

## Il Viager Libero

**Questa forma di vendita atipica può avere la sua applicazione in alcuni casi specifici nei quali il venditore decida di alienare una proprietà immobiliare che non utilizza personalmente come abitazione.**

### Le case in località di villeggiatura

per esempio, ove non si può o non si vuole più soggiornare possono essere vendute o affittate.

Nel primo caso, non essendo presenti in loco e dovendosi quindi affidare completamente ad una agenzia locale, vi è il problema, non trascurabile, di vendere al giusto prezzo. Inoltre, una volta venduto l'immobile, resta il problema di impiegare il ricavato in modo sicuro e redditizio.

Nel secondo caso è possibile mantenere la proprietà ricavandone anche un reddito ma con tutte le implicazioni ed i rischi connessi alla locazione di un immobile, e cioè il pagamento delle tasse, delle spese e la possibilità di ritrovarsi con l'alloggio sfitto o, peggio ancora, affittato ma con difficoltà di riscossione.

### Eventuali appartamenti di proprietà

che sono già locati a terzi che vengono venduti in questa forma per ricavare liquidità mantenendo, nel contempo, un reddito sicuro senza doversene occupare personalmente.

**Il venditore cedendo l'immobile con la formula del Viager Libero, non conserva dunque l'uso dell'immobile. L'acquirente ne acquisisce immediatamente la piena disponibilità. Può occuparla personalmente o cederla a terzi in locazione**

L'immobile pertanto è valutato a prezzo intero ed il pagamento viene effettuato mediante il versamento di una quota in contanti, variabile secondo l'età e le esigenze dei contraenti, ed il rimanente sotto forma di rendita vitalizia.

L'ammontare della rendita è calcolato in base alle tabelle statistiche ufficiali della speranza di vita della popolazione. In questo caso, a tutela del venditore viene posta una riserva pregiudiziale.

### Per il venditore

può essere una soluzione per monetizzare investimenti immobiliari fatti nel tempo, mantenendone in tutto o in parte anche il reddito, senza doversene più occupare.

### Per l'acquirente

il vantaggio è quello di poter godere immediatamente dell'immobile (per sé, oppure per locarlo a terzi ricavandone un reddito) versando subito solo una parte dell'importo ed il restante con rate molto più convenienti di un mutuo fondiario.