

17. Stime cauzionali

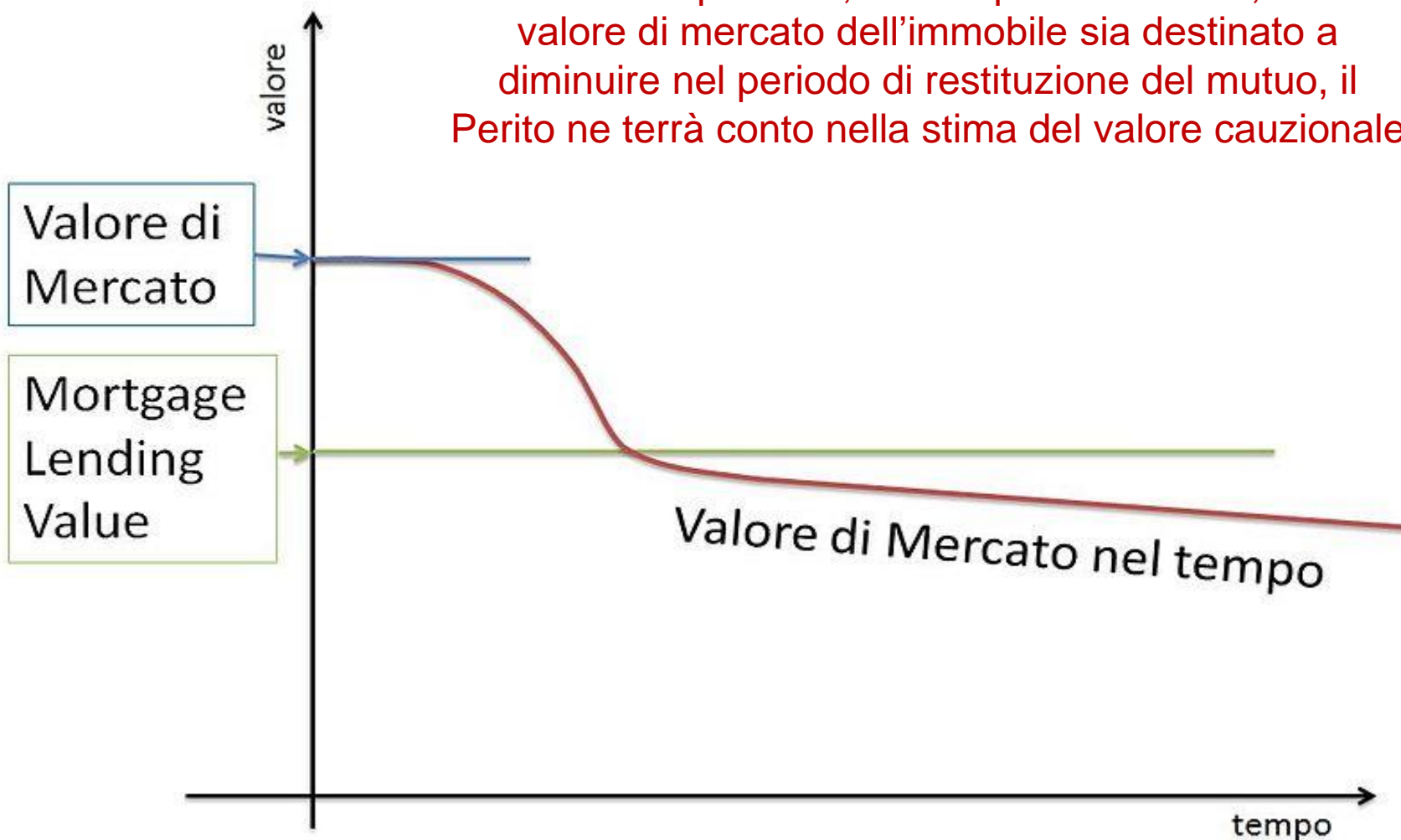
Criteria di stima del valore cauzionale (valore di credito ipotecario)

- Si intende per valore cauzionale il valore di un immobile ai fini della costituzione di garanzia per la concessione di un finanziamento
- **Il valore dovrebbe essere assimilabile a quello ricavabile in futuro dalla banca in caso di mancata restituzione del prestito**
- Sebbene non siano indicati per legge criteri di stima specifici e dettagliati, la stima è di norma improntata a principi di:
 - prudenza
 - attenzione alla futura negoziabilità del bene dato in garanzia
- Nel gergo anglosassone si parla di “*Mortgage Lending Value*”

Mortgage Landing Value - MLV

(valore di credito ipotecario o valore cauzionale)

Nel caso si preveda, come spesso avviene, che il valore di mercato dell'immobile sia destinato a diminuire nel periodo di restituzione del mutuo, il Perito ne terrà conto nella stima del valore cauzionale



Mortgage Landing Value - MLV

(valore di credito ipotecario o valore cauzionale)

- **Direttiva 2006/48/CE 14/06/2006:** valore dell'immobile quale determinato in base ad un **prudente apprezzamento** della sua futura negoziabilità, tenuto conto degli aspetti durevoli a lungo termine, delle condizioni normali e locali del mercato, dell'uso corrente e dei suoi appropriati usi alternativi. Nella stima non possono intervenire considerazioni di carattere speculativo. Il valore è documentato in modo chiaro e trasparente
- **Banca d'Italia:** valore dell'immobile determinato da un perito in base ad un **prudente apprezzamento** della sua futura negoziabilità. Nella stima non possono intervenire considerazioni di carattere speculativo. Il valore deve essere documentato in modo chiaro e trasparente
- **Tecnoborsa:** valore di un immobile determinato da un Valutatore, mediante una **stima prudenziale** della sua commerciabilità futura, tenendo conto degli aspetti di sostenibilità a lungo termine, delle condizioni normali e di quelle del mercato di riferimento, dell'uso corrente e dei possibili appropriati usi alternativi. Nella stima si tralasciano gli elementi e le componenti speculative

Importanza di un valore cauzionale corretto

- la valutazione del rischio della garanzia ipotecaria concessa è estremamente importante per la sostenibilità del mercato finanziario collegato al settore immobiliare
- La crisi finanziaria del 2008 è stata legata anche alla non corretta stima del valore, e quindi del rischio, degli immobili concessi in garanzia e successivamente ceduti, tramite strumenti finanziari strutturati a terzi
 - *possibilità di titoli “tossici”*
- nell’ambito della finanza globalizzata, il singolo finanziamento ipotecario è un “mattoncino” di una costruzione immensa, il cui crollo può compromettere l’intero sistema economico

Forme di credito

Le stime cauzionali riguardano le valutazioni necessarie ai fini della concessione di prestiti da parte di banche o di altri istituti.


Le principali tipologie di credito sono:

- credito fondiario
- credito edilizio
- credito per opere pubbliche e di pubblica utilità
- credito agrario
- credito peschereccio

Credito Fondiario

- Ha per oggetto la concessione, da parte di banche, di finanziamenti a medio-lungo termine garantiti da **ipoteca di primo grado su immobili**
 - La garanzia ipotecaria fa diminuire i tassi rispetto ad altri finanziamenti
- I beneficiari possono essere persone fisiche e giuridiche e non esiste vincolo all'uso del prestito ricevuto
- **L'entità del mutuo**
 - non può essere superiore a 80% del valore del bene ipotecato
 - può essere elevata a 100% se il mutuatario fornisce garanzie integrative (fidejussioni ecc.)
- L'ammortamento (il piano di restituzione del prestito) è di norma a rate semestrali posticipate, costanti e limitate
- La durata del mutuo è libera, spesso si colloca tra i 10 e i 15 anni
- La somma annuale delle rate deve essere inferiore al reddito annuo continuativo dell'immobile

Credito Fondiario

- Art. 38 del Testo Unico Bancario:
 - per aversi credito fondiario occorre che il finanziamento sia contenuto entro un certo limite di importo, stabilito dalla Banca d'Italia
- 
- CICR (delib. 22 aprile 1995) ha sancito che:
 - l'ammontare massimo dei finanziamenti di credito fondiario è pari all'80% del valore dei beni ipotecati o del costo delle opere da eseguire
 - tale percentuale può essere elevata fino al 100% qualora vengano prestate garanzie integrative, quali fidejussioni bancarie e assicurative

Estinzione del debito nel Credito Fondiario

- Il debitore ha la facoltà di estinguere anticipatamente, in tutto o in parte, il proprio debito dietro corresponsione di un compenso correlato al capitale restituito prima dei termini fissati dal contratto
- La banca può invocare la risoluzione del contratto nel caso di ritardo (ossia di pagamento effettuato tra i 30 ed i 180 giorni dalla scadenza della rata) ripetuto per almeno sette volte, anche se non consecutive

Credito Edilizio

- Ha per oggetto la concessione di finanziamenti destinati alla **riparazione, trasformazione o costruzione** di immobili
 - abitazioni, uffici ecc.
- La garanzia è costituita dall'immobile, una volta riparato, trasformato o costruito
- **Il mutuo arriva a coprire**
 - il 60% del valore dell'immobile al termine dei lavori
 - 80% nel caso di prima casa
- La durata minima è di 5 anni
- Le operazioni di credito edilizio sono disciplinate dalla l. 6.6.1991 n. 175.
- Allo scopo di incentivare l'attività edilizia rivolta a **tipologie popolari ed economiche** e di favorire l'accesso alla casa da parte di talune categorie meno agiate, lo Stato interviene con la **concessione di contributi** per ridurre l'onere dei mutui
 - leggi di agevolazione oggi in vigore: l. 1971/865, l. 1973/457 e l. 1986/89

Credito alle opere pubbliche

- Ha per oggetto la concessione, da parte di banche, a favore di soggetti pubblici o privati, di finanziamenti destinati alla realizzazione di **opere pubbliche o di impianti di pubblica utilità**
- **A seconda delle garanzie portate, il prestito può arrivare al 100% del valore dell'opera**
- Le garanzie possono essere costituite da:
 - ipoteche di primo grado su immobili di proprietà
 - deleghe a ricevere tributi messi a ruolo
 - contributi statali o regionali concessi per la realizzazione delle opere o dal privilegio su beni mobili (beni strumentali, impianti, materie prime)

Credito Agrario

- Ha per oggetto la concessione, da parte di banche, di finanziamenti destinati alle attività agricole e zootecniche nonché a quelle a esse connesse o collaterali
 - agriturismo, trasformazione, commercializz., valorizz. dei prodotti ecc.
- I finanziamenti a breve e medio termine possono essere effettuati mediante utilizzo di **cambiale agraria** (equiparata alla cambiale ordinaria)
- Sono garantiti da **beni mobili** dell'impresa finanziata, quali:
 - frutti pendenti, prodotti finiti e in corso di lavorazione, bestiame, merci, scorte, materie prime, macchine, attrezzi
 - crediti derivanti dalla vendita dei beni precedentemente elencati
- Le operazioni a medio-lungo termine avvengono invece attraverso lo strumento del mutuo ipotecario, con garanzie costituite da **beni immobili** di proprietà
 - si applica la disciplina prevista per le operazioni di credito fondiario

Credito Peschereccio

- Ha per oggetto la concessione, da parte di banche, di finanziamenti destinati alle attività di pesca e acquacoltura, nonché a quelle a esse connesse o collaterali
- I finanziamenti a breve e medio termine possono essere effettuati mediante utilizzo di **cambiale pesca** (equiparata alla cambiale ordinaria)
- Sono garantiti da **beni mobili** dell'impresa finanziata, quali:
 - frutti pendenti, prodotti finiti e in corso di lavorazione, bestiame, merci, scorte, materie prime, macchine, attrezzi
 - crediti derivanti dalla vendita dei beni precedentemente elencati
- Le operazioni a medio-lungo termine avvengono invece attraverso lo strumento del mutuo ipotecario, con garanzie costituite da **beni immobili** di proprietà
 - si applica la disciplina prevista per le operazioni di credito fondiario

Il mutuo

- Il **mutuo** è un prestito di media-lunga durata, la cui restituzione avviene attraverso un certo numero di rate
- Regolato dall'art. 1815 del C.C.
- Ogni rata contiene una **quota capitale** ed una **quota interessi**
- La somma delle quote di capitale via via restituite si dice **debito estinto**
- La differenza tra l'importo complessivo del prestito e la parte di capitale già restituita si dice **debito residuo**
- **Piano di ammortamento: è un prospetto contenente** le rate da pagare, comprensive di quota interessi, quota capitale, debito estinto e debito residuo

Procedura per mutuo immobiliare

- **Apertura dell'istruttoria:** l'aspirante presenta la richiesta di concessione, indicando i dati tecnici ed economici
 - condizioni economiche del richiedente
 - scopi della richiesta
 - documentazione accessoria (compromesso, atto di provenienza del bene, documentazione catastale)
- **Perizia ed altri accertamenti:** il bene presentato a garanzia è esaminato da un perito di fiducia del mutuante (Banca)
 - Perito: esperto di estimo catastale in società di servizi, libero professionista o dipendente della banca
 - individuazione e descrizione della consistenza e delle caratteristiche giuridiche e tecniche
 - stima del valore
- **Chiusura dell'istruttoria:** a seguito dell'esame di tutte le condizioni economiche e di diritto riguardanti la qualità del soggetto richiedente e della **garanzia proposta**, si chiude con
 - delibera di concessione o mancata concessione del mutuo
- **Atto di mutuo:** il contratto entra in pieno effetto
 - per i casi di compravendita è in genere erogato contemporaneamente all'atto di compravendita
 - il mutuante consegna il capitale erogato al mutuatario
 - formalità relative alla garanzia, che può essere fornita dal mutuatario o da terzi (iscrizione di ipoteca)

Costituzione dell'ipoteca

- Di norma, insieme all'atto di mutuo viene costituita **l'ipoteca a favore della banca sulla unità immobiliare oggetto del finanziamento**
- L'ipoteca costituisce la garanzia che tutela la banca e viene iscritta nei Pubblici Registri immobiliari per renderla pubblica
- Le banche richiedono l'iscrizione di un'ipoteca di 1° grado per un valore superiore al finanziamento erogato **(da 150% a 300%)**
- L'ipoteca non copre solo il capitale erogato, ma anche:
 - interessi nella misura concordata
 - eventuali interessi di mora (in caso di ritardi o mancato pagamento)
 - premi assicurativi
 - oneri erariali, tributi, spese, oneri notarili, professionali, ecc.
 - eventuali spese giudiziali per il recupero di quanto dovuto

Calcolo dell'importo del finanziamento

L'importo del finanziamento deve rispettare due condizioni:

- 1) Che esista una proporzione tra il valore portato a garanzia e l'importo del prestito

$$M \leq p \cdot Vi$$

P = 60%, 80%, 100% ...

dove:

M = importo del mutuo;

p = frazione del valore che può essere concesso come finanziamento;

Vi = valore dell'immobile ipotecato.

- 2) Che il reddito ottenibile dall'immobile sia maggiore della rata annuale da pagare per l'estinzione:

$$R = M \frac{rq^n}{q^n - 1} \leq Ri$$

dove:

R = rata annuale per la restituzione del prestito;

Ri = reddito annuo costante dell'immobile ipotecato;

r = saggio di interesse pagato sul mutuo;

n = durata del prestito.

Calcolo della rata del mutuo

$$R = M \frac{rq^n}{q^n - 1}$$

dove:

R = rata annuale;

M = importo del mutuo;

r = saggio di interesse pagato sul mutuo;

n = durata del prestito.

Nel caso di interessi pagati semestralmente (o per periodi inferiori), si usano gli accorgimenti dell'interesse composto convertibile.

Calcolo della rata del mutuo

$$R = M \frac{rq^n}{q^n - 1}$$

dove:

R = rata annuale;

M = importo del mutuo;

r = saggio di interesse pagato sul mutuo;

n = durata del prestito.

Formula finanziaria che rateizza un valore attuale (M) in un numero determinato (n) di rate posticipate

Nel caso di interessi pagati semestralmente (o per periodi inferiori), si usano gli accorgimenti dell'interesse composto convertibile.

Piano di ammortamento all'italiana

anni	quota inter.	quota cap.	rata	d. residuo	d. estinto
0	0	0	0	100000	0
1	6000	5000	11000	95000	5000
2	5700	5000	10700	90000	10000
3	5400	5000	10400	85000	15000
4	5100	5000	10100	80000	20000
5	4800	5000	9800	75000	25000
6	4500	5000	9500	70000	30000
7	4200	5000	9200	65000	35000
8	3900	5000	8900	60000	40000
9	3600	5000	8600	55000	45000
10	3300	5000	8300	50000	50000
11	3000	5000	8000	45000	55000
12	2700	5000	7700	40000	60000
13	2400	5000	7400	35000	65000
14	2100	5000	7100	30000	70000
15	1800	5000	6800	25000	75000
16	1500	5000	6500	20000	80000
17	1200	5000	6200	15000	85000
18	900	5000	5900	10000	90000
19	600	5000	5600	5000	95000
20	300	5000	5300	0	100000

Somma concessa: 100.000

Rate annuali: 20

Saggio: 6%

Quota capitale costante:

$100.000 : 20 = 5.000$

Quota interessi decrescente:

$\text{debito residuo} * 0,06$

La somma algebrica degli interessi pagati è più bassa che non nel Mutuo Francese, perché il rimborso del capitale è più veloce

Piano di ammortamento alla francese

anni	quota inter.	quota cap.	rata	residuo	estinto
0	0	0	0	100000	0
1	6000	2718	8718	97282	2718
2	5837	2882	8718	94400	5600
3	5664	3054	8718	91346	8654
4	5481	3238	8718	88108	11892
5	5286	3432	8718	84676	15324
6	5081	3638	8718	81038	18962
7	4862	3856	8718	77182	22818
8	4631	4088	8718	73094	26906
9	4386	4333	8718	68761	31239
10	4126	4593	8718	64169	35831
11	3850	4868	8718	59300	40700
12	3558	5160	8718	54140	45860
13	3248	5470	8718	48670	51330
14	2920	5798	8718	42871	57129
15	2572	6146	8718	36725	63275
16	2204	6515	8718	30210	69790
17	1813	6906	8718	23305	76695
18	1398	7320	8718	15984	84016
19	959	7759	8718	8225	91775
20	493	8225	8718	0	100000

Somma concessa: 100.000

Rate annuali: 20

Saggio: 6%

Rata costante:

$$100.000 * 1,06^{20} - 1 / 0,06 * 1,06^{20} = 8.718$$

Quota interessi: decrescente
debito residuo * 0,06

Quota capitale: crescente
rata – quota interessi

La somma algebrica degli interessi pagati è più alta che non nel Mutuo Italiano, perché il rimborso del capitale è più lento

Piano di ammortamento alla tedesca

anni	quota inter.	quota cap.	rata	residuo	estinto
0	5660	0	5660	100000	0
1	5507	2718	8225	97282	2718
2	5343	2882	8225	94400	5600
3	5171	3054	8225	91346	8654
4	4987	3238	8225	88108	11892
5	4793	3432	8225	84676	15324
6	4587	3638	8225	81038	18962
7	4369	3856	8225	77182	22818
8	4137	4088	8225	73094	26906
9	3892	4333	8225	68761	31239
10	3632	4593	8225	64169	35831
11	3357	4868	8225	59300	40700
12	3065	5160	8225	54140	45860
13	2755	5470	8225	48670	51330
14	2427	5798	8225	42871	57129
15	2079	6146	8225	36725	63275
16	1710	6515	8225	30210	69790
17	1319	6906	8225	23305	76695
18	905	7320	8225	15984	84016
19	466	7759	8225	8225	91775
20	0	8225	8225	0	100000

Somma concessa: 100.000

Rate annuali: 20

Saggio: 6%

Simile al Mutuo Francese (MF), ma con quota interessi anticipata di un anno (la prima quota interessi è pagata all'atto della concessione, momento zero)

Quota capitale: costante (uguale a q.cap MF)

Quota interessi: come quota int MF, ma scontata di un anno e pagata con un anno di anticipo

(debito residuo * 0,06 / 1,06)

Rata:

Somma quota cap e quota int

Quota interessi: decrescente

Quota capitale: crescente

La somma algebrica degli interessi pagati è più bassa che non nel M. Francese, perché è anticipata di 1 anno, ma rimane più elevata rispetto al M. Italiano

GLOSSARIO

- **FIDEJUSSIONE:** atto con cui un soggetto garantisce l'adempimento al pagamento di un debito, obbligandosi personalmente verso il creditore
- **PRIVILEGIO:** diritto ad avere la precedenza sul pagamento dei debiti