" sull'immobile, garantisce che non vi siano formalità pregiudizievoli di alcun genere. Questo documento, che viene trasmesso alla banca, ha lo scopo da un lato di fornire una tutela al cliente circa l'opportunità di acquistare un immobile privo di vincoli, dall'altro di garantire all'istituto la certezza di iscrivere ipoteca di primo grado.
- 6) **Contratto di mutuo:** una volta accertata la libertà da vincoli dell'immobile che intendiamo acquistare, la banca predispose la bozza del contratto di mutuo, riportante tutte le condizioni che precedentemente erano state pattuite. Tale bozza viene poi inoltrata al Notaio per la stesura vera e propria.
- 7) **Erogazione:** è la fase conclusiva del procedimento. Davanti al Notaio e al funzionario della banca, il cliente è pronto a firmare il contratto, con l'erogazione del denaro mutuato a favore del venditore.

LA DOCUMENTAZIONE

ANAGRAFICA:

- Carta di identità
- Tessera sanitaria
- Certificato Contestuale (stato di famiglia e residenza)
- Estratto di matrimonio
- Omologa di separazione o sentenza di divorzio
- Passaporto (solo per cittadini non italiani)
- Permesso di soggiorno (solo per cittadini extra comunitari)
- Certificazione attestante iscrizione all'anagrafe come cittadini comunitari(per cittadini non italiani ma comunitari)

REDDITUALE PER DIPENDENTI

- Ultime tre buste paga
- Ultimo modello Cud
- Attestato di servizio
- Ultimo estratto conto ufficiale

REDDITUALE PER PENSIONATI

- Ultimo Cud
- Modello Obis – M
- Ultimo estratto conto ufficiale



DIB

s.r.l.

DOMUS IMMOBILIARE BRIANTEA

Intermediazione immobiliare

Abitativo, industriale, commerciale, attività

Locazioni immobiliari e ramo d'azienda

Valutazioni e perizie

Atti privati immobiliari

Consulenze e servizi immobiliari

Mutui e leasing immobiliare

REDDITUALE PER COLF/BADANTI

- Contratto d'assunzione
- Copia della comunicazione fatta all'Inps dell'assunzione
- Attestato di servizio
- Ultime tre buste paga (se presenti)
- Certificazione sostitutiva dei compensi percepiti
- Cedolini Inps trimestrali relativi al pagamento dei contributi dell'anno precedente e dell'anno in corso

REDDITUALE PER LAVORATORI AUTONOMI

- Certificato di attribuzione di partita Iva
- Visura aggiornata
- Ultimi due modelli Unici, completi di invii telematici e copia di F24 relativi ai pagamenti delle tasse.
- Bilancino di periodo
- Ultimi due estratti conto ufficiali

IMMOBILIARE

- Atto di provenienza
- Schede catastali
- Copia di compromesso o proposta d'acquisto