Come finanziarsi con la propria casa? Guida al prestito ipotecario vitalizio

img4160-b725afd6

Il prestito ipotecario vitalizio (PIV), operativo dal 2 marzo 2016 costituisce una valida alternativa di finanziamento per i proprietari di casa “over 60”. Di recente il Ministero dello Sviluppo Economico ha emanato delle faq ad ulteriore chiarimento delle procedure operative.

Il Prestito Ipotecario Vitalizio: cenni

Importato dal mondo anglosassone, il prestito ipotecario vitalizio è un particolare tipo di finanziamento riservato a chi ha più di 60 anni, che può monetizzare il proprio immobile offrendolo a garanzia del finanziamento ricevuto. L’immobile dev’essere di tipo residenziale (no ufficio quindi) e non dev’essere gravato da altre iscrizioni ipotecarie. La durata del finanziamento in genere coincide con la vita del sottoscrittore. Rispetto alla vendita della nuda proprietà, molto diffusa negli ultimi anni e che ha scopi simili, il PIV consente a chi lo sottoscrive, di continuare a vivere nello stesso immobile, senza perderne la proprietà. Il finanziamento non necessariamente dev’essere restituito in vita dal mutuatario. All’atto del decesso, gli eredi potranno:

1. a) decidere di riscattare l’immobile estinguendo il debito residuo;
2. b) consentire alla Banca finanziatrice di vendere l’immobile e col ricavato coprire il debito residuo, e se eccederà del denaro, le somme saranno attribuite agli eredi stessi. In caso contrario, ove il ricavato della vendita fosse inferiore al residuo debito, gli eredi non saranno chiamati a pagare.

Il finanziamento viene erogato previa istruttoria da parte dell’Ente Finanziatore (es. Banca), il quale, tra le altre cose, deve:

- predisporre almeno 2 prospetti esemplificativi da presentare al mutuatario, che illustrino l’andamento del debito nel tempo;

- rinunciare al compenso se non si procede con la sottoscrizione del contratto;
- cointestare il contratto ai conviventi more uxorio.

In pratica

L'importo erogabile varia in base:

- al valore della casa; all'età del soggetto finanziato.

Quindi sarà tanto più alto quanto più vale l'immobile e quanto è anziano il mutuatario. In genere oscilla tra il 15% e il 50% del valore della casa.

Chiarimenti del Mise

Di recente, il Mise, a chiarimento di dubbi sollevati dagli operatori, ha emesso delle faq leggibili a questo link.

Ecco alcune delle principali:

- l'immobile non necessariamente dev'essere quello in cui il mutuatario risiede, ma è sufficiente che abbia destinazione abitativa;
- è possibile che il finanziamento sia emesso in tranche ossia con erogazioni progressive come previsto nei prospetti che l'istituto finanziatore deve aver presentato al momento della stipula;
- se il finanziamento non viene rimborsato entro 12 mesi dal decesso del proprietario, la Banca può vendere l'immobile al valore di mercato. A tal fine può farsi rilasciare un mandato a vendere dai proprietari già all'atto della stipula. Non è invece obbligata a chiedere lo stesso mandato agli eredi;
- il finanziamento può essere sottoscritto anche da titolari di nuda proprietà la quale sarà quindi oggetto di ipoteca, se la Banca preveda tale possibilità;
- alle unioni civili si applicano tutte le regole applicabili ai coniugi;
- per coniugi si intendono anche quelli legalmente separati finché non intervenga il divorzio;
- la polizza assicurativa da stipulare a tutela dell'immobile dev'essere a copertura del rischio scoppio e incendio, come nei mutui in genere.

Il dr. Walter Pugliese risponde alle domande inoltrate a: info@studiowpugliese.it che verranno pubblicate sui prossimi numeri del mensile. Chi volesse inviare le domande autorizza MIXER a pubblicare i suoi riferimenti (nome, cognome, indirizzo e-mail) a meno di esplicita richiesta contraria. Studio Walter Pugliese tel. 02/87380518 fax 02/87380630 info@studiowpugliese.it