



Guida all'uso della web app SIMCO

<http://finkit-simco.carloalberto.org/finkit/it/>

Progetto: “Financial Literacy: a Key Tool to Improve People’s Life Cycle” (FinKit)

<http://www.finkit-cerp.carloalberto.org/>

L'app

Questa applicazione consente di simulare la capacità massima di spesa mensile di un individuo over 60, sulla base della sua pensione, delle sue risorse finanziarie e dell'aspettativa di vita (della sua classe di età). Il calcolo tiene conto dell'importo che si può desiderare di lasciare agli eredi. L'applicazione illustra tre possibili scenari di capacità di spesa sulla base delle risorse disponibili, che includono la possibilità di liquidare parte del valore della casa di proprietà.

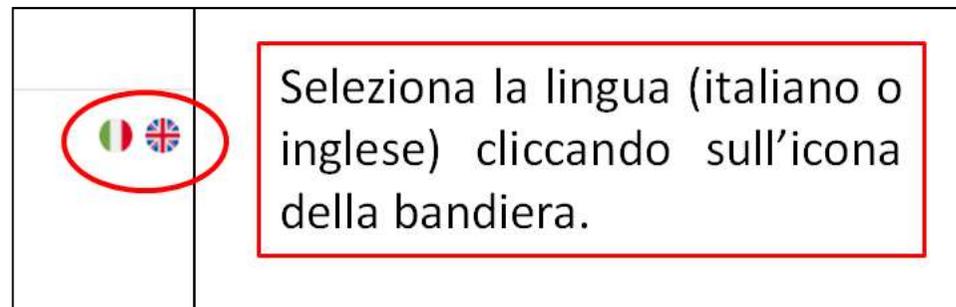
L'app fa parte degli strumenti di educazione finanziaria del progetto "Financial Literacy: a Key Tool to Improve People's Life Cycle" (**FinKit**), finanziato dal programma europeo Erasmus+ e coordinato da CeRP-Collegio Carlo Alberto tra il 2015 e il 2018.

L'app è uno strumento gratuito e non di promozione di prodotti. Il suo scopo è mostrare, in modo molto semplificato, come può aumentare il profilo di consumo se si utilizza anche una parte della ricchezza considerata non disponibile (fatto salvo il desiderio di lasciare un'eredità).

Come leggere questa guida

La guida spiega gli elementi chiave di ogni singola schermata dell'app.

Gli elementi sono evidenziati in figura con colori diversi e sono spiegati nei riquadri del colore corrispondente.



Cerchio rosso → Riquadro rosso



SIMCO (SIMulazione del COnsumo)



Seleziona la lingua (italiano o inglese) cliccando sull'icona della bandiera.

Questa applicazione consente di simulare la capacità massima di spesa mensile di un individuo over 60, sulla base della sua pensione, delle sue risorse finanziarie e dell'aspettativa di vita (della sua classe di età). Il calcolo che si può desiderare di lasciare agli eredi. L'applicazione denominata SIMCO (SIMulazione del COnsumo) - illustra la capacità di spesa sulla base delle risorse disponibili, che include la liquidazione di parte del valore della casa di proprietà:

1. Vendita della nuda proprietà  di un bene senza il diritto di usarlo o ricavare profitti da esso.
2. Stipula di un prestito vitalizio ipotecario (PVI)  in modo semplificato, su due prodotti effettivamente italiani.

(Premi sulle icone  per avere ulteriori dettagli sulle diverse voci)

L'app fa parte dei prodotti del progetto europeo "Financial Literacy Improve People's Life Cycle" (FinKit), coordinato da CeRP-Colle. Mira a contribuire alla diffusione della conoscenza finanziaria di base come elemento essenziale per i cittadini. L'alfabetizzazione economica e finanziaria e la gestione consapevole del patrimonio sono infatti competenze fondamentali per migliorare il benessere finanziario dei singoli e consentire una maggiore partecipazione alla vita economica da parte dei cittadini. Padroneggiare queste competenze può risultare cruciale anche per i meno giovani, consentendo loro di migliorare lo standard di vita, possibilmente evitando errori e cogliendo le opportunità esistenti.

L'app è stata realizzata con il contributo di Mattia Beitone, che sul tema ha svolto la sua tesi di laurea specialistica (relatori: Elsa Fornero e Andrea Grosso, Università di Torino).

ATTENZIONE  Questa app è uno strumento di educazione finanziaria gratuito e non di promozione di prodotti. Il suo scopo è mostrare, in modo molto semplificato, come può aumentare il profilo di consumo se si utilizza anche una parte della ricchezza considerata non disponibile (fatto salvo il desiderio di lasciare un'eredità).



Premi su "Inizia" per passare alla pagina successiva.

denominato SIMCO (SIMulazione del COnsumo) - illustra la capacità di spesa sulla base delle risorse disponibili, che include la liquidazione di parte del valore della casa di proprietà:
1. Vendita della nuda proprietà  dell'abitazione di residenza con un prestito vitalizio ipotecario (PVI)  con due prodotti effettivamente italiani.
L'app fa parte dei prodotti del progetto europeo "Financial Literacy Improve People's Life Cycle" (FinKit), coordinato da CeRP-Colle.

Premi sulle icone  per avere ulteriori informazioni sulle diverse voci segnalate.

INFORMAZIONI



Calcola la tua capacità di spesa mensile.
L'app richiede le seguenti informazioni:

- La tua età (min. 60 anni)
- L'ammontare della tua pensione
- Eventuali altre entrate mensili
- L'importo che desideri eventualmente lasciare agli eredi
- Il valore della casa di proprietà
- Il valore presunto di mercato che si può ottenere affittando la casa di proprietà
- La disponibilità attuale sul tuo conto corrente
- Il valore di eventuali attività finanziarie e il tasso medio annuale di rendimento dei titoli (approssimato)

Al termine dell'elaborazione l'app fornirà un quadro della capacità di spesa mensile di cui puoi disporre, sulla base dei dati inseriti. Avrai poi l'opportunità di ricalcolare questa aspettativa considerando anche:

- La possibilità di vendere la nuda proprietà sulla tua abitazione
- La possibilità di stipulare un prestito vitalizio ipotecario

Se stai visitando questo sito da un dispositivo mobile, ruota lo schermo in orizzontale per un'esperienza ottimale.

Premi sulle icone ⓘ per avere ulteriori dettagli sulle diverse voci.

Privacy: Questa app non richiede l'inserimento di alcun dato che permetta di risalire all'identità dell'utente. Nessun dato inserito viene conservato nel server.

← Indietro

Inizia →

Attenzione: inserire valori non realistici e omettere troppi dati inficia la verosimiglianza e l'attendibilità dei risultati mostrati dall'app.

Nota: non è necessario sottoscrivere alcuna informativa sulla privacy dal momento che l'app non richiede dati sensibili e i dati inseriti non vengono memorizzati in alcun database.

PER FAVORE RACCONTACI DI TE

Età
Campo obbligatorio / L'età minima è 60 anni

Pensione (Prevista o già in pagamento)
Valore mensile netto della tua pensione (in €)

Altre entrate
Importo totale delle altre entrate mensili (in €)

Lascito minimo
Valore presunto (in €)

← Indietro **Avanti** →

Inizio ↑

Il campo “Età” è obbligatorio, dunque il sistema disabilita la possibilità di proseguire finché non viene inserito un valore valido (minimo 60 anni, come segnalato).

rate

o totale delle altre entrate me

minimo

presunto (in €)

Valore minimo che si vorrebbe lasciare ai propri eredi sommando ricchezza finanziaria (es. conti bancari) e immobiliare (es. casa di proprietà).

Premi sulle icone  per avere ulteriori informazioni sulle diverse voci segnalate.

In ogni momento è possibile tornare alla schermata iniziale premendo il pulsante “Inizio”. In questo caso sarà necessario reinserire nuovamente i dati.

ABITAZIONE DI PROPRIETÀ

Hai una casa di proprietà?

Sì No

← Indietro **Avanti** →

Inizio 🏠

The screenshot shows a progress bar at the top with four icons: a stack of coins, a house, a gear, and a checkmark. The second icon (house) is highlighted in green. The main content area is titled 'ABITAZIONE DI PROPRIETÀ'. Below the title is a question 'Hai una casa di proprietà?' with two radio buttons: 'Sì' (unselected) and 'No' (selected). Below the question are three buttons: 'Indietro' (left arrow), 'Avanti' (right arrow, highlighted in blue), and 'Inizio' (home icon).

In automatico, l'app segna la mancanza di una casa di proprietà. E' possibile non modificare il campo e proseguire premendo "Avanti" (benché lo scopo dell'app sia strettamente legato alla monetizzazione della casa di proprietà).

ABITAZIONE DI PROPRIETÀ

Hai una casa di proprietà?

Sì No

Valore della casa di proprietà

Valore presunto di mercato (in €)

Affitto ipotetico casa di proprietà

0

Il valore minimo di locazione è 100

← Indietro **Avanti** →

Inizio 🏠

The screenshot shows the same progress bar as the first image. The second icon (house) is highlighted in green. The question 'Hai una casa di proprietà?' now has 'Sì' selected. Below the question are two input fields. The first is labeled 'Valore della casa di proprietà' and contains the text 'Valore presunto di mercato (in €)'. The second is labeled 'Affitto ipotetico casa di proprietà' and contains the value '0'. Below the second input field is a pink note: 'Il valore minimo di locazione è 100'. The 'Avanti' button is highlighted in blue.

Se si risponde Sì, compariranno altre voci da compilare. Il campo "Valore della casa di proprietà" è obbligatorio, dunque il sistema disabilita la possibilità di proseguire finché non viene inserito un valore.

Il campo "Affitto ipotetico casa di proprietà" NON è obbligatorio, ma il sistema disabilita la possibilità di proseguire se il valore inserito è minore di 100.

SITUAZIONE FINANZIARIA

Conti correnti
20000

Altre attività finanziarie
2000

Tasso di interesse percentuale annuo sugli impieghi finanziari
Tasso medio annuale (approssimato) di rendimento dei titoli

Indietro Avanti

Inizio

I campi di questa schermata non sono obbligatori, ma se inserisci un valore in “Altre attività finanziarie”, allora il sistema disattiva il comando “Avanti” finché non compili il “Tasso di interesse percentuale annuo...”.

SITUAZIONE FINANZIARIA

Conti correnti
20000

Altre attività finanziarie
2000

Tasso di interesse percentuale annuo sugli impieghi finanziari
0

Questo valore può essere positivo o negativo. Usa il punto per i decimali (massimo 3 decimali) es. 0.003

Indietro Avanti

Inizio

Il tasso di interesse annuo può avere un valore positivo o negativo (es. -1). Affinché venga letto correttamente, in caso di cifre decimali, utilizza il punto e non la virgola (es. 0.5✓ 0,5 X)



PRONTO PER L'INVIO

Queste sono le informazioni che hai inserito:

Età:	60
Pensione:	1.000,00 €
Altre entrate mensili:	200,00 €
Lascito minimo:	50.000,00 €
Casa di proprietà:	Si
Valore della casa:	150.000,00 €
Affitto ipotetico:	550,00 €
Conti correnti:	20.000,00 €
Impieghi finanziari:	2.000,00 €
Tasso di interesse sugli investimenti:	1%

Indietro Invia

Inizio

Naviga velocemente in qualsiasi momento da una schermata di *input* all'altra cliccando sulle icone in alto.

In ogni momento è possibile visualizzare la schermata precedente premendo il pulsante “Indietro”, senza perdere i dati inseriti fino a quel momento (a differenza di quanto avviene premendo “Inizio”).

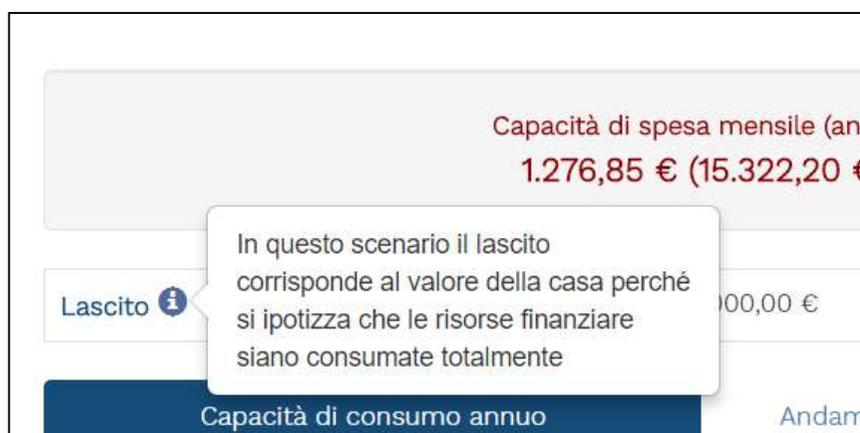


A seconda dei dati inseriti, la durata dell'elaborazione dell'app potrebbe variare da scenario in scenario. Se il simbolo è in movimento, l'app è in funzione e sta effettuando i calcoli necessari.

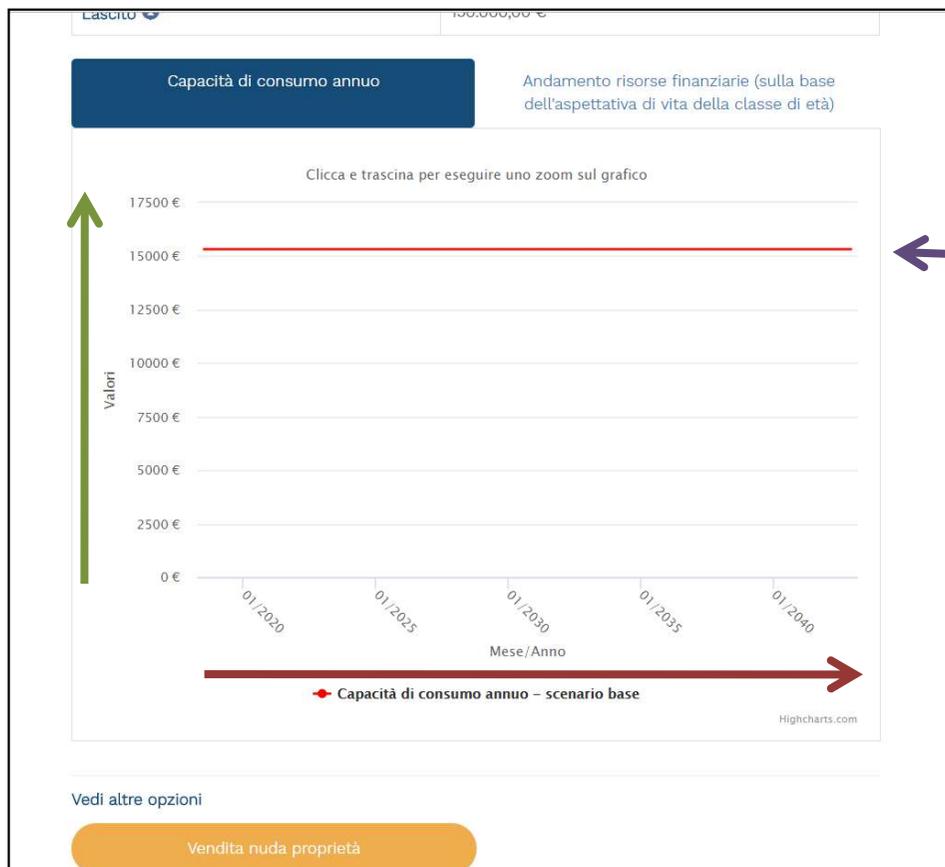


Il risultato mostra la capacità di spesa mensile (tra parentesi quella annua) ovvero la somma massima che può essere spesa ogni mese/anno. Il calcolo è effettuato basandosi sui dati da te inseriti e le aspettative di vita di un individuo della tua età.

N.B. Si ipotizza che le tue risorse finanziarie siano consumate interamente.

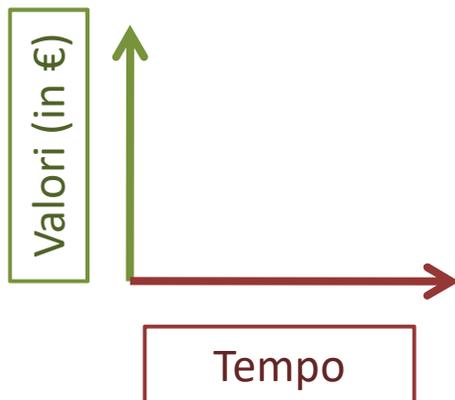


La voce "Lascito" mostra il valore della ricchezza lasciata in eredità. Dato che in questo scenario la casa è considerata una ricchezza illiquida (ovvero che non produce denaro da destinare al consumo), il lascito equivale all'intero valore della casa.



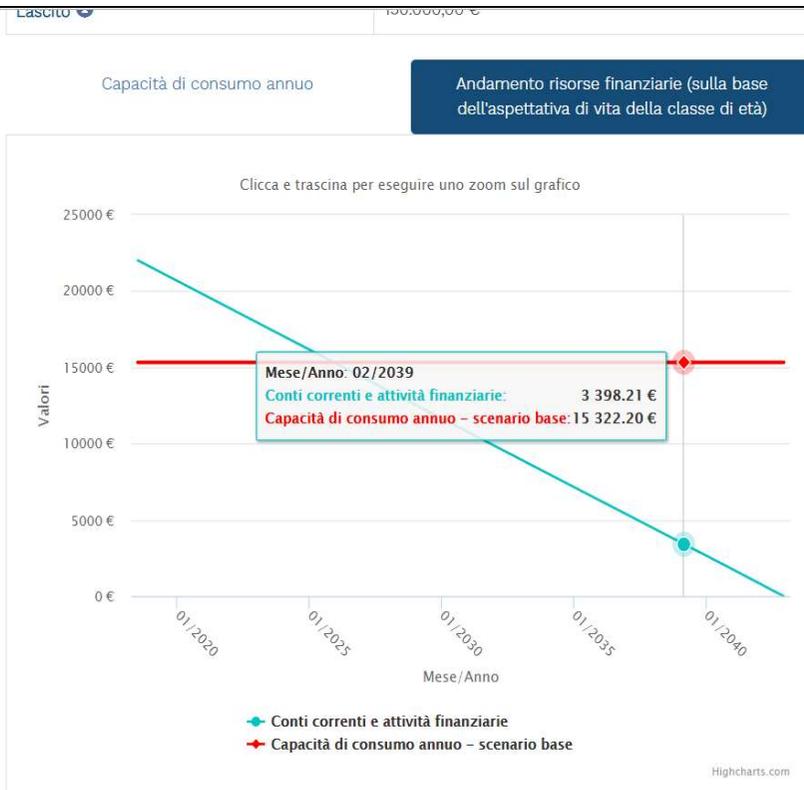
Capacità di spesa mensile (annua)
1.276,85 € (15.322,20 €)

La schermata “Capacità di consumo annuo” mostra graficamente il valore calcolato dall’applicazione e indicato sopra.
Il consumo è ipotizzato (per semplicità) come costante nel tempo e quindi rappresentato come una linea orizzontale.



Capacità di consumo annuo

Andamento risorse finanziarie (sulla base dell'aspettativa di vita della classe di età)



Puoi cliccare sui pulsanti sopra il grafico per visualizzare altri grafici. Per sapere in ogni momento cosa stai visualizzando è sufficiente leggere il pulsante evidenziato in blu.

La schermata “Andamento risorse finanziarie” comprende due linee differenti: la **capacità di consumo annua** già mostrata in precedenza (in rosso) e il valore della **ricchezza finanziaria** (in celeste).

In accordo con il modello di ciclo vitale, si ipotizza che tale ricchezza venga decumulata nel corso della propria vita fino a raggiungere lo zero.

I calcoli vengono eseguiti basandosi sulle aspettative di vita medie di un individuo della tua età.

In ogni grafico puoi visualizzare i valori precisi ad una certa data passando il cursore sopra il grafico (ad esempio, in figura vengono mostrati i valori di capacità di consumo e ricchezza finanziaria calcolati per il mese di febbraio 2039).

In fondo ad ogni schermata sono presenti tre pulsanti di colore arancione grazie ai quali puoi passare al calcolo della capacità di consumo per gli altri tre scenari possibili. In particolare puoi analizzare i casi in cui tu decidessi di:



• vendere la nuda proprietà della tua casa

• stipulare un prestito vitalizio ipotecario (primo prodotto)

• stipulare un prestito vitalizio ipotecario (secondo prodotto)

Vendita nuda proprietà



Soluzione con vendita della nuda proprietà

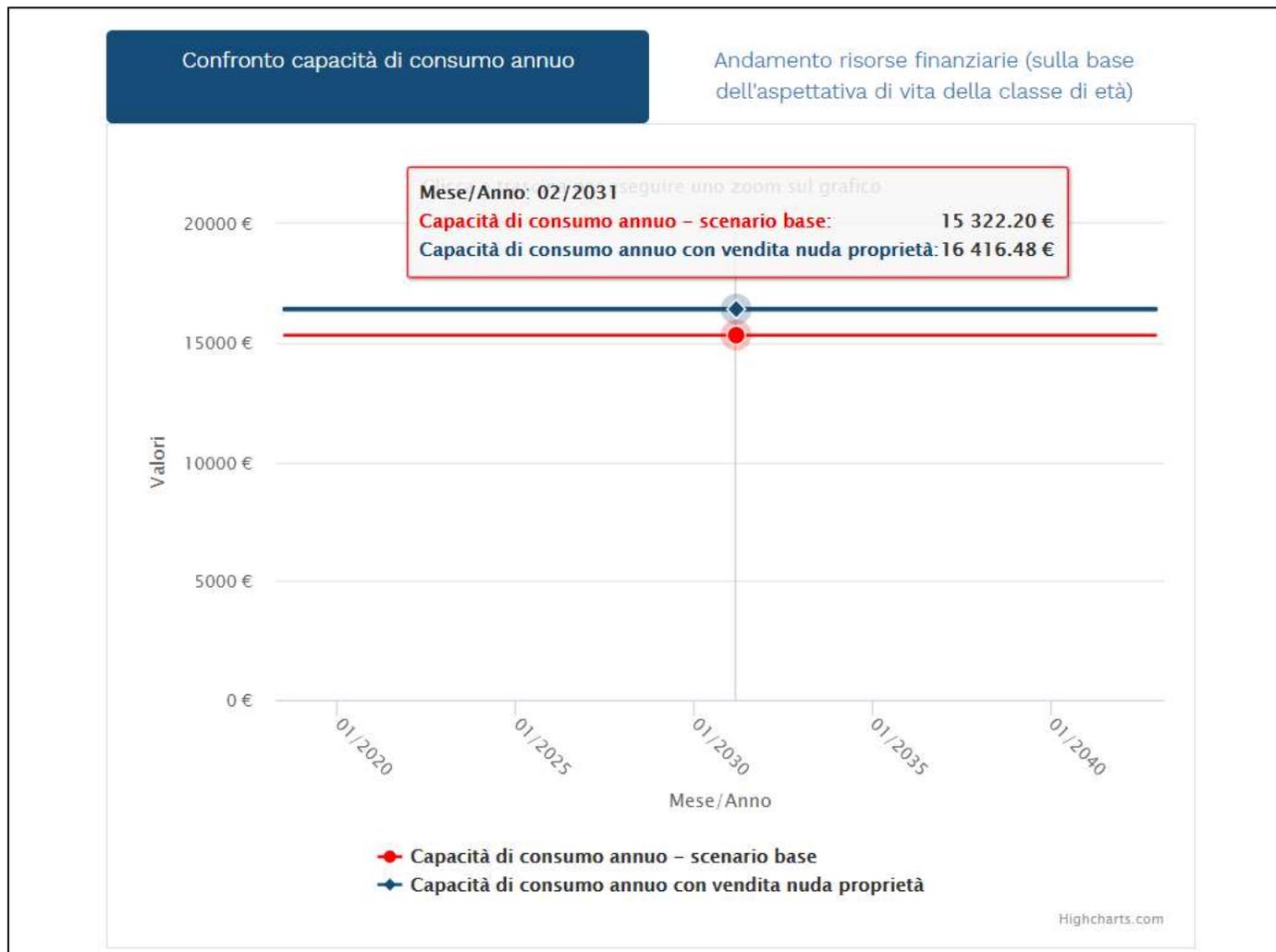
Capacità di spesa mensile (annua) con cessione della nuda proprietà
1.368,04 € (16.416,48 €)

Capacità di spesa mensile (annua) dello scenario base	1.276,85 € (15.322,20 €)
Lascito 	In questo caso il lascito è composto solo dalla ricchezza finanziaria residua 50.000,00 €
Vendita nuda proprietà	Mese/Anno di vendita: 6/2029 Valore di vendita: 76.984,20 €

La capacità di spesa è ora maggiore. Puoi facilmente confrontare il nuovo dato con quello dello scenario precedente.

Informazioni legate alla data di vendita della nuda proprietà e al suo valore di vendita (sulla base dei dati inseriti e delle valutazioni di mercato).

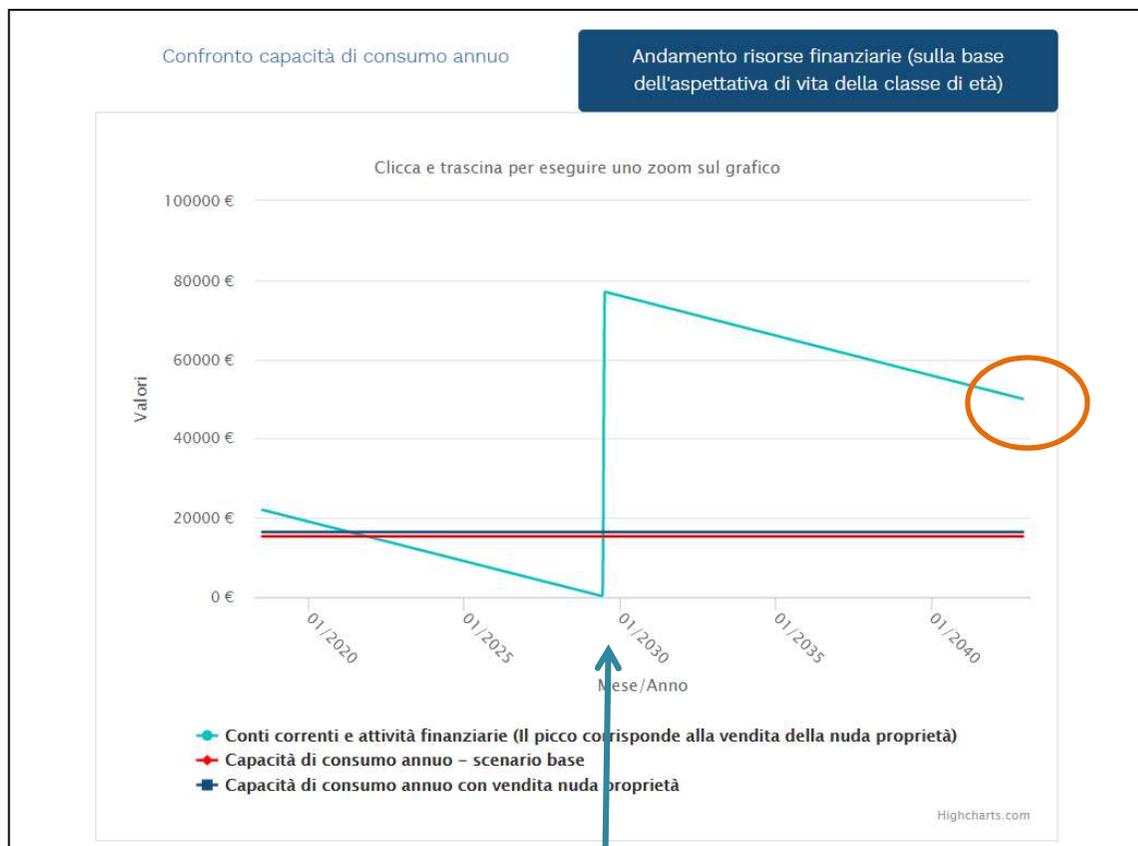
Puoi destinare la liquidità aggiuntiva al consumo e di conseguenza avere un lascito in linea con le tue preferenze (composto esclusivamente da ricchezza finanziaria).



Il grafico della capacità di consumo diventa ora una schermata di confronto fra le due capacità calcolate: quella dello **scenario base** (in rosso) e quella in caso di **vendita della nuda proprietà** (in blu).

Ciò permette un confronto immediato e aiuta a visualizzare l'aumento della possibilità di spesa ottenuto monetizzando il valore della casa.

Stessa interpretazione dello scenario base, se non per l'aggiunta della linea blu con la capacità di consumo annuo in caso di vendita della nuda proprietà.

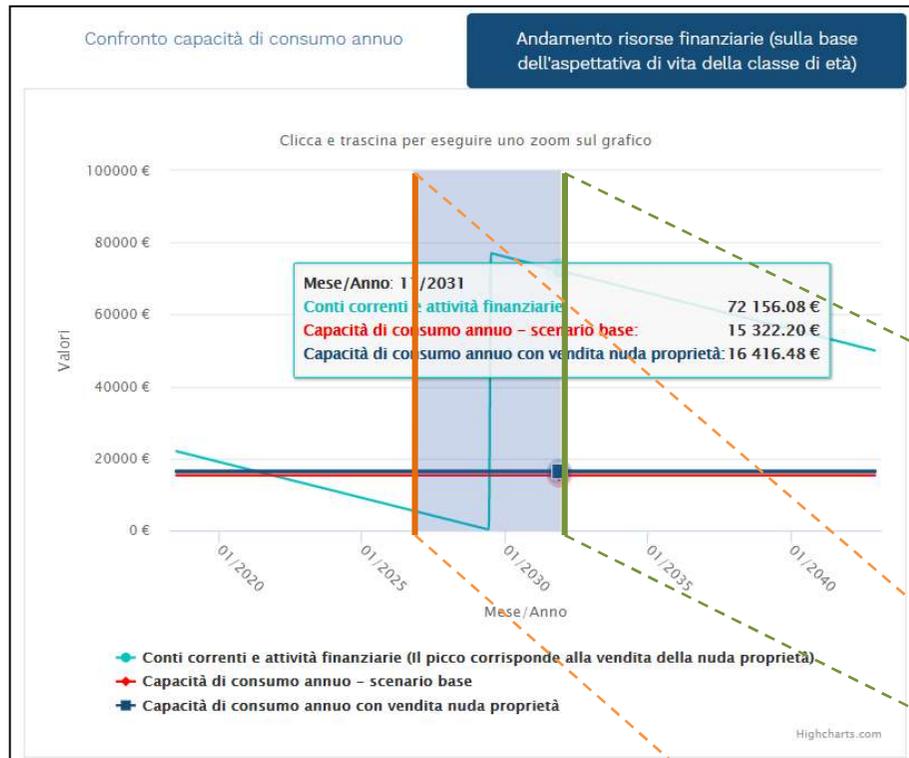


Mese/Anno di vendita: 6/2029
Valore di vendita: 76.984,20 €

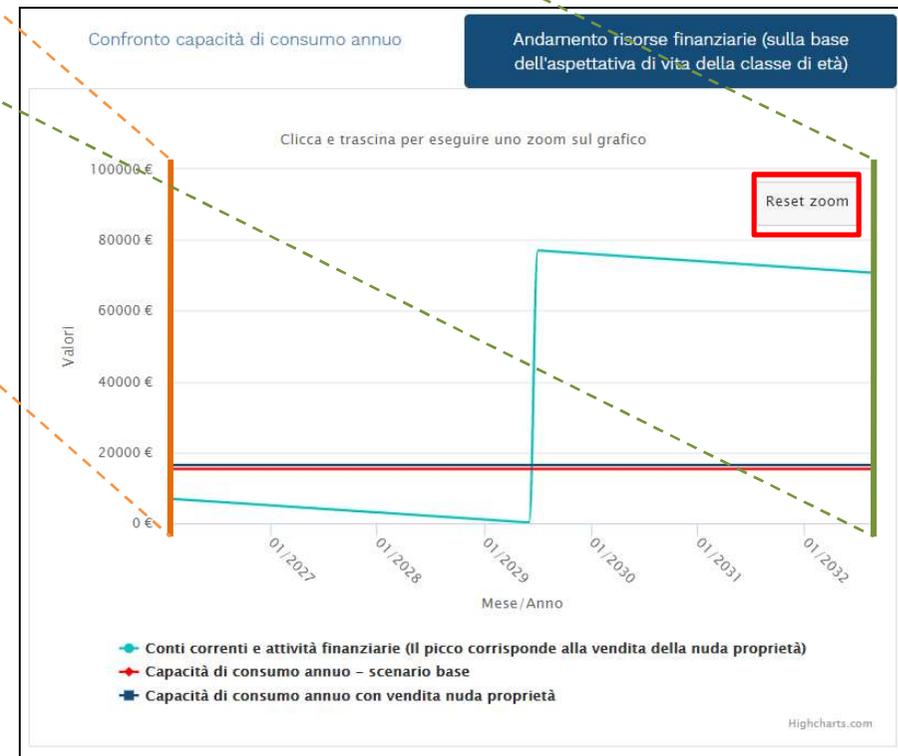
Nota il picco del valore della ricchezza finanziaria. Esso corrisponde al valore ottenuto dalla vendita della nuda proprietà. Questo valore e la data di avvenuta stipula corrispondono a quanto indicato nella tabella all'inizio della schermata (in questo caso, giugno 2029 e 76.984,20€).

N.B. Si ipotizza che si consumi tutta la ricchezza a disposizione prima di vendere la nuda proprietà.

Il lascito corrisponde ai 50.000€ desiderati (e al dato inserito negli input).



Evidenziando parte del grafico con il cursore puoi visualizzare maggiormente nel dettaglio il periodo di tempo considerato. Basta cliccare sulla data di inizio, tenere premuto e trascinare fino alla data finale. Premi il pulsante **“Reset zoom”** per tornare alla visualizzazione completa.



PVI - Prodotto 1



Soluzione con prestito vitalizio ipotecario (PVI) - Prodotto 1

Capacità di spesa mensile (annua) con PVI 1
1.442,79 € (17.313,48 €)

Capacità di spesa mensile (annua) dello scenario base	1.276,85 € (15.322,20 €)
Lascito ⓘ	50.005,60 €
Prestito vitalizio ipotecario ⓘ	Mese/Anno di stipula: 10/2025

Confronto capacità di

Andamento risorse finanziarie

Andamento del prestito

Il prestito vitalizio ipotecario è uno strumento finanziario che permette di monetizzare il valore della casa di proprietà, permettendo al proprietario di continuare a viverci, senza dover pagare alcuna rata. Al momento del decesso del contraente, gli eredi potranno saldare il debito e riscattare l'ipoteca sulla casa oppure lasciare che la banca venda l'immobile e utilizzi i proventi per saldare il debito.

Nel caso la somma ottenuta dalla vendita sia maggiore del debito, la differenza verrà restituita agli eredi. In caso contrario, essi non saranno tenuti a saldare la parte mancante.

Capacità di spesa mensile (annua) dello scenario base	1.276,85 € (15.322,20 €)
Lascito 	50.005,60 €
Prestito vitalizio ipotecario 	/Anno di stipula: 10/2025

Somma unica erogata alla stipula del contratto al netto dei costi. L'importo erogato dipende dall'età dell'individuo (aspettative di vita) ed è compreso tra il 24% e il 60% del valore dell'abitazione. Tasso d'interesse fisso.

Premendo sull'icona  del PVI puoi visualizzare le caratteristiche principali di questo contratto.

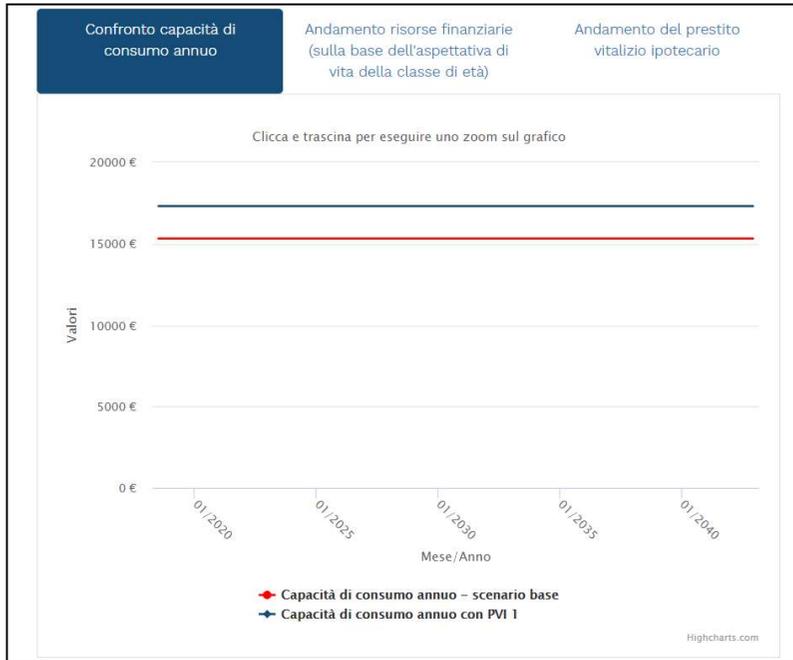
Ad esempio, la forbice della valutazione della casa (a seconda dell'età del proprietario) o la modalità di erogazione del prestito (in questo caso, in un'unica somma).

Capacità di	1.276,85 € (15.322,20 €)
Lascito 	50.005,60 €
Prestito vita	Mese/Anno di stipula

In questo caso il lascito è composto dalla ricchezza finanziaria residua e dal valore dell'abitazione al netto del PVI

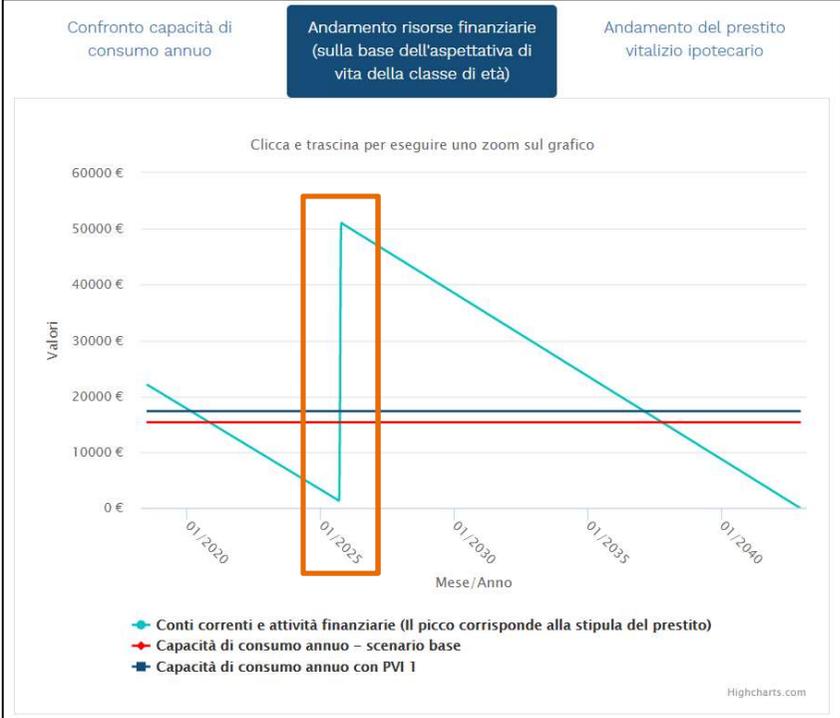
Il lascito è dato dalla somma di:

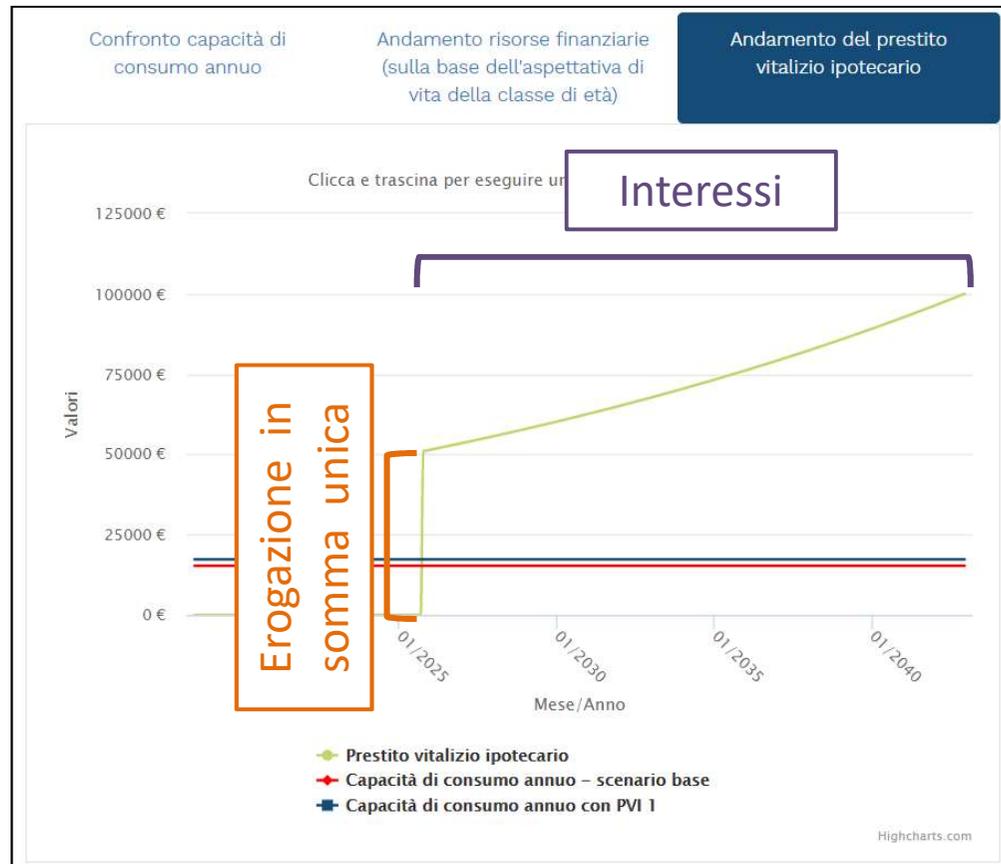
- ricchezza finanziaria al momento del decesso
- la differenza tra il valore della casa e il valore del prestito che deve essere restituito alla banca al momento del decesso del proprietario



Il grafico di confronto mostra che la capacità di consumo annuo aumenta grazie alla stipula di un prestito vitalizio ipotecario.

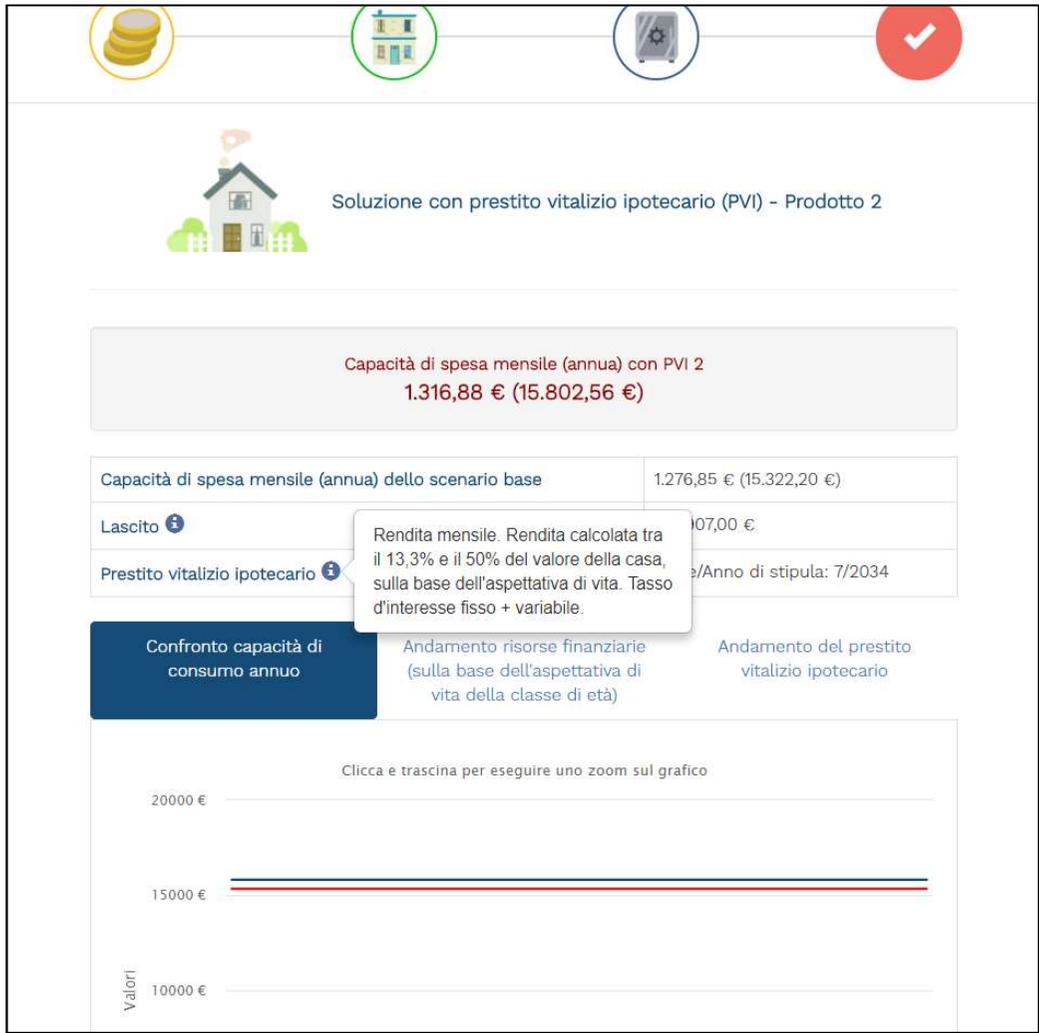
Il picco corrisponde alla data in cui avviene la stipula del PVI. In questo caso, ottobre 2025 (come segnalato dalla tabella ad inizio schermata).





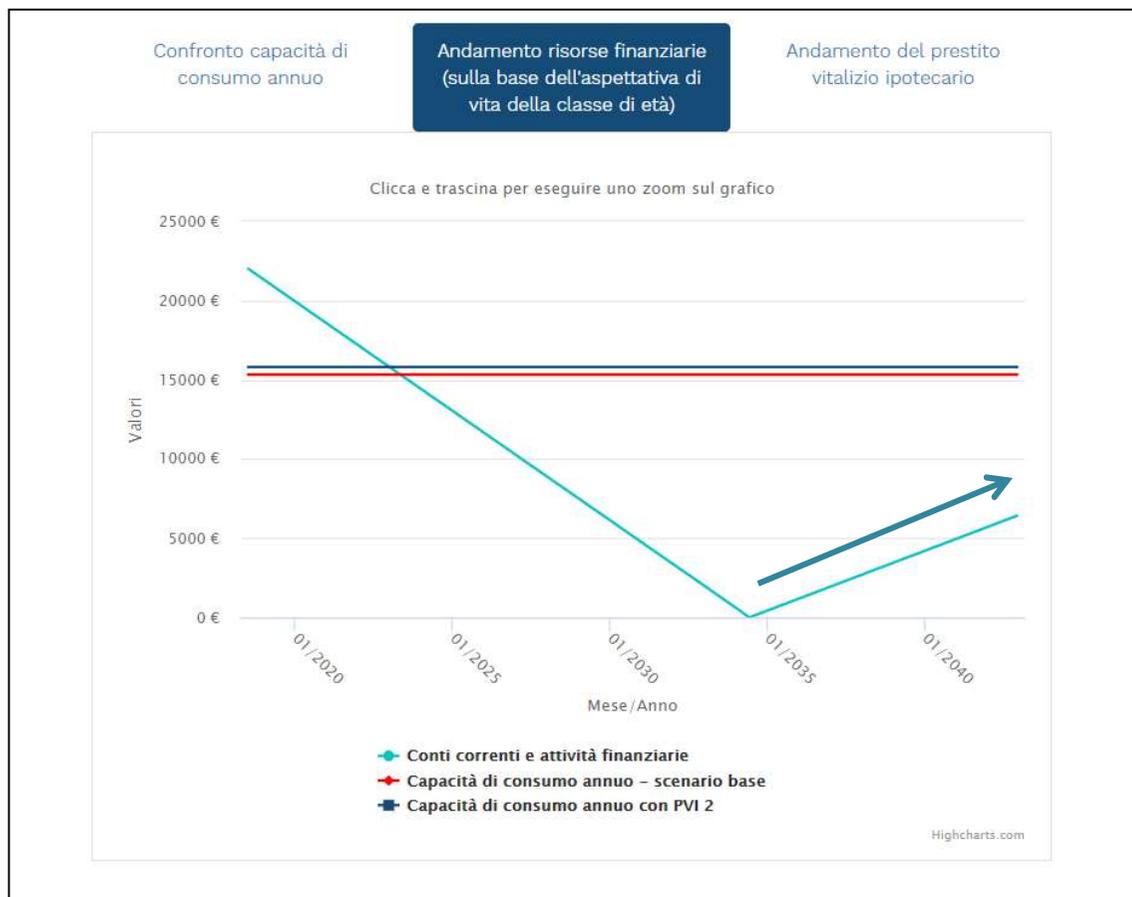
La linea verde mostra l'andamento del prestito vitalizio ipotecario. Il valore mostra la somma che dovrà essere restituita al termine del contratto per riscattare l'ipoteca o, in alternativa, la somma che dovrà essere sottratta al momento della vendita da parte della banca. In questo caso, il picco iniziale corrisponde all'erogazione in somma unica nell'ottobre del 2025, mentre l'andamento crescente successivo è dovuto all'accumularsi degli interessi sul prestito.

PVI - Prodotto 2



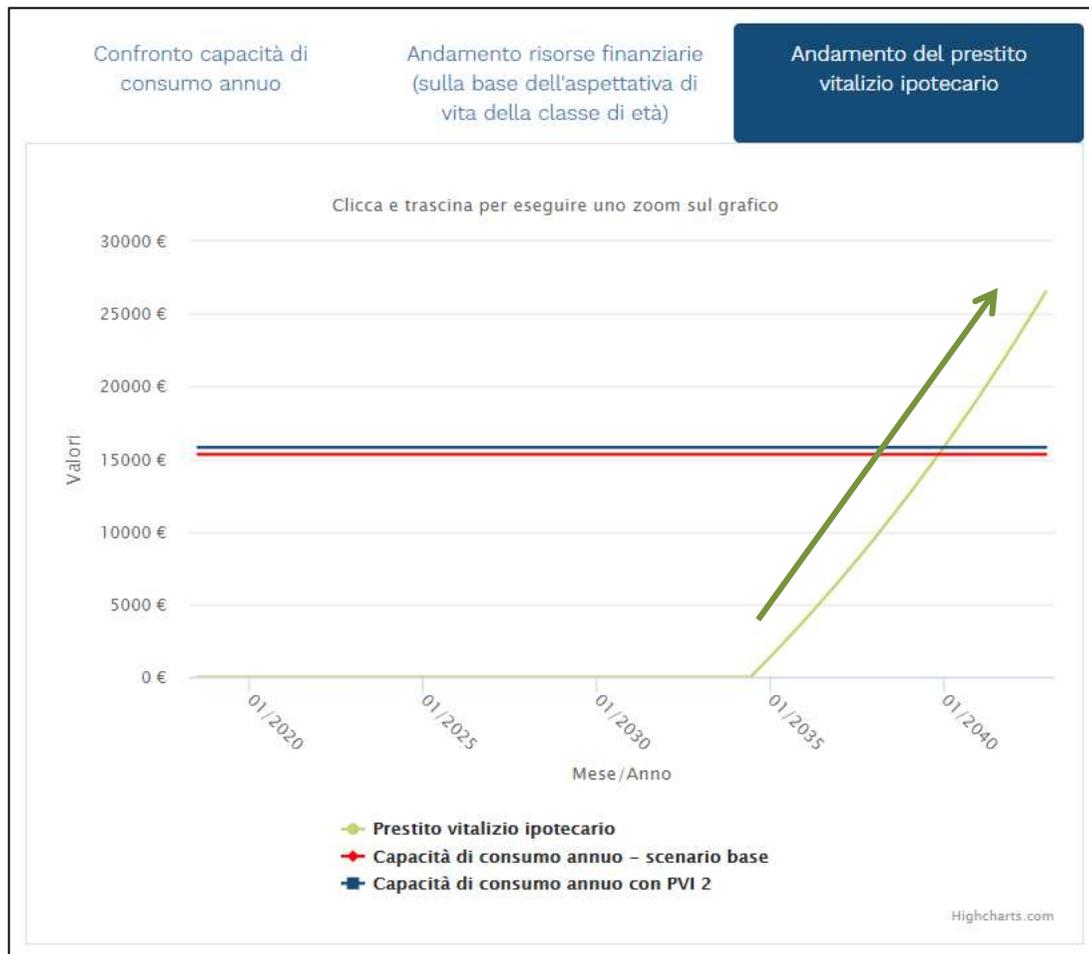
La lettura dei risultati con la seconda opzione di prestito vitalizio ipotecario è identica alla precedente.

Cliccando sull'icona di informazioni puoi visualizzare le caratteristiche principali di questo prodotto (in particolare, l'erogazione in rendita mensile, il che vuol dire che il denaro viene erogato dalla banca una volta al mese per l'intera vita del contraente).

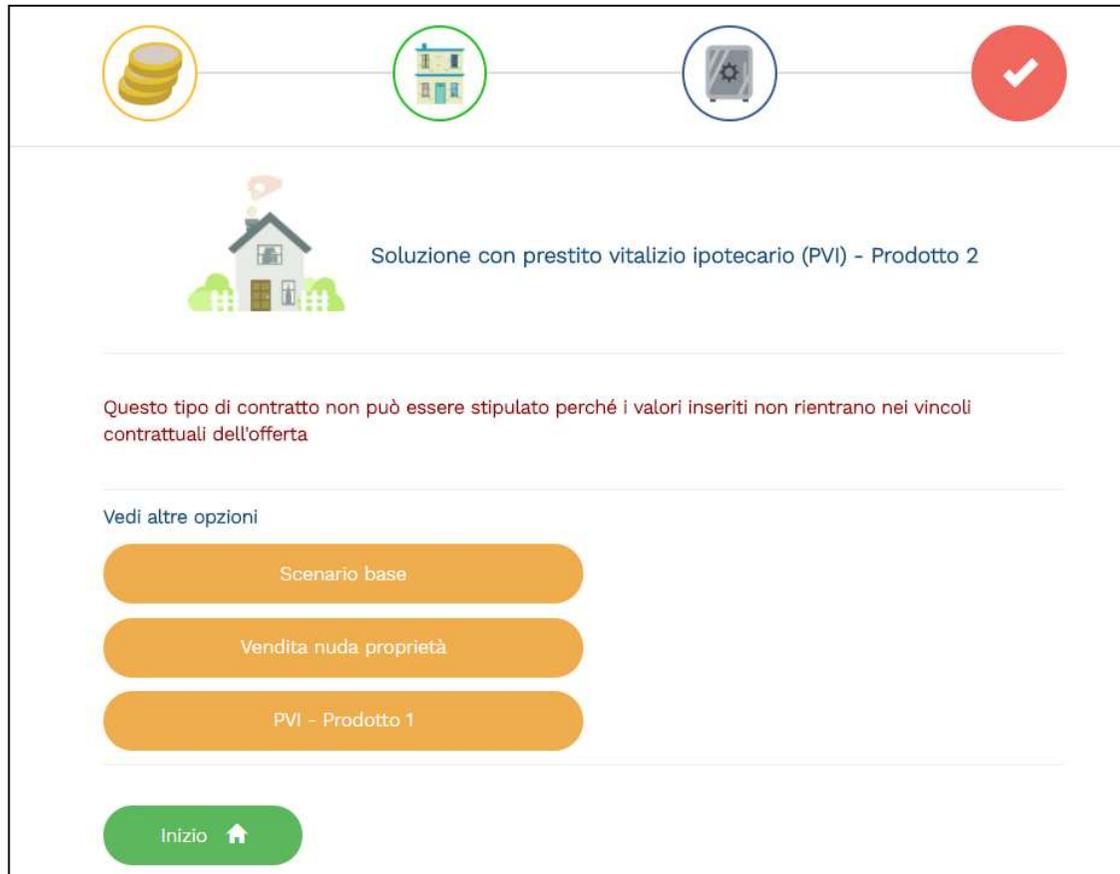


Osservando la linea celeste della ricchezza finanziaria, puoi notare come in questo scenario non ci sia un picco, bensì un andamento crescente dal momento della stipula del contratto.

Questo è dovuto al fatto che il prestito non viene erogato in somma unica, ma tramite una rendita mensile. L'andamento è crescente perché si ipotizza che le entrate mensili siano maggiori della spesa mensile (così come indicata dalla capacità di consumo).



La linea verde mostra l'andamento del prestito vitalizio ipotecario. Il valore mostra la somma che dovrà essere restituita al termine del contratto per riscattare l'ipoteca o, in alternativa, la somma che dovrà essere sottratta al momento della vendita da parte della banca. In questo caso, non c'è un picco iniziale bensì un andamento crescente che comprende sia le somme erogate mensilmente, sia gli interessi sul prestito.



E' possibile che le simulazioni degli scenari con le due opzioni di prestito vitalizio ipotecario non vengano visualizzate.

Ciò non è dovuto ad un errore del sistema, bensì al fatto che i due prodotti presi in considerazione abbiano alcuni vincoli (ad esempio, un valore della casa di proprietà minimo).

Nel caso i dati inseriti non rientrino nelle condizioni previste da un contratto, viene visualizzato questo messaggio.

Per ulteriori chiarimenti e segnalazioni sul funzionamento dell'app contattare:

cerp@carloalberto.org

Per scoprire altri strumenti di educazione finanziaria, visita il sito:

<http://www.finkit-cerp.carloalberto.org/>