



Forme innovative di finanziamento a medio e lungo termine

Il mutuo libero è uno strumento di finanziamento conosciuto da tempo nel mercato anglosassone. E' stato in questi ultimi anni introdotto in Italia con modalità mitigate dal contesto oligopolistico e vischioso del mercato creditizio italiano, che ne ha ridotto in parte le potenzialità di sviluppo.

Si tratta, in origine, di un finanziamento in cui il debitore si impegna a rimborsare solo gli interessi sul capitale finanziato con rate periodiche usualmente mensili. La durata del prestito, nella sua forma più autentica, è indeterminata ed il debito può essere assunto anche dagli eredi che garantiscono il prosieguo del piano di ammortamento.

Il capitale può essere rimborsato globalmente o per quote di volta in volta decise dal debitore in qualsiasi momento garantendo la massima elasticità di rimborso. Naturalmente ad ogni riduzione del capitale corrisponde una riduzione delle rate pagate a titolo di interessi. Il tasso applicato, data la durata indefinita è variabile e parametrato al LIBOR o all'EURIBOR.

L'estrema flessibilità nella elaborazione del piano di rimborso lo rende uno strumento idoneo per individui con reddito soggetto a fluttuazioni stagionali o di breve/medio periodo o con entrate straordinarie non facilmente prevedibili nella frequenza e nell'ammontare.

E' particolarmente indicato per : imprenditori e professionisti durante i primi anni di attività dove le entrate monetarie sono incerte e differite in particolari momenti dell'anno; lavoratori temporanei o a progetto, che incassano somme concentrate in determinati periodi; consulenti e free-lance che capitalizzano la propria attività in un arco temporale superiore all'anno, e possono avvantaggiarsi per minimizzare le proprie uscite personali.

In Italia questo strumento è ormai disponibile presso quattro-cinque banche e sta assumendo caratteristiche interessanti anche se la durata massima che finora è proposta dal circuito bancario è di 40 anni.

Le caratteristiche migliori prevedono:

1. un importo erogabile fino al 100% del valore immobile
2. nessuno impegno di rimborso minimo del capitale lungo la durata del prestito
3. nessuna rata minima
4. durata massima 40 anni

Possono esistere:

1. un importo minimo finanziabile (50000-100000 €)
2. una rata minima di rimborso (es. 500 € mese)
3. rata mensile di default
4. impegni di rimborso minimo capitale ogni n anni(es. per un mutuo 20 anni: 15% entro i primi 7 anni – 40% entro 15 anni)
5. possibilità di richiedere ulteriori garanzie in caso di perdita di valore dell'immobile
6. massimo importo finanziabile: LTV <80% (il valore erogato deve essere inferiore all'80% del valore immobile).

Lo studio rimane a disposizione

Per contatti e informazioni

Dott Paolo Lardini

Email: p.lardini@interprofessionale.net

Tel: 02.96.70.48.43

Cordiali saluti.

InterProfessionale