APPROFONDIMENTI / METODOLOGIA / VIDEO 21

Pegno e ipoteca: perché le garanzie reali possono valere di più

Il plus rappresentato dalle garanzie qualificate e la necessità di una loro maggiore remunerazione

Luca Martini

Quale garanzia sceglieresti?

Volendo evitare di procedere con un trattato di diritto privato, in questa sede ritengo opportuno procedere con la logica e il buon senso e partire con delle domande dirette utili ad una prima riflessione di fondo; immaginate di essere una banca e di voler prestare 1 milione di Euro ad un vostro cliente che, in cambio di ciò, oltre gli interessi vi offre alternativamente:

1. La fidejussione di Pinco Pallino (persona con un patrimonio di un milione, ma anche un bel finanziamento sulle spalle)

2. La fidejussione di Paperon de Paperoni, soggetto ricchissimo, ma comunque privato cittadino non soggetto a vincoli e vigilanza;

3. L'ipoteca rilasciata da Tizio su un bell'immobile dal valore di 2 milioni di Euro;

4. Rilasciato da Caio, il pegno su alcuni titoli azionari quotati del valore attuale di un milione;

5. La fidejussione di Banca Intesa (magari meno ricca di Paperon de Paperoni, ma vigilata da Banca d'Italia e dall'EBA e con obblighi patrimoniali di un certo tipo);

6. Rilasciato da Sempronio, il pegno sul proprio conto corrente (vincolato all'operazione con depositati 1 milione di Euro).

Se il vostro ordine di preferenza è l'opposto rispetto all'ordine utilizzato, avete perfettamente centrato il punto, comprendendo che la bontà delle garanzie (e il loro valore economico) dipende quantomeno da tre aspetti:

• La certezza di potersi rivalere su un patrimonio (Pinco Pallino e Paperon de Paperoni potrebbero perdere tutto quello che hanno con probabilità maggiori nel primo caso);

• La volatilità del valore patrimoniale messo a diretta garanzia (il pegno di Caio – quello con i titoli azionari - oggi vale 1 milione, ma domani potrebbe valere meno);

• La liquidabilità e gli eventuali tempi giudiziari necessari per la liquidazione del bene specifico messo a garanzia (la casa da 2 milioni ipotecata da Tizio è meno attraente del pegno da 1 milione di Sempronio….se il debitore principale non paga la banca sa di avere già sul conto 1 milione di Euro…c'è solo da completare la procedura di escussione – rapida-veloce-indolore…no aste, no prezzi al ribasso, ecc…).

La prospettiva del garante

Lasciando da parte la fidejussione di Banca Intesa, abbiamo capito che quando si parla di soggetti garanti non Istituzionali va decisamente fatto un netto distinguo basato proprio sui tre aspetti appena accennati.

Assumendo poi la prospettiva del garante (focalizzata sul valore economico di quello che può perdere e non su quello di quanto alla fine darà alla banca – sono due valori totalmente diversi) va fatto un primo netto distinguo fra fidejussioni personali e garanzie reali, è ciò prevedendo un maggior coefficiente di remunerazione per tutte quelle garanzie che implicano per il garante, la messa a rischio diretta e privilegiata di un determinato bene mobile o immobile.

Parametrando comunque tutto ciò al valore ponderato del bene, ecco che deve risultare premiante il vincolo certo del garante che, inevitabilmente, produce per l'azienda garantita un minor costo dell'operazione rispetto all'ipotesi di una semplice garanzia fidejussoria.

Tre conclusioni

Come massime finali mi sento di evidenziare tre cose:

• A parità di altre condizioni, le garanzie reali vanno remunerate di più delle fidejussioni;

• Le fidejussioni rilasciate da soggetti Istituzionali presentano sì un rischio, ma incommensurabilmente inferiore di quelle rilasciate da privati (è per questo che non si deve mai prendere a riferimento il costo delle garanzie delle banche per determinare il proprio compenso);

• Come nell'esempio 6) di Sempronio (pegno sul c/c con fondi pari al finanziamento concesso), posso parificare (se non addirittura leggermente aumentare) il compenso garanzie del privato con quello delle fidejussioni rilasciate da un soggetto Istituzionale (banche-assicurazioni – Stato). In questo caso, la certezza di rivedere i soldi indietro da parte del creditore è uguale se non addirittura maggiore.

Smettila di dare per scontato cose che scontate non sono…la tua firma vale, e se vuoi capire quanto, fai il GaranTest™: scopri in pochi minuti quanto valgono davvero le garanzie che rilasci.

Richiedi informazioni | Fai il GaranTest