

STIME CAUZIONALI

CREDITO FONDIARIO

Mutui garantiti da ipoteca su beni immobili

Vincoli = nessuno

Beneficiari = persone fisiche e giuridiche

Entità mutuo = $M \leq \frac{1}{2}$ Valore ipotecato
rata \leq reddito annuo continuativo

Durata = 10 \div 50 anni

Garanzia = ipoteca 1° grado

Modalità Ammortamento (nel caso di rate semestrali posticipate costanti illimitate)

$$r.amm. = M \cdot \frac{\frac{r}{2} q^{n \cdot 2}}{q^{n \cdot 2} - 1}$$

Reperimento fondi = emissione di cartelle fondiarie quotate in borsa

ASPETTI ESTIMATIVI

Somma mutuabile:
1/2 del valore del fondo

Criteri e procedimenti:
-capitalizzazione del reddito
-comparazione con i prezzi di mercato

Prassi bancaria:
valore cauzionale (artifici a deprimere il valore del bene)

Prassi corretta:
valutazione ordinaria prudenziale

STIME CAUZIONALI

CREDITO AGRARIO DI MIGLIORAMENTO

Mutui agevolati vincolati al miglioramento dell'azienda

Beneficiari:

Proprietari imprenditori, concedenti, affittuari, cooperative, consorzi, enfiteuti, usufruttuari

Entità mutuo :

60% Vf + miglioramenti

100% Vf + miglioramenti (coltivatori)

} Se c'è ipoteca

Durata:

fino 30 anni

Garanzia:

ipoteca (1° e 2° grado); privilegio sui prodotti; deposito titoli; fidejussione

ASPETTI ESTIMATIVI

Somma mutuabile:

60% del + probabile valore di mercato

100% del fondo ante + miglioramento

Fondi già ipotecati:

riduzione del valore stimato di una somma pari a 2 volte il debito residuo