

CASTELLANO & PARTNERS

## AREA FINANZA AGEVOLATA

*Professionisti d'impresa - Area finanza aziendale -*

*Circ. n° 2 del 10/08/2010*

### **Il Prestito Vitalizio: come funziona**

**È un finanziamento a lungo termine con ipoteca sulla vostra casa**

Il prestito vitalizio è un finanziamento ipotecario a lungo termine assistito da ipoteca di primo grado sul vostro immobile di residenza. E' riservato a persone proprietarie della casa in cui abitano e che abbiano almeno 65 anni di età compiuti. Se siete sposati, allora vi chiederemo che il contratto di finanziamento sia sottoscritto da entrambi i coniugi.

### **Non ci sono rate o pagamenti da fare**

Il finanziamento è ideato in modo che non dobbiate effettuare alcun pagamento finché sarete in vita. Non è previsto alcun meccanismo di rimborso rateale e non devono essere pagate spese o interessi.

Gli interessi che maturano sul finanziamento verranno capitalizzati annualmente e dovranno essere rimborsati unitamente al capitale erogato solo a scadenza, dopo la vostra morte. Anche tutti i costi e le spese relativi al contratto vengono finanziati, e dovranno essere rimborsati solo alla scadenza del finanziamento.

L'unico pagamento che vi verrà richiesto è quello della perizia iniziale, quando inoltrerete la domanda di finanziamento, dopo aver discusso tutti gli aspetti del finanziamento con un nostro esperto.

### **Non dovrete preoccuparvi del rimborso perché nulla deve essere rimborsato finché sarete in vita**

Il finanziamento scade con la scomparsa del contraente o, se il finanziamento è cointestato ad una coppia, con la scomparsa del coniuge più longevo. Quanto dovuto a fronte del finanziamento dovrà essere rimborsato dai vostri eredi entro i 10 mesi successivi.

Avete quindi la garanzia di poter continuare a vivere tranquillamente nella vostra abitazione per tutta la vostra vita senza dover fare alcun pagamento né per gli interessi né per il rimborso del finanziamento.

Se siete una coppia, avrete questa sicurezza anche se uno dei due coniugi dovesse un giorno scomparire: l'altro coniuge potrà continuare a vivere nell'abitazione senza dover fare fronte ad alcun pagamento fino alla fine dei suoi giorni.

### **Vantaggi di istruttoria**

Non si valutano le operazioni in base ai redditi prodotti dei richiedenti, né in base alle Centrali rischi Banca d'Italia e simili, né in base ad eventuali problematiche come i protesti, ma in base al valore immobiliare dell'appartamento e in base all'età del richiedente.

### **Gli obblighi contrattuali e la lettera di conferma annuale**

Nel corso della durata del prestito vitalizio dovrete osservare alcuni semplici obblighi contrattuali:

- Inviarci una comunicazione annuale con le informazioni che vi verranno richieste
- Non affittare l'immobile e, in caso decidiate di venderlo, rimborsare il finanziamento. Potrete rimborsare il finanziamento con parte dei proventi ricavati dalla vendita dell'immobile
- Mantenere l'immobile in buono stato di conservazione

### **Il prestito verrà rimborsato dai vostri eredi**

Il prestito vitalizio deve essere rimborsato dai vostri eredi e/o aventi causa entro i 10 mesi successivi alla vostra scomparsa.

### **Come faranno i vostri eredi a rimborsare il prestito?**

La vostra casa è un bene prezioso e nel corso dei prossimi anni il suo valore probabilmente continuerà a salire come in passato.

Se i vostri eredi vorranno conservare l'abitazione potranno far fronte al rimborso del finanziamento oppure l'abitazione potrà essere venduta e quanto dovuto a fronte del finanziamento rimborsato con il ricavato dalla vendita.

Se nel corso dei prossimi anni il valore degli immobili continuerà a salire come in passato, probabilmente ai vostri eredi resterà ancora un importo considerevole anche dopo aver rimborsato il finanziamento.

E se il valore degli immobili invece di continuare a salire, nei prossimi anni dovesse scendere?

Il contratto di finanziamento prevede che il rimborso possa avvenire anche con la vendita dell'immobile. In tal caso l'importo massimo dovuto al momento del rimborso sarà limitato al solo valore di mercato dell'immobile. Se quanto dovuto a fronte del finanziamento dovesse eccedere il valore dell'immobile, gli eredi non saranno quindi tenuti al pagamento dell'eccedenza.

Qualora invece non abbiate eredi o questi non procedano al rimborso, il finanziamento verrà ripianato con la vendita dell'immobile. Il contratto infatti include un mandato a vendere l'immobile, da parte dell'istituto erogante, ma solo trascorsi 12 mesi dalla data di scadenza del finanziamento. In tal caso il ricavato della vendita dell'immobile verrà utilizzato per rimborsare il prestito. La parte del ricavato dalla vendita dell'immobile che eccede quanto dovuto per il finanziamento spetta comunque di diritto ai vostri eredi e/o aventi causa.

### **Quanto potete ottenere con un prestito vitalizio?**

L'importo che potete ottenere con un prestito vitalizio dipende da vari parametri, i più importanti dei quali sono la vostra età ed il valore di mercato della vostra abitazione, che verrà stimato da un perito indipendente.

Più alta è la vostra età, maggiore sarà la percentuale del valore della vostra abitazione che potete ottenere con un prestito vitalizio.

L'importo minimo del finanziamento deve essere pari ad almeno 32.000 Euro, l'importo massimo è pari a 400.000 Euro, derogabili in alcuni casi fino a 800.000 euro.

### **Quali sono le finalità di un prestito vitalizio?**

Siete liberi di spendere l'importo ottenuto come volete.

### **Quali sono le tipologie di abitazione ammissibili ?**

Si accolgono richieste di finanziamento garantite da ipoteca su quasi tutte le tipologie di immobili. Alcune tipologie di abitazione non sono però ammesse.

Controllate se la tipologia del vostro immobile è finanziabile: le principali categorie di immobili escluse dal finanziamento sono:

- Immobili con valore inferiore ad Euro 70.000, 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.

L'immobile deve essere di vostra proprietà, libero da ipoteche e ogni altro tipo di vincoli.

### **E se l'immobile è già ipotecato?**

Perché il prestito possa essere erogato dovrete cancellare tutte le ipoteche che dovessero già gravare sull'immobile. Potrete rimborsare gli eventuali prestiti pre – esistenti utilizzando l'importo ricavato dal prestito vitalizio.

### **Quanto costa un prestito vitalizio?**

Un prestito vitalizio è generalmente meno oneroso rispetto ad un credito personale ed alle altre forme di finanziamento disponibili alla famiglia. Un prestito vitalizio vi offre inoltre due grandi vantaggi:

- Non dovrete effettuare alcun pagamento per capitale o interessi fino alla scadenza
- Nel caso l'importo dovuto dai vostri eredi a fronte del prestito dovesse essere superiore al valore della vostra casa, il contratto prevede modalità che limitano la somma da rimborsare al solo ricavato della vendita dell'abitazione.

Le principali voci di costo di un prestito vitalizio sono: le commissioni di istruttoria, gli interessi, le spese amministrative annuali ed i costi per l'assicurazione sulla vostra abitazione. A queste voci di costo vanno aggiunti i costi per la perizia indipendente sulla vostra abitazione, i costi del notaio e gli oneri fiscali relativi al contratto.

Non dovrete però preoccuparvi di pagare nulla, perché tutti i costi relativi al contratto vengono finanziati con il prestito. L'unico costo che dovrete sostenere voi direttamente è il costo della perizia indipendente sulla vostra abitazione.

### **Esempi e testimonianze**

Perché scegliere un prestito vitalizio? Come utilizzare il denaro ottenuto?

Il Signor Emilio ha 84 anni, abita a Roma in una bella casa di proprietà ed è rimasto vedovo 10 anni fa. Suo nipote si è appena sposato e sta cercando casa a Milano: con i prezzi del mercato immobiliare alle stelle sta facendo molta fatica. La sua giovane moglie ha ancora un lavoro precario e con il suo reddito le banche da lui contattate sono disposte a concedergli in prestito non più di 100.000 Euro: troppo poco per comprare una casa con la camera da letto per il bambino che vorrebbero avere tra qualche anno.

### **Il Signor Marco e la Signora Elena**

Il Signor Marco e la Signora Elena hanno rispettivamente 76 e 71 anni e vivono nella loro bella casa in provincia di Milano: la pensione di Marco permette loro di condurre una vita serena, ma hanno pochi risparmi e sono preoccupati per il futuro. La loro pensione è aumentata nel tempo molto meno dei prezzi e sono stati lentamente costretti a ridurre il loro tenore di vita. Marco ed Elena non hanno figli e la loro unica parente, la sorella di Elena, è già proprietaria della propria casa e, con il marito, ha un buon patrimonio. Dopo pochi mesi sarebbe stato il loro cinquantesimo anniversario di nozze: erano anni che non si prendevano una bella vacanza e con parte del ricavato dal prestito vitalizio si sono concessi un bel viaggio a Parigi. Il Signor Marco ha poi insistito con la moglie per comprare una nuova cucina ed un surgelatore, per non dover più fare la spesa tutti i giorni, ed ha investito i 55.000 euro rimanenti in Titoli di Stato.

### **La Signora Anna**

La Signora Anna ha 73 anni e non si è mai sposata. Ha una bella casa a Firenze, conduce una vita attiva ed è piena di amici. Due anni fa si è ammalata gravemente, è stata operata ed ha avuto una lunga convalescenza durante la quale ha dovuto essere assistita da una infermiera. Non avendo i mezzi per pagare l'assistenza di cui aveva bisogno, un amico la ha aiutata ad ottenere un prestito di 20.000 euro dalla banca, che però ha chiesto di accendere una ipoteca sulla sua casa. Ora la Signora Anna è perfettamente guarita, ma per restituire il prestito deve pagare ogni mese quasi 700 euro. Dopo aver pagato la rata per il rimborso del prestito alla banca le resta ben poco della pensione e non può più permettersi la vita di un tempo.

Una amica le ha allora suggerito di rimborsare il prestito con il ricavato di un prestito vitalizio. Dopotutto la Signora Anna, se si esclude un lontano cugino che non sente da anni e che non è nemmeno andato a trovarla quando era convalescente, non ha nessun erede cui lasciare la casa. Grazie ad un prestito vitalizio, la Signora Anna ha ottenuto 65.000 euro con cui ha rimborsato il debito che aveva con la banca. Ora non deve più pagare i 700 euro al mese per rimborsare il debito che aveva con la banca ed è tornata a fare la vita di sempre.

### **Il Signor Antonio e la Signora Marcella**

Il Signor Antonio e la Signora Marcella hanno 74 e 69 anni. Il primo figlio si è laureato a pieni voti da qualche anno ed ha un ottimo impiego con una importante azienda all'estero. Il secondogenito, Giordano, è un bravissimo chef in un avviato ristorante. Il proprietario del ristorante è ormai anziano e gli ha offerto di rilevare il locale. E' un ottimo investimento, perché il ristorante è ben avviato. Per poter rilevare il ristorante, a Giordano mancano però 50.000 euro. Ne parla allora al padre spiegandogli di essere sicuro di poter restituire il prestito nel giro di tre anni al massimo con i profitti del ristorante. Il Signor Antonio non dispone però di una cifra così importante, ma ha sentito parlare dei prestiti vitalizi.

*cura dell'ufficio Studi*

**FINANCIAL ENGINEERING**

**FINANZA AGEVOLATA**

SEDE: Ariano Irpino AV via Fontana Angelica 1 - TEL. 0825/892086 FAX 0825/892642  
E-MAIL : [info@studiocastellano.com](mailto:info@studiocastellano.com) - sito web: [www.studiocastellano.it](http://www.studiocastellano.it)

