



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, 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. 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, il costituente l'unione civile 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.**

