STIMA DEL VALORE CAUZIONALE PER LA CONCESSIONE DI MUTUI IPOTECARI

1. GENERALITA' SUI MUTUI IPOTECARI

Il termine mutuo e sinonimo di prestito. Esso è infatti così definito dall'art. 1813 c. c.: " *mutuo è il contratto col quale una parte consegna all'altra una determinata quantità di denaro o di altre cose fungibili, e l'altra si obbliga a restituire altrettante cose della stessa specie e qualità*". La parte che riceve il prestito è detta mutuarlo, quella che lo concede è detta mutuante. Di particolare interesse estimativo sono mutui ipotecari, cioè i prestiti a media o lunga scadenza concessi dalle banche, restituibili in rate comprensive di capitale e di interessi, garantiti da un'ipoteca su un bene di proprietà del mutuatario: L'ipoteca è una garanzia del terzo acquirente, i beni vincolati a garanzia del suo credito e di essere soddisfatto con preferenza sul prezzo ricavato dall'espropriazione".
L'ipoteca deve essere iscritta nei pubblici registri sui beni che ne sono gravati, per una somma determinata di denaro (art. 2809 c. c.), Sono capaci di ipoteca (art. 2810 c. c.) i beni immobili con le loro pertinenze, l'usufrutto dei beni stessi, il diritto di superficie, il diritto dell'enfiteuta e quello del concedente sul fondo enfiteutico, le navi, gli aeromobili e gli autoveicoli.
Il valore del bene ipotecare deve essere stimato con criterio di prudenza: esso si differenzia dai normali aspetti economici e viene chiamato valore cauzionale.

La pratica necessaria alla concessione di un mutuo segue schematicamente il seguente iter:

1. Il richiedente presenta domanda su apposito modulo alla banca mutuante, allegando i documenti previsti relativi alla propria situazione personale e al bene offerto in garanzia.
2. La banca mutuante affida ad un perito l'incarico di stimare il valore cauzionale del bene, sulla scorta del quale fissa l'ammontare della somma mutuabile.
3. Viene stipulato un contratto preliminare, con il quale il richiedente acconsente all'accensione dell'ipoteca sul bene offerto in garanzia.
4. Iscritta l'ipoteca sul bene e, se questo è un fabbricato, dopo che il richiedente ha provveduto a proprie spese ad assicurarlo contro l'incendio in modo pieno per tutta la durata del mutuo, viene stipulato il contratto definitivo.
5. Il mutuatario riceve la somma, o sotto forma di denaro liquido, o sotto forma di obbligazioni per un valore nominale corrispondente all'importo del mutuo.

(C) 2013 - StudentVille.it - La ripubblicazione senza autorizzazione è vietata

2. TIPI DI CREDITI CHE PREVEDONO LA FORMA DI MUTUO IPOTECARIO

CREDITO FONDARIO ORDINARIO. Fu istituito in Italia con T.U. 16/7/1905 n. 64 e successivamente regolato dal D.M. 5/5/1910 n. 472. Prevede la concessione di mutui ipotecari ai proprietari di beni immobili (fondi rustici e urbani) per finalità libere, il che significa che il prestito non è vincolato a una particolare destinazione della somma concessa, la quale potrà essere impiegata dal mutuarlo secondo i suoi intenti.
La durata del mutuo è compresa tra 10 e 35 anni: La somma massima mutuabile non può eccedere il 50% del valore cauzionale dell'immobile offerto in garanzia. La restituzione avviene col pagamento di quote d'ammortamento semestrali posticipate costanti, comprensive di capitale e di interessi, il cui ammontare si calcola al regime di interesse composto convertibile due volte all'anno sulla base di un saggio per tutta la durata del mutuo, stabilito a seconda delle condizioni di mercato del momento della concessione e a seconda della durata del mutuo.
CREDITO FONDIARIO EDILIZIO. Si differenzia da quello ordinario poiché è finalizzato all'incentivazione della proprietà edilizia, e pertanto viene concesso per l'acquisto, la ricostruzione, la ristrutturazione, la trasformazione e la sopraelevazione di fabbricati di civili abitazione non di lusso, nonché per la liberazione della proprietà edilizia da residui prezzi d'acquisto o da oneri enfiteutici. L'ipoteca viene iscritta sull'immobile acquistato o sottoposto a trasformazione; nel caso di mutuo concesso per una nuova costruzione, l'ipoteca è iscritta sul fabbricato che sorgerà.

CREDITO AGRARIO. E' un tipo di credito che ha lo scopo di consentire agli imprenditori agricoli. Il finanziamento delle loro attività a un saggio basso di quello corrente di mercato. La cosa avviene con il contributo pubblico al pagamento degli interessi sui prestiti. I contributi vengono attinti da appositi fondi stanziati dalla UE e dallo Stato, e oggi amministrati dalle Regioni in base alle leggi che regolano la materia.
Istituito in Italia dalla legge 5/7/1928 n. 1760, tuttora in vigore, il credito agrario è stato successivamente disciplinato da numerose legge nazionali, negli ultimi anni, da leggi regionali armonizzate con la legislazione nazionale e comunitaria.

3. STIMA DEL VALORE CAUZIONALE

Il valore cauzionale può essere considerato un valore di mercato o un valore di capitalizzazione prudenzialmente svalutato.
Il valore cauzionale deve essere coperto dal prezzo ottenibile da un'eventuale vendita all'asta del bene ipotecato, tenendo conto che alcune componenti del bene possono essere labili o deperibili e che il bene nel suo complesso può svalutarsi. Il valore cauzionale non deve essere superiore ad un sicuro valore di ricupero in caso di vendita nelle condizioni più sfavorevoli, deve riguardare le componenti stabili del bene, escludendo le dotazione mobili e anche quelle che, ancorché legate al suolo, siano

(C) 2013 - StudentVille.it - La ripubblicazione senza autorizzazione è vietata

facilmente asportabili. Il valore cauzionale sarà da stimare con solo riguardo al suolo e ai fabbricati su di esso presenti o che vi sorgeranno, senza considerazione delle scorte, dei frutti pendenti e del soprassuolo. In caso di mancata vendita all'asta, l'immobile ipotecato passerà in proprietà della banca, che non potrà far altro che cederlo in locazione.

StudentVille

(C) 2013 - StudentVille.it - La ripubblicazione senza autorizzazione è vietata