



## COMUNICATO STAMPA

# NOTARIATO E ASSOCIAZIONI DEI CONSUMATORI PRESENTANO VADEMECUM DEDICATO AL PRESTITO VITALIZIO IPOTECARIO

Roma, 18 luglio 2018 - E' stata presentato oggi a Roma, nell'ambito della campagna informativa **Casa Bene Primario**, un **vademecum** dedicato al "**Prestito ipotecario Vitalizio**", realizzato dal **Consiglio Nazionale del Notariato** con **14 Associazioni dei Consumatori** (*Adiconsum, Adoc, Adusbef, Aloroconsumo, Assoutenti, Casa del Consumatore, Cittadinanzattiva, Confconsumatori, Federconsumatori, Lega Consumatori, Movimento Consumatori, Movimento Difesa del Cittadino, Unione per la difesa dei consumatori, Unione Nazionale Consumatori*).

Il foglio informativo nasce con l'obiettivo di **orientare i cittadini verso una scelta consapevole** delle opportunità e dei rischi che offre questo strumento finanziario riservato agli over 60, in vigore da marzo 2016 e rappresenta un'anteprima della 15° Guida per il Cittadino dedicata agli strumenti patrimoniali a tutela della terza età.

Vediamo in breve di cosa si tratta.

### **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, costituente l'unione civile 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, i costituenti l'unione civile o i 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, al costituente l'unione civile 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 (es. diritto di usufrutto o di abitazione) 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.

### **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 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.

### **Dove viene iscritta l'ipoteca?**

L'ipoteca viene iscritta nei pubblici registri immobiliari con atto ricevuto o autenticato dal notaio.

### **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.

### **Per ulteriori:**

*Ufficio Relazioni con i Media - Consiglio Nazionale del Notariato:*

Chiara Cinti [3463808202](tel:3463808202) [ccinti@notariato.it](mailto:ccinti@notariato.it)

Silvia Scafati [3487267921](tel:3487267921) [sscafati@notariato.it](mailto:sscafati@notariato.it)

Erminia Chiodo [3281653206](tel:3281653206) [echiodo@notariato.it](mailto:echiodo@notariato.it)