

17. Stime cauzionali

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

Criteri di stima del valore cauzionale

- Si intende per valore cauzionale il valore di un immobile ai fini della costituzione di garanzia per la concessione di un finanziamento
- Non sono indicati specifici criteri di stima
- La stima è generalmente improntata a un criterio di prudenza
- Il valore dovrebbe essere assimilabile a quello ricavabile dalla banca in caso di mancata restituzione del prestito

Il mutuo

- Il **mutuo** è un prestito di media-lunga durata, la cui restituzione avviene attraverso un certo numero di rate
- 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

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

$$M \leq p \cdot Vi$$

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.

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:

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

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