



Bozza riservata  
Copyright Abi Servizi SpA

.....  
*Come funziona*  
*Il*  
**PRESTITO IPOTECARIO  
VITALIZIO**

Lo speciale finanziamento  
per chi ha più di 60 anni



È da poco entrata in vigore una nuova legge<sup>1</sup> che riforma il Prestito Ipotecario Vitalizio, lo speciale finanziamento riservato a chi ha compiuto 60 anni, rendendolo più in linea con le esigenze di questa fascia d'età.

Grazie alle novità introdotte, come l'abbassamento del limite di età e le nuove modalità di rimborso, oggi è più facile convertire parte del valore della propria casa in denaro da destinare ai più svariati utilizzi quali la gestione di imprevisti o emergenze o la possibilità di sostenere i figli.

In queste pagine troverai una sintesi delle informazioni su questo finanziamento, per comprenderne le principali caratteristiche e cominciare a valutare se può fare al caso tuo.

Ricorda comunque di rivolgerti alla tua banca per maggiori dettagli e per tutto il supporto di cui hai bisogno.

*Buona lettura!*

<sup>1</sup> Legge n. 44 del 2 aprile 2015 integrata dal Regolamento del Ministero dello Sviluppo economico, adottato con Decreto n. 226 del 22 dicembre 2015

# Il PRESTITO IPOTECARIO VITALIZIO

## COS'È E A CHI È DESTINATO

Il Prestito Ipotecario Vitalizio è un particolare finanziamento riservato a chi ha più di 60 anni garantito da ipoteca su un immobile residenziale la cui durata, in generale, coincide con la vita del sottoscrittore.

Questo strumento, diffuso all'estero da parecchi anni, rappresenta una valida alternativa alla vendita della nuda proprietà poiché consente a chi lo sottoscrive di continuare ad abitare nell'immobile senza perderne la proprietà.

---

**Viene infatti lasciata agli eredi la facoltà di decidere come rimborsare il prestito e di conseguenza cosa fare dell'immobile dato in garanzia. Il finanziamento può essere erogato solo dopo valutazione da parte della banca ed in funzione della propria politica di credito.**

---



## L'IMMOBILE E L'IMPORTO OTTENIBILE

A garanzia del finanziamento sono potenzialmente ammessi tutti gli immobili “residenziali” - cioè destinati ad abitazione - sui quali viene iscritta una ipoteca di primo grado.

L'importo del prestito è calcolato in base ad una percentuale del valore di mercato dell'immobile che cresce in funzione dell'età di chi richiede il finanziamento.

### Il Prestito Ipotecario Vitalizio inoltre si può ricevere in due modi:

- ▶ in un'unica soluzione
- ▶ con erogazioni periodiche.

Questo aspetto è da valutare con attenzione, anche confrontandosi con la propria famiglia.

### NUDA PROPRIETA' E PRESTITO IPOTECARIO VITALIZIO A CONFRONTO

NUDA PROPRIETA'	PIV
E' una vera e propria compravendita attraverso la quale la proprietà dell'immobile viene trasferita all'acquirente ma il venditore ha il diritto di abitare l'immobile.	La persona finanziata resta proprietaria dell'immobile dato in garanzia al finanziatore monetizzando parte del valore della casa nella quale può continuare a vivere.
Si tratta di una scelta irreversibile.	La scelta è reversibile: il prestito è rimborsabile in qualsiasi momento.
Gli eredi perdono ogni diritto sull'immobile.	Gli eredi estinguendo il debito possono mantenere la proprietà dell'immobile.



## LA RESTITUZIONE DEL FINANZIAMENTO

Per tutta la vita il sottoscrittore non paga nulla, a meno che non abbia scelto il prodotto che prevede il rimborso rateale di spese ed interessi o non decida di rimborsare anticipatamente il prestito, oppure si verifichino i casi specifici indicati nel box di pagina 12 per i quali la banca può richiedere il rimborso integrale prima della morte del sottoscrittore.

Alla scadenza del prestito gli eredi hanno 12 mesi per estinguere il debito e mantenere la proprietà dell'immobile. Qualora ciò non si verificasse, si procede alla vendita dell'immobile al valore di mercato definito da un perito indipendente incaricato dal finanziatore e si utilizza il ricavato per estinguere il finanziamento<sup>2</sup>. In questo caso, se il ricavato risulta superiore all'ammontare del debito, la differenza spetta agli eredi.

---

**Nel caso in cui il ricavato della vendita è inferiore all'importo da rimborsare, viceversa, non viene richiesto agli eredi alcun contributo aggiuntivo. Grazie a questa importante forma di tutela, il debito da rimborsare non potrà mai superare il ricavato della vendita dell'immobile.**

---

Se dopo 12 mesi l'immobile resta invenduto, il suo valore viene decurtato del 15% per ogni 12 mesi successivi fino alla vendita.



**PER ESTINGUERE IL  
DEBITO E MANTENERE  
LA PROPRIETÀ  
DELL'IMMOBILE**

<sup>2</sup> In accordo con la banca, gli eredi possono vendere l'immobile direttamente purchè la vendita si perfezioni entro 12 mesi dal conferimento dello stesso.



## MODALITÀ DI RIMBORSO A CONFRONTO

Interessi e capitale: **opzione rimborso in un'unica soluzione<sup>3</sup>:**

Anno	Quota interessi mensili (euro)	Totale quota interessi annuali (euro)	Quota capitale (euro)	Totale annuo (capitale + interessi)
1	0	0	0	0
2	0	0	0	0
3	0	0	0	0
4	0	0	0	0
5	0	0	0	0
6	0	0	0	0
7	0	0	0	0
8	0	0	0	0
9	0	0	0	0
10	0	0	0	0
11	0	0	0	0
12	0	0	0	0
13	0	0	0	0
14	0	0	0	0
15	0	53.946,41	50.000	103.946,4

Interessi e capitale: **opzione rimborso interessi graduale:**

Anno	Quota interessi mensili	Totale quota interessi annuali	Quota capitale	Totale annuo (capitale + interessi)
1	208,33	2.500	0	2.500
2	208,33	2.500	0	2.500
3	208,33	2.500	0	2.500
4	208,33	2.500	0	2.500
5	208,33	2.500	0	2.500
6	208,33	2.500	0	2.500
7	208,33	2.500	0	2.500
8	208,33	2.500	0	2.500
9	208,33	2.500	0	2.500
10	208,33	2.500	0	2.500
11	208,33	2.500	0	2.500
12	208,33	2.500	0	2.500
13	208,33	2.500	0	2.500
14	208,33	2.500	0	2.500
15	208,33	2.500	50.000	52.500

<sup>3</sup> La tabella è meramente esemplificativa e non necessariamente rappresentativa delle condizioni di finanziamento che verranno offerte sul mercato. Nella simulazione non sono stati considerati gli eventuali ulteriori costi/oneri connessi al finanziamento.

## LE INFORMAZIONI DA RICEVERE: UNA QUESTIONE DI TRASPARENZA

La documentazione precontrattuale che la banca consegna al soggetto finanziato è la stessa prevista per i mutui ipotecari dalle Disposizioni di trasparenza della Banca d'Italia.

**Al fine di favorire la consapevolezza sulle caratteristiche del prestito, sono poi previste una serie di informazioni specifiche che devono essere fornite al sottoscrittore.**

### *In particolare:*

- 1 Il contratto è accompagnato da una **“Simulazione del piano di ammortamento”** che mostra quale potrebbe essere l'andamento del debito nel tempo. La simulazione, che copre un lasso di tempo pari ad almeno 15 anni, include tutti gli oneri dovuti al finanziatore al momento della stipula ed evidenzia separatamente, anno per anno, il capitale e gli interessi. In caso di finanziamento a tasso variabile, i prospetti contenenti la “Simulazione del piano di ammortamento” saranno due: uno ipotizzerà che il tasso contrattuale al momento della conclusione del contratto non vari nel corso del tempo; l'altro simulerà - a partire dal terzo anno - una crescita dei tassi, aggiungendo un 3% a quello vigente al momento della stipula del contratto;
- 2 15 giorni prima dell'eventuale stipula del contratto il soggetto richiedente il finanziamento riceverà gratuitamente un **prospetto informativo** nel quale sono indicate almeno le seguenti informazioni:
  - ▶ l'importo del finanziamento e la sua percentuale rispetto al valore di perizia dell'immobile;
  - ▶ l'indicazione della somma che sarà erogata al netto delle imposte e di tutti i costi legati al finanziamento (compresi i costi di istruttoria, perizia, notaio e polizza assicurativa<sup>5</sup>);

<sup>5</sup> Il soggetto che richiede il finanziamento ha la possibilità di acquistare liberamente la polizza assicurativa anche da un soggetto diverso dal finanziatore.





## PIÙ IN DETTAGLIO...

### 1 **Quali immobili sono esclusi dal Prestito Ipotecario Vitalizio?**

Sono esclusi gli immobili non residenziali e quelli per i quali la legge non consente l'iscrizione di un'ipoteca di primo grado perché, ad esempio, è già stata iscritta un'ipoteca.

### 2 **Se è richiesta una polizza assicurativa, questa deve essere stipulata necessariamente presso la banca/intermediario finanziario che eroga il finanziamento?**

No, chi richiede il finanziamento ha la possibilità di acquistare liberamente la polizza assicurativa anche da un soggetto diverso dal finanziatore stesso.

### 3 **Come viene valutato l'immobile in fase di vendita?**

L'immobile viene valutato da un perito indipendente, scelto dal finanziatore che ne esegue la stima al "valore di mercato".

Come funziona

Il

# PRESTITO IPOTECARIO VITALIZIO



INIZIATIVA IN COLLABORAZIONE CON



UNC  
CONSUMATORI.IT  
1955 | 2015

ABISERVIZI

BANCARIA  
EDITRICE