

Il Pagamento a Termine

A differenza del viager (vitalizio), che deve essere pagato per tutta la durata della vita del venditore, le rate da pagare hanno durata definita contrattualmente.

Questo tipo di pagamento si può concordare indipendentemente dalla tipologia di vendita, quindi è attuabile sia nei casi di nuda proprietà che per immobili liberi, ovvero in piena proprietà.

Nel caso di nuda proprietà

l'estinzione del debito è indipendente dal godimento del bene che resta a beneficio del venditore fino alla scadenza naturale del diritto di godimento pattuito contrattualmente (vita natural durante o a termine)

L'importo delle rate

è determinato in base alla durata mediante l'attualizzazione del montante dovuto (al netto del bouquet versato all'atto) ad un tasso concordato tra le parti.

Normalmente il tasso ritenuto più corretto è pari a circa il 3% in quanto il riferimento si basa sul reddito locativo potenziale dell'immobile venduto.

Le rate possono essere indicizzate annualmente con riferimento all'indice Istat o altri indici eventualmente concordati tra le parti.

Le garanzie

che debbono essere poste a tutela del creditore, sono tutte interne al contratto e non è necessario quindi ricorrere all'intervento di istituzioni o enti come banche o assicurazioni.

L'importante, ovviamente, è che a redigere il contratto sia un professionista esperto, in grado di formulare le adeguate clausole del caso che, peraltro, sono ampiamente previste dal nostro ordinamento giuridico.

Il vantaggio per chi acquista

è di fare un investimento dilazionato nel tempo senza dover prestare ulteriori garanzie e con costi inferiori rispetto ad un normale prestito bancario, oltre al fatto che il debito contratto non comporta l'immissione del proprio nominativo nelle Centrali Rischi degli istituti di credito.

Il vantaggio per chi vende

è di ottenere una liquidità immediatamente fruibile oltre ad una sorta di rendita del capitale residuo, che viene pagata con una rivalutazione ed eventualmente una indicizzazione rispetto al costo della vita.

Quindi meno problemi d'investimento per la somma incassata e la certezza che, in caso di premorienza, la somma verrà comunque percepita da eventuali eredi che mantengono le medesime garanzie a tutela del debito residuo.