



CONSIGLIO
NAZIONALE
DEL
NOTARIATO



CASA BENE PRIMARIO

*Notai e Associazioni dei consumatori
insieme per tutelare i cittadini*

PRESTITO VITALIZIO IPOTECARIO

Un finanziamento che richiede un'attenta considerazione

Cos'è il Prestito Vitalizio Ipotecario (P.V.I.)?

È un finanziamento concesso da banche o intermediari finanziari (il "finanziatore"), a persone di età superiore a 60 anni compiuti ("soggetto finanziato"), garantito da ipoteca di primo grado iscritta su un immobile ad uso residenziale a garanzia della restituzione del prestito, degli interessi e delle spese.

Se la persona che richiede il prestito è coniugata o convivente *more uxorio* da almeno 5 anni e l'immobile da ipotecare in garanzia del P.V.I. costituisce la residenza di entrambi i coniugi o conviventi, il relativo contratto di finanziamento deve essere sottoscritto da entrambi, anche se l'immobile è di proprietà di uno solo, purché anche l'altro partner abbia compiuto 60 anni di età.

Si può stabilire a priori la durata del P.V.I.?

No, perché dipende dalla durata della vita del soggetto finanziato; se il finanziamento è cointestato al coniuge o al convivente, si fa riferimento alla durata della vita del più longevo.

Quando il finanziatore può chiedere il rimborso integrale in un'unica soluzione del finanziamento?

Lo può fare alla morte del soggetto finanziato o se vengano trasferiti, in tutto o in parte, la proprietà o altri diritti reali o di godimento sull'immobile dato in garanzia o si compiano atti che ne riducano significativamente il valore, inclusa la costituzione di diritti reali di garanzia in favore di terzi che vadano a gravare sull'immobile. Tra gli atti che riducono significativamente il valore dell'immobile è incluso il caso in cui altri soggetti, dopo la stipula del contratto di finanziamento, prendano la residenza nell'immobile, fatta eccezione per: i familiari del soggetto finanziato, intendendosi per tali i figli, il coniuge o il convivente *more uxorio*, nonché il personale regolarmente contrattualizzato che convive con il soggetto finanziato per prestare a lui o alla sua famiglia i suoi servizi.

Il rimborso integrale del P.V.I. come avviene?

Ci sono due possibilità di rimborso:

- **senza capitalizzazione:** il soggetto finanziato rimborsa gradualmente gli interessi e le spese prima del verificarsi degli eventi su indicati; quindi al momento del rimborso dovrà essere restituito solo il capitale;
- **con capitalizzazione:** alla scadenza del finanziamento dovranno essere rimborsati in unica soluzione sia il capitale che gli interessi e le spese capitalizzati annualmente. Il finanziamento dovrà essere integralmente rimborsato entro dodici mesi dal verificarsi degli eventi su indicati. In caso di morte del soggetto finanziato, se il finanziamento è cointestato, il rimborso avverrà al momento della morte del più longevo.



Cosa significa capitalizzazione degli interessi?

Significa che sugli interessi si producono altri interessi (anatocismo).

Esempio di capitalizzazione degli interessi ipotizzando un tasso fisso del 4%:

1° anno: capitale € 50.000 · interessi € 2.000,00

2° anno: capitale € 52.000 · interessi € 2.080,00

3° anno: capitale € 54.080 · interessi € 2.163,20, e

così a seguire.

Quindi, se una persona di 70 anni ottiene un P.V.I. di 50.000 euro, al compimento dell'85mo anno di età maturerà un debito di 86.500 euro.

Cosa succede alla morte del soggetto finanziato?

Entro 12 mesi dalla morte del soggetto finanziato i suoi eredi devono rimborsare integralmente il finanziamento o, d'accordo con il finanziatore, provvedere in proprio alla vendita della casa.

Decorso tale periodo **solo il finanziatore ha facoltà di vendere la casa, senza necessità di dover ricorrere a un'ordinaria procedura esecutiva giudiziaria, al prezzo determinato da un perito indipendente incaricato dal finanziatore, soddisfacendo il suo credito e dando l'eventuale eccedenza agli eredi.**

Se entro altri 12 mesi la vendita non si sarà perfezionata, il prezzo si ridurrà ogni anno del 15%, fino a quando la casa non sia venduta. Se il ricavato della vendita, al netto delle spese sostenute, non coprirà il credito del finanziatore questo nulla potrà chiedere agli eredi.

Il ritardato rimborso degli interessi e delle spese può essere causa di risoluzione del contratto di P.V.I.?

Sì, se si è scelto il rimborso senza capitalizzazione, il finanziatore potrà chiedere la risoluzione del contratto nel caso di ritardato pagamento della rata di rimborso degli interessi e delle spese qualora tale ritardo si sia verificato almeno 7 volte, anche non consecutive. Si considera ritardato pagamento quello effettuato tra il trentesimo e il centottantesimo giorno dalla scadenza della rata.

Dove viene iscritta l'ipoteca?

L'ipoteca viene iscritta nei pubblici registri immobiliari con atto ricevuto o autenticato dal notaio, che è un pubblico ufficiale imparziale.

La documentazione precontrattuale.

Per le caratteristiche del P.V.I. è molto importante ponderare la scelta e confrontare le diverse condizioni offerte, richiedendo al potenziale finanziatore i documenti precontrattuali che dovranno indicare chiaramente il capitale, le spese e gli interessi da pagare nel corso degli anni. Deve essere anche valutato con attenzione l'ammontare del prestito concesso: esso dipende dal valore di perizia della casa ma anche dall'età dei soggetti che lo richiedono e può variare da istituto a istituto.

I Notai e le Associazioni dei consumatori sono vicini ai cittadini per guidarli verso una scelta consapevole.

