

IL PRESTITO IPOTECARIO

VITALIZIO



Il **Prestito Vitalizio Ipotecario** è una particolare tipologia di finanziamento senza rate destinato a persone fisiche con più di **65 anni** di età con un titolo di proprietà sull'immobile residenziale.

E' un finanziamento a lungo termine assistito da ipoteca di primo grado sull'immobile di residenza. Il finanziamento è ideato in modo tale da non prevedere rimborsi di alcun tipo, nemmeno per gli interessi, fino alla morte dell'anziano, (oppure, se è cointestato ad una coppia di ultra sessantacinquenni, con la scomparsa del coniuge più longevo). Spese e interessi vengono capitalizzati e sono dovuti solo a scadenza. Il rimborso, a meno di rimborso volontario anticipato da parte dell'anziano, è a carico degli eredi; può essere effettuato anche utilizzando i proventi derivanti dall'eventuale vendita dell'abitazione. Il prestito non prevede quindi il pagamento di alcuna rata per tutta la sua durata.

Il **prestito Vitalizio** deve essere rimborsato in un'unica soluzione dagli eredi e/o aventi causa, normalmente entro i 10-12 mesi successivi alla scomparsa del più longevo dei contraenti. Gli eredi hanno due possibilità: se vogliono conservare l'abitazione, possono rimborsare con la liquidità a loro disposizione, oppure l'abitazione potrà essere venduta e quanto dovuto a fronte del finanziamento rimborsato con il ricavato della vendita. Normalmente al momento del rimborso l'importo dovuto a fronte del prestito è inferiore al valore di mercato dell'immobile ipotecato: in questo modo rimane comunque una porzione di eredità a favore degli eredi che sarà tanto maggiore quanto il valore della casa rivalutata per la durata del prestito. Se invece il valore dell'immobile dovesse essere inferiore all'importo dovuto a fronte del prestito, nei contratti di prestito vitalizio che contengono la clausola *no negative equity guarantee*, l'importo dovuto viene comunque limitato al solo valore dell'immobile. Qualora non ci fossero eredi, o questi non procedessero al rimborso, il

finanziamento viene estinto con la vendita dell'immobile, ma sempre allo scadere dei 12 mesi dalla data di scadenza del finanziamento.

L'importo del prestito è generalmente compreso tra un minimo del 15% ed un massimo del 50% del valore dell'immobile e dipende dall'età del mutuatario (più alta l'età, maggiore l'importo del finanziamento) e dal valore dell'immobile. Il valore dell'immobile è normalmente determinato con una perizia realizzata da un perito immobiliare su indicazione del soggetto finanziatore.

^^^^^^^^^^

Tipologie di immobili finanziabili

Sono ammesse tutte le tipologie di immobili, ma il prestito viene normalmente rifiutato in presenza di immobili di bassa rivedibilità o in presenza di rischi ambientali. Il Prestito Vitalizio Ipotecario non viene quindi generalmente concesso a fronte di: - Rustici e immobili non residenziali; - Immobili in zone ad elevato rischio sismico, a meno di idonea copertura assicurativa; - Immobili gravati da vincoli artistici, paesistici o idrogeologici o senza concessione edilizia; - Immobili edificati su zone concesse dai comuni ex legge 167/1962; - Immobili gravati di ipoteca, **fatta salva l'ipotesi di cancellazione dell'ipoteca preesistente.**

^^^^^^^^^^

E se l'immobile fosse già ipotecato?

Qualora sull'immobile del richiedente gravassero delle ipoteche, queste dovranno essere cancellate perché il prestito possa essere erogato. Nel caso di ipoteche volontarie, come ad esempio in caso di un mutuo pre-esistente non ancora integralmente estinto, vi è la possibilità di cancellazione rimborsando il pre-esistente mutuo con parte del ricavato del Prestito Vitalizio stesso.