FOGLIO INFORMATIVO n. 53

PRESTITO IPOTECARIO VITALIZIO

INFORMAZIONI SULLA BANCA

Denominazione e Forma Giuridica: IMPREBANCA S.P.A.
Forma Giuridica: Società Per Azioni
Sede Legale e Amministrativa: VIA COLA DI RIENZO, 240 - 00192 - ROMA (RM)
Indirizzo Telematico: info@imprebanca.it
Sito Internet: www.imprebanca.it
Numero di Iscrizione all'Albo delle Banche presso Banca d'Italia n.5719
Codice ABI n. 03403
Codice Fiscale: 09994611003 P.Iva.: 09994611003
Iscrizione al Registro delle Imprese di Roma - n. 1202384
Aderente al Fondo Interbancario di Tutela dei Depositi ed al Fondo Nazionale di Garanzia

DA COMPILARE IN CASO DI OFFERTA FUORI SEDE

Generalità del soggetto che effettua l'offerta fuori sede (nome e cognome - indirizzo/sede legale - e-mail - n. tel.)
_____

Qualifica del soggetto sopra indicato _____

Dati iscrizione albo _____ n. _____ in data _____

Nome e cognome del cliente cui il foglio informativo è stato consegnato
_____

Il sottoscritto dichiara di avere ricevuto, dal soggetto sopra indicato, copia del presente foglio informativo, composto di n. 12 pagine.

Data _____ (firma del cliente) _____

Si precisa che il cliente non è tenuto a riconoscere al soggetto che effettua l'offerta fuori sede costi od oneri aggiuntivi rispetto a quelli indicati nel presente foglio informativo.

CHE COS'È IL PRESTITO IPOTECARIO VITALIZIO

Struttura e funzione economica dell'operazione

Il prestito vitalizio ipotecario offerto da imprebanca è un finanziamento a medio lungo termine assistito da ipoteca di primo grado su immobile residenziale ed è riservato a persone fisiche con età compresa tra i 65 e gli 85 anni. Qualora i richiedenti siano una coppia di coniugi o conviventi more uxorio da almeno 5 anni entrambi residenti nell'immobile offerto in garanzia, devono aver compiuto almeno 65 anni e il prestito deve essere cointestato anche se l'immobile è di proprietà di uno solo di essi.

Il prestito ipotecario vitalizio, erogato in un'unica soluzione, può prevedere:

- la capitalizzazione annuale di interessi e spese: il finanziamento non prevede rimborsi rateali. Il capitale ed interessi vengono capitalizzati annualmente per tutta la durata del finanziamento e sono dovuti in un'unica soluzione alla scadenza del finanziamento assieme ad ogni altra somma dovuta per spese e commissioni;
- il pagamento mensile di interessi e spese: in questo caso la quota di interessi e le spese vengono rimborsarti in rate mensili mentre il capitale finanziato sarà dovuto in un'unica soluzione alla scadenza del finanziamento.

Importo finanziabile

L'importo minimo è di Eur 30.000 fino ad un massimo del 45,7% del valore di perizia dell'immobile dato in garanzia, in funzione dell'età della Parte Finanziata e comunque con un massimo pari ad Euro 300.000, salvo approvazioni in deroga concesse dalla banca finanziatrice.

Durata

Il prestito non è finalizzato, ha durata iniziale di 20 anni ed è tacitamente rinnovato alla scadenza, salvo disdetta inviata dalla Parte Finanziata almeno 3 mesi prima della scadenza e durerà fino alla data di esistenza in vita della Parte Finanziata (in caso di coppia, la più longeva).

Alla data di scadenza del prestito (ovvero a seguito del decesso della Parte Finanziata), gli eredi devono procedere, nei termini fissati dal contratto, al rimborso dell'importo finanziato. In caso di mancato rimborso ad opera degli eredi entro 12 mesi dal decesso, la Banca, in forza di un apposito mandato ex lege, potrà vendere l'immobile a un valore pari a quello di mercato (determinato da un perito indipendente, incaricato dalla Banca) utilizzando le somme ricavate dalla vendita per estinguere l'esposizione.
Trascorsi ulteriori 12 mesi senza che sia stata perfezionata la vendita, tale valore viene decurtato del 15 per cento per ogni 12 mesi successivi fino al perfezionamento della vendita dell'immobile. Le eventuali somme rimanenti, ricavate dalla vendita e non portate a estinzione del predetto credito, sono riconosciute agli aventi causa del soggetto finanziato. Nel caso in cui la somma ricavata dalla vendita sia inferiore al debito cumulato, la banca non potrà richiedere agli eredi alcunché.
Secondo quanto previsto dall'art.3 del Regolamento 226/2015, la Banca potrà agire con le stesse modalità sopra indicate qualora vengano trasferiti, in tutto o in parte, la proprietà o altri diritti reali di godimento sull'immobile dato in garanzia o si compiano atti che ne riducano significativamente il valore.

Per l'erogazione del prestito ipotecario vitalizio non è necessaria l'apertura del conto corrente presso la Banca erogante.

Finanziamento a tasso fisso
- Il tasso di interesse è fisso per tutta la durata del finanziamento.
- Il tasso fisso è consigliabile a chi vuol essere certo della misura del tasso, degli importi delle singole rate, e dell'ammontare complessivo del debito da restituire, indipendentemente dalle variazioni delle condizioni di mercato.

Principali rischi

- il rischio connesso ai finanziamenti a tasso fisso si riferisce all'impossibilità di usufruire di eventuali riduzioni dei tassi di interesse e del loro impatto sugli importi dovuti al momento del rimborso a scadenza.
- il rischio connesso ai prestiti vitalizi ipotecari (nella versione con capitalizzazione annuale di interessi e spese), riguarda la possibilità che l'importo totale da restituire alla scadenza del finanziamento e/o alla data di rimborso dello stesso, a causa di un andamento non favorevole del mercato immobiliare e a seguito della capitalizzazione annuale degli importi dovuti, raggiunga o superi il valore di mercato dell'immobile dato in garanzia.

Ipoteca

L'ipoteca viene iscritta per un importo fino ad un massimo del 250% del valore di perizia dell'immobile ipotecato. L'ipoteca ha durata di 20 anni e la Banca Finanziatrice provvederà a rinnovare l'ipoteca almeno due mesi prima della scadenza del 20° anno per i finanziamenti ancora in essere. In caso di inadempimento dell'obbligazione garantita dall'ipoteca iscritta sull'immobile, il creditore può attivare la procedura esecutiva e soddisfare il proprio credito sul ricavato dalla vendita coatta dell'immobile in questione.

Polizza assicurativa

L'immobile su cui è iscritta l'ipoteca deve essere assicurato contro i danni causati da incendio, scoppio e fulmine per

tutta la durata del finanziamento.
A tal fine la Banca ha sottoscritto a sue spese una specifica polizza incendio che, in caso di sinistro indennizza danni materiali diretti al fabbricato nei limiti della somma assicurata, che corrisponde al valore di ricostruzione a nuovo dell'immobile risultante da perizia. La polizza è vincolata a favore della Banca.
L'importo assicurato è pari al Valore Assicurabile sulla base della perizia effettuata. Il Valore Assicurabile corrisponde al costo di ricostruzione a nuovo, inteso come l'importo corrispondente al costo eventualmente da sostenere per l'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.

PRINCIPALI CONDIZIONI ECONOMICHE

Quanto può costare il PRESTITO IPOTECARIO VITALIZIO a Tasso Fisso

Tasso Annuo Effettivo Globale (TAEG)

ESEMPIO: Prestito Vitalizio Ipotecario a tasso fisso con capitalizzazione di interessi e spese

Età del cliente	70 anni
Durata	20 anni
TAN	6,500%
TAEG	6,609 %
Importo erogato (unica soluzione)	100.000,00 EUR
Importo totale dovuto dal cliente	352.364,51 EUR
Spese da capitalizzare	Nessuna
Altre voci che concorrono alla determinazione del TAEG	• Spese di istruttoria: 1.250,00 EUR • Imposta sostitutiva: 250,00 EUR • Spese di perizia: 427,00 EUR + IVA • Intervento procuratore: 100,00 EUR

ANNO	CAPITALE	SPESE ANNUE GESTIONE	INTERESSI	MONTANTE
Erogazione	100.000,00			
1	100.000,00	0,00	6.500,00	106.500,00
2	106.500,00	0,00	6.922,50	113.422,50
3	113.422,50	0,00	7.372,46	120.794,96
4	120.794,96	0,00	7.851,67	128.646,64
5	128.646,64	0,00	8.362,03	137.008,67
6	137.008,67	0,00	8.905,56	145.914,23
7	145.914,23	0,00	9.484,42	155.398,65
8	155.398,65	0,00	10.100,91	165.499,57
9	165.499,57	0,00	10.757,47	176.257,04
10	176.257,04	0,00	11.456,71	187.713,75
11	187.713,75	0,00	12.201,39	199.915,14
12	199.915,14	0,00	12.994,48	212.909,62
13	212.909,62	0,00	13.839,13	226.748,75
14	226.748,75	0,00	14.738,67	241.487,42
15	241.487,42	0,00	15.696,68	257.184,10
16	257.184,10	0,00	16.716,97	273.901,07
17	273.901,07	0,00	17.803,57	291.704,64
18	291.704,64	0,00	18.960,80	310.665,44
19	310.665,44	0,00	20.193,25	330.858,69
20	330.858,69	0,00	21.505,81	352.364,51

ESEMPIO: Prestito Vitalizio Ipotecario a tasso fisso con pagamento mensile di interessi e spese

Età del cliente	70 anni
Durata	20 anni
TAN	6,500%
TAEG	6,958%
Importo erogato (unica soluzione)	100.000,00 EUR
Importo totale dovuto dal cliente	231.200,80 EUR
Spese da capitalizzare	Nessuna
Altre voci che concorrono alla determinazione del TAEG	• Spese di istruttoria: 1.250,00 EUR • Imposta sostitutiva: 250,00 EUR • Spese incasso rata: 5,00 EUR • Spese di perizia: 427,00 EUR + IVA • Intervento procuratore: 100,00 EUR

TASSO INTERESSE APPLICATO	DURATA FINANZIAMENTO (ANNI)	TOTALE RATA MENSILE
6,500%	20	546,67 EUR

Il TAEG (Tasso Annuo Effettivo Globale) rappresenta l'indicatore del tasso di interesse di un'operazione di finanziamento. Il suo calcolo avviene in percentuale e indica il costo effettivo del finanziamento stesso.
Il TAEG è comprensivo degli interessi e di tutti i costi, inclusi gli eventuali compensi di intermediari del credito, le commissioni e tutte le altre spese che la Parte Finanziata deve pagare in relazione al contratto di credito e di quelli di cui il finanziatore è a conoscenza relativi a servizi accessori connessi con il contratto di credito e obbligatori per ottenere il credito o per ottenerlo alle condizioni offerte.
Poiché la durata del prestito vitalizio ipotecario non è nota, il TAEG è calcolato considerando la durata teorica attesa del finanziamento. Oltre al TAEG possono esserci altri costi, quali le spese per il notaio e per l'iscrizione ipotecaria, gli oneri in caso di estinzione anticipata (indennizzo sul capitale/montante residuo) e gli interessi di mora (interessi da corrispondere decorsi 6 mesi dalla data della morte della Parte Finanziata qualora il prestito non sia ancora stato rimborsato).
Il Tasso Effettivo Globale Medio (TEGM) previsto dall'art. 2 della legge sull'usura (l. n.108/1996), relativo ai prestiti vitalizi ipotecari, può essere consultato in succursale e sul sito internet www.imprebanca.it o sul quello www.bancaditalia.it.

	VOCI	COSTI
	Importo finanziabile	Erogazione in unica soluzione con un minimo di Eur 30.000 e massimo di Eur 300.000 (salvo approvazioni in deroga concesse dalla banca finanziatrice). L'importo concedibile viene rapportato in percentuale al valore dell'immobile e all'età del/i richiedente/i. Esempio: a un richiedente di 75 anni, a fronte di un valore dell'immobile di Eur 500.000, sarà possibile erogare massimo Eur 147.500 (ovvero 29,5% del valore di perizia)
	Percentuali di erogazione in un'unica soluzione (Loan To Value)	In funzione dell'età del/i soggetto/i finanziato/i è possibile erogare come valore massimo le seguenti percentuali del valore dell'immobile:

	LTV	
Età	Single	Coppia
60 anni	8,85%	8,16%
61 anni	9,40%	8,71%
62 anni	10,00%	9,24%
63 anni	10,60%	9,76%
64 anni	11,30%	10,45%
65 anni	12,00%	11,08%

		<table><tr><td>66 anni</td><td>12,70%</td><td>11,77%</td></tr><tr><td>67 anni</td><td>13,50%</td><td>12,49%</td></tr><tr><td>68 anni</td><td>14,30%</td><td>13,22%</td></tr><tr><td>69 anni</td><td>15,20%</td><td>14,10%</td></tr><tr><td>70 anni</td><td>16,20%</td><td>15,01%</td></tr><tr><td>71 anni</td><td>17,20%</td><td>15,93%</td></tr><tr><td>72 anni</td><td>18,30%</td><td>16,94%</td></tr><tr><td>73 anni</td><td>19,50%</td><td>18,05%</td></tr><tr><td>74 anni</td><td>20,70%</td><td>19,16%</td></tr><tr><td>75 anni</td><td>22,00%</td><td>20,43%</td></tr><tr><td>76 anni</td><td>23,40%</td><td>21,66%</td></tr><tr><td>77 anni</td><td>24,80%</td><td>22,97%</td></tr><tr><td>78 anni</td><td>26,40%</td><td>24,46%</td></tr><tr><td>79 anni</td><td>28,00%</td><td>26,03%</td></tr><tr><td>80 anni</td><td>29,80%</td><td>27,71%</td></tr><tr><td>81 anni</td><td>31,70%</td><td>29,49%</td></tr><tr><td>82 anni</td><td>33,70%</td><td>31,37%</td></tr><tr><td>83 anni</td><td>35,80%</td><td>33,34%</td></tr><tr><td>84 anni</td><td>38,00%</td><td>35,49%</td></tr><tr><td>85 anni</td><td>40,30%</td><td>37,65%</td></tr><tr><td>86 anni</td><td>40,30%</td><td>37,65%</td></tr><tr><td>87 anni</td><td>40,30%</td><td>37,65%</td></tr><tr><td>88 anni</td><td>40,30%</td><td>37,65%</td></tr><tr><td>89 anni</td><td>40,30%</td><td>37,65%</td></tr><tr><td>90 anni</td><td>40,30%</td><td>37,65%</td></tr><tr><td>91 anni</td><td>40,30%</td><td>37,65%</td></tr><tr><td>92 anni</td><td>40,30%</td><td>37,65%</td></tr><tr><td>93 anni</td><td>40,30%</td><td>37,65%</td></tr><tr><td>94 anni</td><td>40,30%</td><td>37,65%</td></tr><tr><td>95 anni</td><td>40,30%</td><td>37,65%</td></tr></table>
	Durata	Convenzionalmente 20 anni dalla data di stipula, con rinnovo tacito alla scadenza del ventennio (salvo disdetta inviata dalla Parte Finanziata 3 mesi prima della scadenza).
	Garanzie	L'importo del debito residuo non può superare il ricavato di vendita dell'immobile al netto delle spese. A garanzia del prestito vitalizio ipotecario la Banca richiede l'iscrizione dell'ipoteca di primo grado sull'immobile sito in Italia per un importo fino ad un massimo del 250% del valore di perizia dell'immobile ipotecato.
TASSI	Tasso d'interesse nominale annuo (TAN)	Tasso fisso: 6,50% PRESTITO CON CAPITALIZZAZIONE ANNUALE Gli interessi sono calcolati annualmente in via posticipata (dalla data di erogazione) e in capitalizzazione composta (produrranno interessi al medesimo tasso) fino alla data di esistenza in vita del soggetto finanziato. PRESTITO CON PAGAMENTO MENSILE DI INTERESSI E SPESE Gli interessi, calcolati mensilmente in via posticipata, vengono rimborsati in rate mensili unitamente alle spese di incasso rata. Detto tasso, al momento della stipula, non potrà superare comunque quanto stabilito dalla legge 108/96 in materia di usura. Dalla morte della Parte Finanziata e fino alla chiusura del prestito ipotecario vitalizio, purché l'estinzione avvenga entro i 6 mesi dalla morte della Parte Finanziata, sul montante in essere al momento della morte si calcolano gli interessi semplici (al medesimo tasso).
	Tasso di MORA	Maggiorazione massima di 2,00 punti percentuali del tasso applicato da conteggiare sul montante e/o sul capitale finanziato (in funzione della tipologia di prestito vitalizio): - (formula a capitalizzazione annuale di interessi e spese) a decorrere dal 7° mese successivo dalla morte della Parte Finanziata o dalla richiesta di rimborso integrale da parte della Banca per i casi previsti dall'art. 3 del Regolamento

			226/2015 e fino all'estinzione del finanziamento. - (formula con pagamento mensile di interessi e spese) in caso di ritardato pagamento delle rate interesse ovvero a decorrere dal 7° mese successivo dalla morte della Parte Finanziata o dalla richiesta di rimborso integrale da parte della Banca per i casi previsti dall'art. 3 del Regolamento 226/2015 e fino all'estinzione del finanziamento. Se il tasso di mora come sopra determinato risulta pari o superiore al tasso soglia rilevato trimestralmente ai sensi della Legge a 108/1996 ("Disposizioni in materia di usura"), si applicherà per ciascun trimestre solare durante il quale permane l'inadempimento il relativo tasso soglia.
SPESE	Spese per la stipula del contratto	Istruttoria	1,25% del valore finanziato con un minimo di 750,00 Eur ed un massimo di 2.000 Eur
		Perizia tecnica	E' richiesta la presentazione di una perizia redatta da un tecnico di gradimento della Banca. Le spese per accertamenti esperiti dal tecnico saranno a carico della Parte Finanziata, anche nell'ipotesi in cui il finanziamento non venga perfezionato. Il costo della perizia di immobili residenziali non è superiore ad Eur 500,00 oltre IVA.
		Spese per intervento nostro procuratore	100,00 Eur
		Spese notarili	Le spese di onorario saranno a carico della parte finanziata anche nell'ipotesi di non perfezionamento del finanziamento.
	Spese per la gestione del rapporto	Commissione di gestione annua	0,00 Eur
		Spese per la gestione del rapporto, per l'invio e per il rilascio dei certificazioni e dichiarazioni	- Comunicazioni varie e duplicato interessi ed estratto conto: massimo Eur 25,00; - Solleciti in caso di mancato invio da parte della Parte Finanziata della Comunicazione Annuale ai sensi dell'art. 6 del Contratto di Finanziamento: massimo 0,25% dell'importo mutuato; - Sopralluogo in caso di mancato invio della Comunicazione Annuale dopo il secondo sollecito: massimo Eur 250,00; - Ricostruzioni contabili complesse: Eur 100,00; - Conteggi informativi estinzione anticipata: Eur 50,00 in caso di mancata estinzione; - Rilascio Autorizzazione alla vendita dell'immobile: Eur 250,00; - Duplicato del contratto: Eur 50,00; - Certificazione sussistenza del debito: massimo Eur 50,00; - Sollecito di pagamento a scadenza: Eur 250,00
		Spese incasso rata	Previsto solo per il prestito con pagamento mensile di interessi e spese nella misura massima di 5,00 Eur
		Invio comunicazioni	Informativa precontrattuale: Eur 0,00 Spese per produzione e invio/consegna (es: documento di sintesi periodici, rendiconto, dichiarazione interessi, etc.): - su supporto cartaceo: Eur 1,15 (**) - su supporto elettronico (formato pdf): Eur 0,00 (***) (**) Nessuna spesa per la produzione e invio/consegna degli avvisi di variazione unilaterale delle condizioni economiche e normative. (***) Le comunicazioni su supporto elettronico sono rese disponibili attraverso Internet Banking, servizio gratuito che richiede la sottoscrizione di un separato contratto. Attraverso tale servizio è anche possibile attivare la "Corrispondenza on line" per eliminare le comunicazioni cartacee mantenendo solo quelle elettroniche.
		Cancellazione ipoteca	Nessuna nel caso venga effettuata dalla Banca
		Cancellazione stralcio/rinnovo ipoteca variazione/ restrizione ipoteca	Nel caso venga effettuata mediante l'intervento del notaio: massimo 1.000,00 Eur (oltre alle spese reclamate dal notaio)
		Elaborazione conteggi	Massimo 50,00 Eur solo nel caso di estinzione anticipata totale o parziale non effettuata

Piano di Ammortamento	Tipo di rientro/modalità di rimborso	- Rimborso in un'unica soluzione a scadenza; - Rimborso in un'unica soluzione del capitale a scadenza e rimborso mensile degli interessi. Decorsi 12 mesi dalla data del decesso del contraente o dal verificarsi di uno degli altri eventi previsti dalla legge 44/2015 e dal Regolamento 226/2015, nel caso gli eredi non intendano rimborsare il finanziamento, la Banca sarà legittimata ad agire per il recupero del proprio credito.
	Tipologia di rata	Prestito con CAPITALIZZAZIONE annuale: non è prevista nessuna rata di rimborso. Prestito con PAGAMENTO MENSILE di interessi e spese: è previsto il pagamento mensile della quota di interessi e spese.

SERVIZI ACCESSORI

Assicurazione immobile da incendio, scoppio e fulmine	Premio a carico della Banca
Commissione di intermediazione	Rilevabile dal Foglio Informativo del Contratto di Mediazione Creditizia che il Collocatore stesso è tenuto a mettere a disposizione del Cliente in ottemperanza alle Disposizioni in Materia di Trasparenza (Provvedimento UIC del 29 aprile 2005). I prodotti oggetto dell'eventuale intermediazione sono comunque richiedibili da parte del Cliente direttamente presso le Succursali della Banca.

ALTRE SPESE DA SOSTENERE NON INCLUSE NEL TAEG

Perizie di controllo	Nei casi previsti dalla Legge 44/2015 e Regolamento 226 MISE riportato nella legenda (Risoluzione del contratto) la Banca potrà richiedere che vengano effettuate delle perizie, nel corso della vita del prestito ipotecario vitalizio, per controllare lo stato dell'immobile ipotecato. Le spese del sopralluogo, in questo caso, saranno a carico del cliente.
Perizia per vendita dell'immobile (art. 12-quater della Legge 44/2015)	Decorsi 12 mesi dal decesso della Parte Finanziata, senza che gli eredi abbiano provveduto al rimborso integrale del finanziamento, la Banca dovrà incaricare un perito per stabilire, con apposita perizia, il prezzo di mercato dell'immobile. Tale valore rappresenterà il prezzo a cui la Banca potrà vendere l'immobile sul mercato. Il costo della perizia sarà a carico degli eredi e verrà decurtato dall'importo incassato dalla vendita dell'immobile.
Adempimenti notarili	Sono a carico della Parte Finanziata tutti gli oneri notarili connessi alla stipula del contratto di prestito ipotecario vitalizio e per l'eventuale vendita dell'immobile in attivazione del mandato.
Imposta sostitutiva	La Banca e il cliente avranno la facoltà di optare per l'applicazione dell'imposta sostitutiva in luogo delle imposte di registro di bollo, ipotecarie e catastali e delle tasse sulle concessioni governative; l'importo dell'imposta sostitutiva è dedotto direttamente al momento dell'erogazione.
Tasse ipotecarie	Da corrispondere direttamente al Notaio rogante, calcolata in base alla normativa vigente.

TEMPI DI EROGAZIONE

Durata dell'istruttoria	Di norma non superiore a 30 giorni lavorativi dal ricevimento della documentazione completa. Sono esclusi i tempi per gli adempimenti notarili ed eventuali supplementi di istruttoria necessari per verificare nuovi elementi tecnico/legali emersi nel corso delle attività notarili o di perizia.
Disponibilità dell'importo	Di norma, il giorno della stipula.

Altro	
Metodo di calcolo degli interessi debitori e creditori	Anno commerciale gg 360

INFORMAZIONI E DOCUMENTI PER LA VERIFICA DEL MERITO DI CREDITO

Per mutuatari e Terzi Datori di Ipoteca:

- Copia carta d'identità o passaporto o patente, fronte/retro, in corso di validità, ben leggibile;
- Copia tesserino sanitario in corso di validità e ben leggibile;

- Per cittadini stranieri UE copia passaporto o documento di identità valido per l'espatrio e copia attestazione di soggiorno permanente; per cittadini stranieri Extra UE copia del passaporto e copia del permesso/carta di soggiorno e eventuale ricevuta presentazione domanda di rinnovo;
- Certificato di residenza, Certificato di stato di famiglia e Certificato di Cittadinanza;
- Estratto atto di nascita;
- In base a stato civile: certificato di stato libero o certificato di vedovanza o estratto per sunto dell'atto di matrimonio con evidenza del regime patrimoniale. Se stato civile separato, serve omologa di separazione. Se convivente more uxorio, serve certificato di residenza storico.
- Dichiarazione dei redditi, o CUD, o libretto di pensione (uno dei tre a scelta);
- In caso di preferenza per il rimborso rateale degli interessi e spese, copia della documentazione relativa ad eventuali altri finanziamenti della documentazione relativa ad eventuali altri finanziamenti: Per i lavoratori dipendenti: copia ultime 3 buste paga e certificato di stipendio/attestazione di servizio, copia ultimo modello CUD e/o 730/Unico (corredato da copia delle ricevute di versamento delle imposte in acconto e a saldo, Mod. F24 e in caso di pagamenti Mod. F24 e in caso di pagamenti; Per i pensionati: copia ultimi 2 cedolini della pensione e riepilogo annuale (prospetto analitico pensionistico per i pensionati INPDAP, OBIS M estratto pensionistico annuale allegato ogni gennaio con il CUD o richiedibile presso gli sportelli INPS, per pensionati INPS) estratto conto corrente relativo agli ultimi 3 mesi con saldo aggiornato;

Per lavoratori autonomi o liberi professionisti: ultime 3 dichiarazioni dei redditi Unico (corredate da ricevute di versamento imposte in acconto e a saldo, mod. F24 e nel caso di pagamenti rateizzati copia di tutte le ricevute disponibili), certificazione iscrizione Camera di Commercio Industria e Artigianato e attribuzione partita iva, bilancino aggiornato per l'esercizio in corso, estratto conto corrente personale relativo agli ultimi 3 mesi con saldo aggiornato.

Immobile:

- Atto di provenienza (acquisto, successione, sentenza del giudice, ecc);
- Planimetria catastale aggiornata vidimata/con timbro;
- Documentazione comprovante la conformità urbanistico edilizia dell'immobile (qualora non sia desumibile dai documenti di cui sopra);
- Istanza di concessioni edilizie in sanatoria con allegati (in caso di immobile con procedura di condono in corso);
- In caso di acquisto terreno e successiva costruzione dell'immobile Dia e/o Scia e/o concessione;
- Certificato di abitabilità /agibilità (se disponibile);
- Copia della VISURA STORICA relativa alle unità oggetto di stima aggiornata a 15 giorni antecedenti la data di sopralluogo.

Mutui / finanziamenti ipotecari precedenti:

- Contratto di mutuo completo e conteggio estintivo o eventuale assenso alla cancellazione di ipoteca.

ESTINZIONE ANTICIPATA, PORTABILITA' E RECLAMI

Estinzione Anticipata

Qualora la Parte Finanziata eserciti la facoltà di rimborso anticipato volontario entro i 20 anni dalla data di stipula, la Parte Finanziata, su richiesta della Banca, dovrà altresì corrispondere un compenso onnicomprensivo calcolato sul montante del finanziamento alla data del rimborso anticipato.

Per i contratti di prestito vitalizio ipotecario stipulati per finalità diverse dall'acquisto o dalla ristrutturazione di immobili adibiti ad abitazione il cliente può estinguere anticipatamente in tutto o in parte il finanziamento pagando un compenso omnicomprensivo stabilito nel contratto, determinato come % del montante in essere al momento dell'estinzione o del capitale anticipatamente restituito nella misura massima pari al:

- 5,00% per le estinzioni che avvengono nei primi 36 mesi dall'erogazione del finanziamento;
- 3,00% per le estinzioni che avvengono dopo 36 e fino a 120 mesi dall'erogazione del finanziamento;
- 1,00% per le estinzioni che avvengono dopo 120 e fino a 240 mesi dall'erogazione del finanziamento.

Nessun altro onere verrà richiesto in aggiunta all'indennizzo omnicomprensivo

Tempi massimi di chiusura del rapporto

20 giorni lavorativi dalla data di richiesta.

Portabilità del mutuo

Nel caso in cui, per rimborsare il prestito vitalizio ipotecario, ottenga un nuovo finanziamento da un'altra banca/ intermediario, 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. La disciplina di cui sopra si applica se il cliente è un consumatore, persona fisica.
Ai sensi dell'ex art. 8 DL 7/2007 convertito con modifiche nella legge 40/2007 e modificato dalla legge 244/2007 la Parte Finanziata può usufruire della portabilità/surroga dei prestiti vitalizi ipotecari, sostituendo il creditore originario con un nuovo creditore che subentra nella garanzia ipotecaria e in tutte le eventuali garanzie reali e personali, senza procedere all'iscrizione di una nuova ipoteca e alla cancellazione della precedente e senza spese di istruttoria, perizia e accertamento catastale e senza penale per l'estinzione anticipata del prestito vitalizio ipotecario.

Reclami

I reclami vanno inviati all'Ufficio Reclami della Banca (Via Cola di Rienzo, 240 00192 Roma; e-mail: reclami@imprebanca.it; Fax: +39 06.92912663) che risponde entro 15 giornate operative dal ricevimento per i servizi di pagamento ed entro 60 giorni per gli altri servizi bancari e finanziari.
Se il cliente non è soddisfatto o non ha ricevuto risposta entro i citati termini, prima di ricorrere all'autorità giudiziaria, può rivolgersi a:

- Arbitro Bancario Finanziario ("ABF"), a condizione che l'importo richiesto non sia superiore a 200.000,00 euro e sempre che non siano trascorsi più di 12 mesi dalla presentazione del reclamo alla Banca. Per sapere come rivolgersi all'Arbitro si può consultare il sito www.arbitrobancariofinanziario.it, chiedere presso le succursali della Banca d'Italia oppure alla Banca. Le decisioni dell'ABF non sono vincolanti per le parti che hanno sempre la facoltà di ricorrere all'autorità giudiziaria.
- Il cliente, inoltre, qualunque sia il valore della controversia, prima di ricorrere all'autorità giudiziaria, può - singolarmente o in forma congiunta con la Banca - attivare, presso il Conciliatore Bancario Finanziario - Associazione per la soluzione delle controversie bancarie, finanziarie e societarie - ADR (www.conciliatorebancario.it), una procedura di conciliazione. Resta impregiudicata la facoltà di ricorrere all'autorità giudiziaria se la conciliazione si conclude senza il raggiungimento di un accordo.
- Il cliente, unitamente alla Banca, può, infine, attivare, anche presso il suddetto Conciliatore Bancario Finanziario, una procedura arbitrale (artt. 806 e ss. del c.p.c.).

CONSEGUENZE DELL'INADEMPIMENTO PER IL CLIENTE

Per i finanziamenti con rimborso periodico di interessi e commissioni, in casodi inadempimento si applica l'articolo 40, comma 2, del testo unico di cui al decreto legislativo 1º settembre 1993, n. 385.

GLOSSARIO

Banca/Parte Finanziatrice	È la Banca
Capitalizzazione	Operazione finanziaria con la quale gli interessi maturati su un capitale si aggiungono al capitale stesso producendo, a loro volta, interessi
Comunicazione annuale	È la lettera annuale che la Parte Finanziata deve inviare entro 30 giorni dal ricevimento della relativa richiesta secondo le modalità e le istruzioni ricevute allegando la documentazione richiesta, pena la risoluzione del contratto
Datore di ipoteca	Sono i proprietari dell'immobile dato in garanzia che sottoscrivono ipoteca in favore della Banca Finanziatrice
Decorrenza degli interessi	Gli interessi iniziano a decorrere dalla data della stipula e contestuale erogazione
Durata teorica attesa	È la durata presunta del finanziamento convenzionalmente pari a 20 anni. E' il parametro utilizzato per il calcolo del TAEG
Immobile	Il bene immobile residenziale ipotecato a garanzia del finanziamento dal Datore di Ipoteca
Importo finanziato	È l'importo del finanziamento alla stipula
Importo erogato	È la somma di denaro effettivamente messa a disposizione del Cliente ed equivale all'importo finanziato (inclusivo di somme utilizzate per estinguere prestiti contratti antecedentemente dalla Parte Finanziata) al netto di oneri, spese, imposte e competenze a carico del Cliente
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
Imposte ipotecarie e catastali	Sono le imposte dovute dal Cliente per le formalità relative al Contratto e l'iscrizione di ipoteca (ivi inclusa l'imposta sostitutiva ex D.p.r. 601/1973), come previste per legge
Ipoteca	Il diritto reale di garanzia iscritto sull'Immobile
Istruttoria	Pratiche e formalità necessarie all'erogazione del prestito vitalizio ipotecario
Loan To Value	È definito come il rapporto tra l'importo del prestito richiesto e il valore dell'immobile riportato nella perizia disposta dalla Banca. Il Rapporto LTV dell'operazione potrà essere definito ad avvenuta acquisizione della perizia disposta dalla Banca
Mandato a vendere	È il mandato conferito dal Datore di Ipoteca alla Banca Finanziatrice a vendere l'immobile oggetto della garanzia, con decorrenza a partire da dodici mesi ed un giorno dalla data di esigibilità del finanziamento
Montante	Sommatoria del capitale, degli interessi e delle spese annue eseguita annualmente
Parte Finanziata	È il Debitore o, in caso di finanziamenti cointestati, i due debitori. Denominata anche soggetto finanziato, cliente, debitore
Perizia	Relazione di un tecnico che attesta il valore dell'immobile da ipotecare
Piano Ammortamento	Piano di rimborso del mutuo con l'indicazione della composizione delle eventuali singole rate (solo quote interessi) calcolate al tasso definito nel contratto.
Premio Assicurativo	È l'importo del premio assicurativo a carico della Banca per le coperture assicurative richieste
Rimborso in un'unica soluzione	L'intero capitale residuo viene restituito alla morte della Parte Finanziata. Durante il rapporto le rate possono essere costituite dai soli interessi.

Risoluzione del contratto (Legge 44/2015 e Regolamento 226 MISE)	Diritto della Banca di esigere immediatamente il pagamento integrale, in un'unica soluzione, di ogni suo credito al verificarsi di una delle seguenti condizioni: 1. morte del soggetto finanziato; 2. qualora vengano trasferiti, in tutto o in parte, la proprietà o altri diritti reali o di godimento sull'immobile dato in garanzia: a) nel caso in cui quote di proprietà dell'Immobile, anche parziali, siano vendute o trasferite a qualsiasi titolo, fatto salvo il caso di trasferimento della proprietà, anche pro quota, che avvenga mortis causa; b) nel caso in cui sia concesso un godimento d'usufrutto, d'uso, di abitazione o un diritto di superficie in relazione all'Immobile; c) nel caso di concessione di servitù non presenti al momento della stipula del Finanziamento; 3. qualora siano imputabili al Soggetto finanziato o ai terzi datori di ipoteca atti compiuti con dolo o colpa grave che riducano valore dell'immobile; 4. qualora siano costituiti diritti reali di garanzia in favore di terzi che vadano a gravare sull'Immobile. 5. qualora vengano apportate modifiche all'immobile rispetto al suo stato originale come documentato in sede di perizia e dalla documentazione catastale, senza preventivo accordo con il Finanziatore anche con la necessaria autorizzazione/notificazione alle autorità competenti, ovvero che comunque limitino la libera circolazione dell'immobile; 6. qualora l'incuria o la mancanza di adeguata manutenzione abbia portato alla revoca dell'abitabilità dell'immobile; 7. qualora altri soggetti, dopo la stipula del finanziamento, prendano la residenza nell'immobile ad eccezione deifamiliari del Soggetto finanziato; a questi fini come familiari si intendono i figli, nonché il coniuge o convivente e il personale regolarmente contrattualizzato che convive con il soggetto finanziato per prestare a lui o alla sua famiglia i suoi servizi; 8. qualora l'immobile oggetto di garanzia subisca procedimenti conservativi o esecutivi o ipoteche giudiziali
Spese di perizia	È il costo a carico del Cliente per la valutazione del valore dell'immobile oggetto della garanzia
TAN	È il Tasso di interesse nominale annuo ovvero il Rapporto percentuale, calcolato su base annua, tra l'interesse (quale compenso del capitale prestato) e il capitale prestato
TAEG	È il Tasso Annuo Effettivo Globale ed indica il costo totale del prestito vitalizio ipotecario su base annua ed è espresso in percentuale sull'ammontare del finanziamento concesso. Nel calcolo sono inclusi gli interessi e tutti i costi, comprese le spese accessorie tra le quali, in particolare, le spese di istruttoria del finanziamento e le eventuali provvigioni di intermediazione a carico del Cliente, nonché le imposte ipotecarie e catastali; le spese di chiusura della pratica, le spese di riscossione dei rimborsi se stabilite dal creditore, il costo dell'attività di mediazione svolta da un terzo connessa all'ottenimento del credito se a carico del Cliente, le spese per le assicurazioni o garanzie, imposte dal creditore ed intese ad assicurare al creditore il rimborso totale o parziale del credito in caso di morte, invalidità, infermità, disoccupazione o altre cause di inadempienza del debitore. Sono invece escluse le spese notarili, gli interessi di mora e gli oneri assimilabili contrattualmente previsti per il caso di inadempimento di un obbligo. Poiché la durata del finanziamento non è nota, il TAEG è calcolato per la Durata teorica attesa del finanziamento ed in conformità con la disciplina normativa e regolamentare applicabile
TEGM	È il Tasso Effettivo Globale Medio rilevato e pubblicato trimestralmente dal Ministero dell'Economia e delle Finanze e pubblicati dalla Banca d'Italia per ogni tipologia di finanziamento, come previsto dalla legge sull'usura. Per verificare se il tasso di interesse applicato dalla Banca Finanziatrice è usurario, bisogna individuare, tra tutti quelli pubblicati, il TEGM relativo agli "Altri finanziamenti alle famiglie ed alle imprese" e accertare che quanto richiesto dalla Banca Finanziatrice non sia superiore a tale tasso maggiorato del 25% con l'aggiunta di ulteriori 4 punti percentuali. La differenza tra il limite ed il tasso medio non può superare gli 8 punti percentuali
Valore di mercato prudenziale	E' il valore dell'immobile determinato del perito applicando il criterio della prudenzialità al più probabile valore di mercato
Tasso di mora	Maggiorazione del tasso di interesse da corrispondere decorsi 6 mesi dalla data della morte della Parte Finanziata qualora il prestito non sia ancora stato rimborsato
Tasso fisso	Tasso di interesse che non varia per tutta la durata del finanziamento