FINANCIAL INSIGHT / WEALTH MANAGEMENT

Patrimonio, libertà e controllo

Come investire 10 mila, 100 mila, 1 milione e 10 milioni di dollari

Tre regole prima delle percentuali.
Quattro aree geografiche. Sedici portafogli.
Una visione integrata di investimenti, casa e successione.

LETTURA E DOWNLOAD GRATUITI
Ricerca indipendente per la rete FINTECH SCB

Roberto Balbino / FINTECH SCB

25 ottobre 2026 | Edizione estesa 1.0 | Italiano

Insight | Structure | Value | Beyond Borders

COME USARE QUESTO INSIGHT

Indice navigabile

01	La tesi: tre regole prima delle percentuali	3
02	Disponibilità, spese e capacità di rischio	4
03	Cosa fare ai quattro livelli di capitale	6
04	Quattro casi calcolati per obiettivi	11
05	Valute, obbligazioni e rischio di cambio	13
06	USA, Europa, Regno Unito, Brasile, Argentina, Asia	14
07	Strumenti, rendimenti e concentrazione	22
08	Atlante dei 16 portafogli ridisegnati	25
09	Comprare casa: budget e quattro destinazioni	42
10	Governance, successione e patrimonio complesso	49
11	Stress, prelievi e costo delle commissioni	52
12	Piano operativo e regole scritte	55
13	Metodo, aggiornamenti, fonti	57

I pulsanti aprono direttamente le sezioni. Da ogni pagina, **TORNA ALL'INDICE** riporta qui. I richiami [S...] aprono il registro delle fonti, da cui è possibile consultare i documenti originali.

Il documento estende la ricerca FINTECH SCB del 17 ottobre 2026. I sedici modelli originali sono conservati come riferimenti illustrativi e ridisegnati. La nuova tesi descrittiva li sottopone a una verifica per obiettivi, valuta, liquidità e rischio Paese. [S1]

Unità di confronto: USD, salvo diversa indicazione. I livelli non equivalgono automaticamente a euro o ad altre valute. Le simulazioni sono elaborazioni FINTECH SCB; i dati osservati riportano fonte e data. Il PDF è destinato alla lettura e distribuzione gratuita.

01 / LA TESI FINTECH SCB

Tre regole prima delle percentuali

L’industria degli investimenti tende a vendere complessità come un privilegio: più capitale, più prodotti, più intermediari e più commissioni. Un patrimonio ben organizzato segue invece una logica più esigente. Prima stabilisce quale vita deve finanziare; poi sceglie gli strumenti. La ricchezza compra margini di scelta e tempo per decidere. Non rende automaticamente desiderabile un portafoglio più complicato.

La valuta della vita viene prima della valuta del conto

La parte difensiva serve a sostenere pagamenti futuri. Deve quindi essere costruita nella valuta di quelle passività, oppure con una copertura valutaria appropriata. Un’obbligazione estera coperta in euro può contribuire alla difesa di una famiglia che spende in euro. Una obbligazione denominata in dollari non diventa difensiva in euro solo perché l’emittente è solido. L’azionario può essere globale; il comparto per le spese richiede maggiore corrispondenza.

La liquidità si misura in tempo

La domanda utile è quanti mesi di vita si possono finanziare senza vendere attività rischiose. Il 10% di un conto non risponde. Tre-sei mesi possono essere un punto iniziale per un reddito stabile; sei-dodici per redditi più incerti. Chi vive di patrimonio può costruire due-cinque anni di fabbisogno netto protetto, distribuendolo tra cassa e scadenze brevi. Questi intervalli sono criteri di progetto, non soglie universalmente corrette.

Il rischio Paese attraversa tutto il bilancio

Lavoro, impresa, casa, pensione, banca e titoli pubblici possono dipendere dallo stesso sistema. Sommare strumenti con nomi diversi non spezza questa dipendenza. Nei contesti più fragili occorre distinguere la moneta necessaria per vivere dalla giurisdizione nella quale custodire una parte del patrimonio. La soluzione deve essere dichiarata, legittima e concretamente utilizzabile.

> La sequenza è: valuta delle spese, anni da proteggere, vulnerabilità del sistema. Solo dopo vengono le percentuali. Il patrimonio determina le possibilità organizzative; obiettivi e capacità di perdita determinano il rischio.

02 / IL BILANCIO DELLA FAMIGLIA

Quale capitale stiamo investendo?

Diecimila dollari di risparmio totale non sono la stessa cosa di diecimila dollari disponibili dopo aver costituito una riserva. Nella nota originale i portafogli presupponevano un fondo di emergenza già separato, orizzonte superiore a dieci anni e assenza di leva. Questa edizione conserva tale perimetro nell’atlante, ma affronta anche il caso più frequente: il lettore deve ancora decidere quanta parte del capitale sia davvero investibile. [S1]

Voce	Trattamento operativo
Liquidità corrente	Copre bollette, imposte e pagamenti già impegnati. Non entra nel budget azionario.
Riserva di sicurezza	Copre interruzione del reddito e imprevisti; va dimensionata sulle spese essenziali.
Obiettivi a termine	Anticipo casa, studi, cure o uscita dall’attività: importo, valuta e data separati.
Capitale di lungo periodo	Può accettare oscillazioni perché non finanzia spese imminenti.
Casa, impresa e pensione	Contano nel rischio complessivo, anche quando non sono liquidabili.
Debiti e garanzie	Ridimensionano il patrimonio netto e possono creare richieste di cassa improvvise.

Una famiglia con un milione di attività e ottocentomila di debiti non va trattata come una famiglia con un milione libero. Analogamente, un imprenditore con dieci milioni nella propria società e centomila sul conto non dispone di dieci milioni da allocare in ETF. La valutazione dell’impresa non è una linea di credito irrevocabile.

Il primo prospetto deve mostrare attività, passività, titolarità, valuta, costo fiscale, tempi di realizzo e reddito netto affidabile. Vanno registrate anche fideiussioni e sostegni familiari prevedibili. Le attività non quotate si indicano con una fascia di valore e un grado di liquidabilità, evitando una precisione contabile che non esiste sul mercato.

> Capitale di lungo periodo = disponibilità finanziarie - pagamenti impegnati - riserva - obiettivi ravvicinati. Il risultato può essere molto inferiore al saldo del conto, ed è normale.

02 / ETÀ, REDDITO, ORIZZONTE

La ricchezza non è un profilo di rischio

Un quarantenne e un settantenne con lo stesso patrimonio possono avere bisogni opposti. Ma l'età da sola non risolve la scelta: un settantenne con pensione sufficiente e obiettivi ereditari può avere un orizzonte patrimoniale lungo; un quarantenne che deve acquistare casa tra due anni non può assegnare a quella somma lo stesso rischio di un fondo pensione.

Tre dimensioni da non confondere

Capacità di rischio significa poter assorbire una perdita senza compromettere le spese indispensabili. **Tolleranza** significa riuscire a convivere con quella perdita senza abbandonare il piano. **Necessità di rendimento** è il risultato richiesto dagli obiettivi. Se il rendimento necessario supera quello ragionevolmente compatibile con le prime due dimensioni, bisogna correggere risparmio, spese o scadenze; non aumentare il rischio per far tornare il foglio di calcolo.

La quota azionaria si può mettere alla prova con uno shock, per esempio -40%. Non è una previsione né il peggior caso possibile. Se metà del capitale è azionaria, la sola componente azionaria sottrae il 20% al totale prima degli altri movimenti. La domanda è concreta: la famiglia conserva abbastanza denaro e serenità per non vendere durante la crisi?

Situazione	Conseguenza per il progetto
Reddito stabile, obiettivi lontani	Maggiore capacità di sostenere oscillazioni, se la riserva è adeguata.
Reddito ciclico o concentrato	Più riserva e minore sovrapposizione con settore e Paese del lavoro.
Spese rigide e prelievi dal capitale	Scadenze e cassa assumono più peso rispetto alla ricerca del rendimento.
Casa già dominante nel patrimonio	La componente finanziaria deve compensare illiquidità e concentrazione.

L'orizzonte va assegnato ai singoli obiettivi. Il patrimonio può avere contemporaneamente un orizzonte di due mesi, tre anni e vent'anni. Un solo indicatore sintetico non sostituisce questa mappa. In presenza di più valute, la mappa va ripetuta per ogni valuta di spesa importante.

> La domanda decisiva non è quanto si desidera guadagnare, ma quale errore finanziario renderebbe irreversibile una scelta di vita.

03 / PRIMO LIVELLO

10.000: costruire la base

Con diecimila dollari il vantaggio principale viene dalla disciplina: evitare debiti costosi, rendere regolare il risparmio e contenere i costi fissi. Un punto percentuale di rendimento in più vale cento dollari nel primo anno; un errore nella riserva può costringere a vendere nel momento peggiore. Prima si verifica quindi se il capitale sia tutto il risparmio o un surplus già libero.

Se la famiglia spende 1.500 dollari al mese e non possiede altre riserve, sei mesi richiedono 9.000 dollari. I mille residui possono inaugurare un investimento di lungo periodo; non c’è alcuna ragione per forzare una ripartizione 55/35/10 sull’intera disponibilità. La riserva va tenuta in strumenti accessibili e adatti alla valuta locale, considerando garanzie, orari di liquidazione e rischio dell’emittente.

Pochi strumenti, funzioni riconoscibili

Se la riserva è già fuori dal conto, un fondo azionario mondiale e una componente difensiva semplice possono bastare. La seconda non deve essere automaticamente un fondo obbligazionario di durata intermedia: per un obiettivo ravvicinato possono essere più coerenti depositi idonei o titoli pubblici brevi nella valuta delle spese. Per il capitale realmente decennale, un fondo obbligazionario diversificato è un’altra scelta possibile. La funzione decide la durata.

Otto posizioni da circa mille dollari raramente producono otto rischi indipendenti. Spesso replicano gli stessi grandi titoli, aggiungono costi di negoziazione e rendono difficili gli acquisti periodici. È preferibile automatizzare un versamento sostenibile e verificare che commissioni minime, cambio e custodia non assorbano una quota eccessiva dei piccoli acquisti.

Il contenitore può precedere il ticker

Negli USA un contributo datoriale disponibile nel piano pensionistico può contare più di una differenza marginale tra ETF. In altri Paesi esistono contenitori fiscali, ma non tutti sono compatibili con una riserva di emergenza. I vincoli di accesso al denaro devono essere comprensibili prima del versamento. Non si sacrifica la capacità di pagare la vita quotidiana per ottenere un beneficio fiscale futuro.

> Priorità: riserva, debiti, versamenti regolari, costi. La casa vacanze non appartiene a questa fase; un eventuale anticipo per l’abitazione principale è un obiettivo distinto dal portafoglio rischioso.

03 / SECONDO LIVELLO

100.000: separare gli obiettivi

Centomila dollari consentono una vera progettazione, ma non cancellano la scarsità. Una casa, un periodo senza reddito e gli studi dei figli possono assorbire il capitale più rapidamente di quanto suggerisca il suo valore nominale. Il nuovo strato è l’organizzazione fiscale e temporale: quali somme servono presto, quali possono crescere e quali benefici di conto sono realmente accessibili.

La riserva può essere progettata su sei-dodici mesi di spese, con un intervallo più ampio per un autonomo o per una famiglia con un solo reddito. Se un acquisto immobiliare è previsto entro pochi anni, l’anticipo e le spese accessorie vanno isolati. Non diventano capitale azionario perché l’acquisto non è ancora stato firmato.

Il nucleo mondiale può restare dominante

Il modello originale aggiungeva Microsoft al 3% e Berkshire Hathaway B al 2%. In questa edizione quelle posizioni sono visibili nell’atlante come scelte storiche, ma non sono un passaggio necessario. L’ETF globale ne contiene già l’esposizione economica. Aggiungerle significa scegliere una maggiore concentrazione, non aumentare automaticamente la diversificazione. Se manca una tesi autonoma e un limite scritto, il satellite può rientrare nel fondo globale.

La protezione dall’inflazione va collegata alla valuta e alla data delle spese. Titoli indicizzati possono contribuire, ma quelli lunghi possono perdere valore quando salgono i tassi reali. Non sono un sostituto della cassa. Anche il conto fiscalmente agevolato richiede selezione: un vincolo geografico o commissioni elevate possono consumare il beneficio previsto.

Una scelta immobiliare può cambiare tutto

Con centomila disponibili si può progettare un anticipo per una prima abitazione sostenuta dal reddito. Non si può dedurre il prezzo massimo della casa dal solo capitale: servono reddito netto, stabilità lavorativa, rata complessiva, manutenzione, imposte e riserva residua. L’acquisto riduce inoltre la mobilità professionale e concentra la famiglia in un territorio.

> Il salto di qualità consiste nel dare a ogni somma un compito. Un portafoglio più semplice può essere più sofisticato se coordina bene fisco, tempi e costi.

03 / TERZO LIVELLO

1 milione: comprare tempo

Un milione di dollari rende possibile organizzare la protezione delle spese per più anni. Non significa automaticamente poter smettere di lavorare: un prelievo annuo di 30.000 dollari e uno di 100.000 producono problemi radicalmente diversi. La prima misura utile è il fabbisogno netto: spese previste, comprese imposte e manutenzioni, meno redditi sufficientemente affidabili.

Se le uscite sono 60.000 e una pensione netta affidabile ne copre 30.000, il portafoglio deve finanziare 30.000. Una riserva di due anni è allora 60.000; una scala che copre gli anni dal terzo al settimo richiede flussi per altri 150.000 nell'esempio a spesa nominale costante. Non si aggiungono due anni di cassa a sette anni di titoli sostenendo poi di aver protetto soltanto sette anni: la doppia contabilizzazione altera il rischio.

Scadenze individuali, non una promessa di rendimento

La scala di titoli consiste in rimborsi e cedole assegnati a periodi di spesa. Un unico titolo che scade nel 2028 non è una scala. Il costo d'acquisto delle obbligazioni non coincide con i rimborsi nominali; vanno considerati prezzo, rateo, tasse, tagli minimi, rischio di credito e reinvestimento delle cedole. I titoli indicizzati richiedono una gestione coerente dell'inflazione e delle convenzioni di indicizzazione.

Una scala può ridurre la necessità di vendere azioni in una fase negativa, ma non elimina il rischio di esaurimento del capitale né garantisce che il mercato recuperi entro la sua fine. Deve essere rinnovata con regole finanziabili. Anche i titoli detenuti a scadenza oscillano prima del rimborso; la distinzione importante è se la famiglia sia davvero in grado di attenderlo.

Allargare la visione del patrimonio

A questo livello diventano centrali designazione dei beneficiari, documenti successori, assicurazioni per eventi gravi e coordinamento tra patrimonio finanziario e immobiliare. Se l'abitazione principale assorbe già gran parte della ricchezza, una seconda casa può ridurre troppo il capitale produttivo. Non basta che il prezzo rientri nel saldo bancario.

> Il beneficio di un milione ben organizzato è la possibilità di scegliere quando vendere, quando spendere e quando attendere. La scala delle scadenze compra questo tempo; non compra l'assenza di rischio.

03 / QUARTO LIVELLO

10 milioni: governare il patrimonio

A dieci milioni aumenta il costo degli errori organizzativi. La percentuale azionaria resta una scelta di obiettivi e capacità di perdita. Il vero nuovo strato riguarda titolarità, successione, controllo degli intermediari, costi complessivi e continuità operativa. Aggiungere fondi alternativi per il solo fatto di poterli sottoscrivere non è un obiettivo patrimoniale.

Per una famiglia che vive di capitale, due-cinque anni di fabbisogno netto protetto possono essere una scelta sensata. Non significa tenere automaticamente due-cinque anni di tutte le spese su conti correnti. Si distinguono cassa immediata, strumenti brevi e scala di rimborsi, nella valuta corretta, evitando di contare la stessa protezione due volte. L'eccesso di liquidità ha un costo; la carenza può obbligare a vendere in crisi.

Governance prima dei prodotti

Un prospetto consolidato deve unire tutte le banche, l'immobiliare, l'impresa, i debiti, gli impegni verso fondi privati e le garanzie. Un responsabile del quadro complessivo deve verificare concentrazioni e scadenze. La famiglia deve sapere chi può autorizzare pagamenti, cosa accade se il titolare è indisponibile e come ottenere informazioni senza dipendere da un solo consulente.

Più depositari o giurisdizioni possono migliorare la continuità di accesso e ridurre alcuni rischi di concentrazione. Non costituiscono un'assicurazione universale: due banche possono usare gli stessi subdepositari, condividere esposizioni o richiedere procedure successorie complesse. L'architettura va scelta confrontando solidità, segregazione, operatività, obblighi dichiarativi e costi.

La casa deve restare sostenibile senza canoni

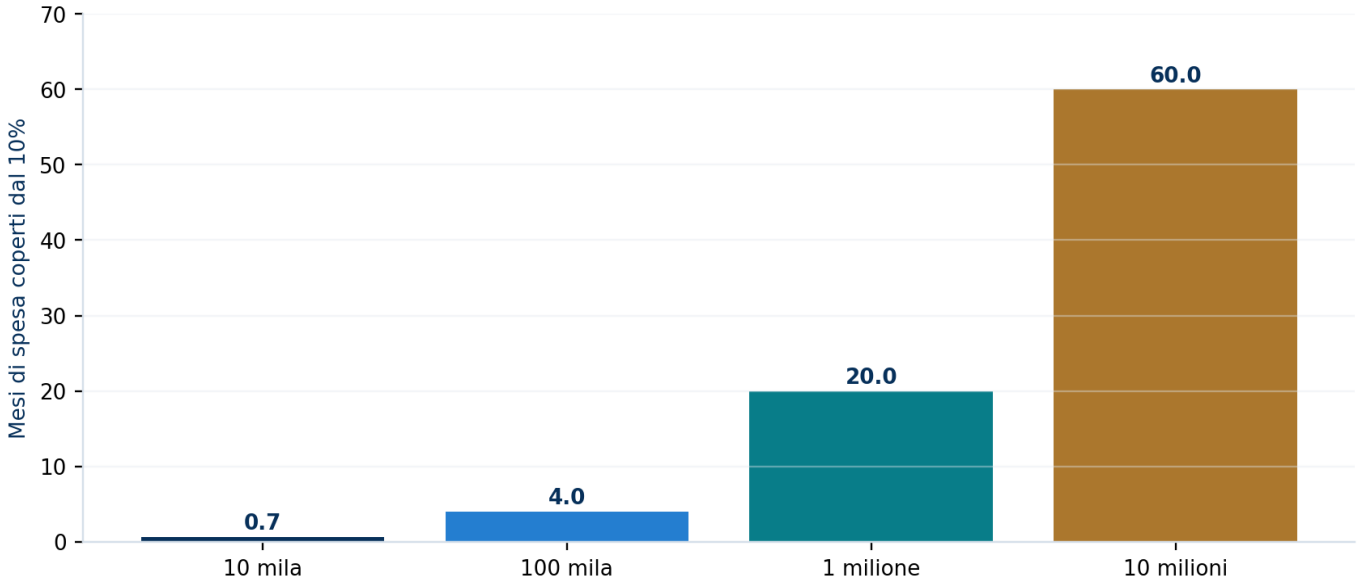
Per una casa di uso personale, un limite orientativo del 15-20% del patrimonio netto può funzionare come campanello d'allarme, non come autorizzazione automatica a spendere quella quota. Il denominatore deve essere prudente e va verificato anche il peso sul capitale liquido. I budget della nota, tra il 7,5% e il 14% del capitale iniziale includendo acquisto e riserva, lasciano spazio finanziario ma non sostituiscono una perizia.

> Il patrimonio importante richiede più controllo su tempi, tasse, accessi e persone. Può continuare a investire prevalentemente in strumenti semplici.

04 / LA RISERVA IN MESI

Il 10% non misura la sicurezza

La stessa percentuale produce protezioni molto diverse. Il grafico usa quattro spese mensili ipotetiche: 1.500, 2.500, 5.000 e circa 16.667 dollari. Non sono dati medi della popolazione. Servono a mostrare perché il saldo e il fabbisogno devono essere letti insieme.



Il 10% di 10.000 copre meno di un mese nel primo caso; il 10% di 10 milioni copre cinque anni nel quarto. Nessuno dei due risultati può essere giudicato corretto senza conoscere redditi, imprevisti e patrimonio restante. Una famiglia con entrate robuste può tenere meno cassa di un’altra con un capitale molto inferiore ma reddito instabile.

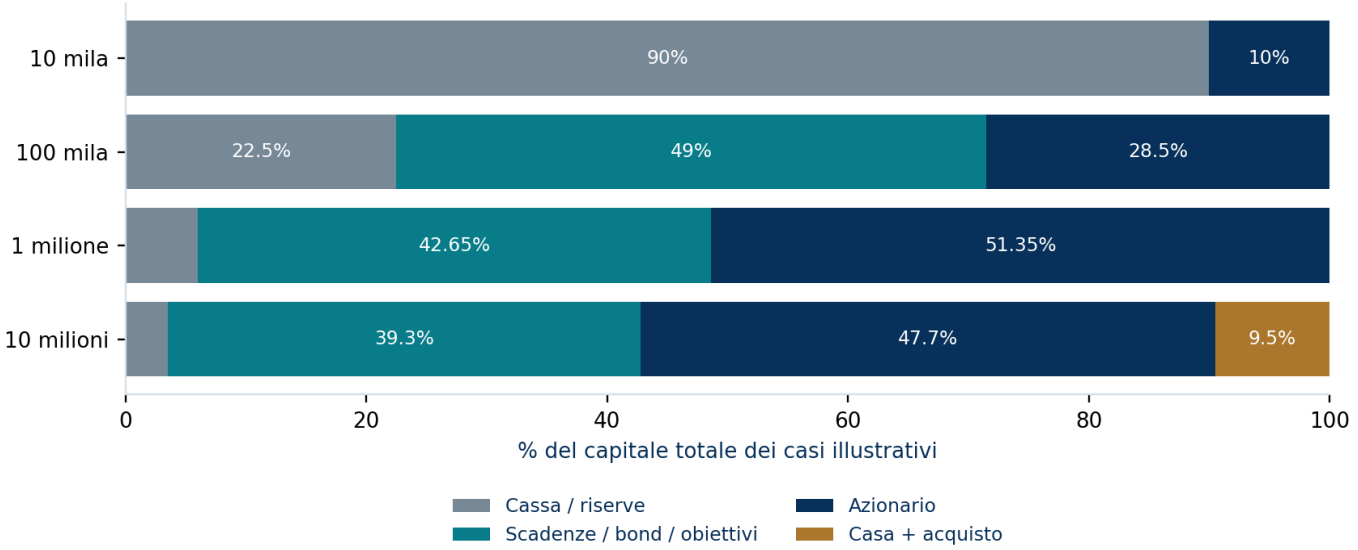
Misura	Calcolo di progetto
Riserva di emergenza	Spesa essenziale mensile × mesi di protezione scelti.
Fabbisogno per chi vive di rendita	Spese e imposte previste - entrate nette affidabili.
Cuscinetto straordinario	Aggiunta separata per eventi identificati: cure, trasferimento, lavori o imposte.
Controllo del piano	Ogni variazione strutturale di reddito o famiglia aggiorna la riserva.

La riserva deve essere disponibile anche durante una disfunzione del conto principale. Questo può richiedere una seconda relazione bancaria e un mezzo di pagamento indipendente. La robustezza operativa si verifica con un piccolo trasferimento reale e con documenti accessibili; non con il numero di app installate.

04 / NUOVE SIMULAZIONI FINTECH SCB

Quattro esempi per obiettivi

Questi casi sono distinti dai sedici portafogli della nota: partono da capitale totale disponibile e ipotesi personali esplicite. Non sono raccomandazioni basate sul solo patrimonio. Le percentuali sono il risultato dei vincoli, non il punto di partenza.

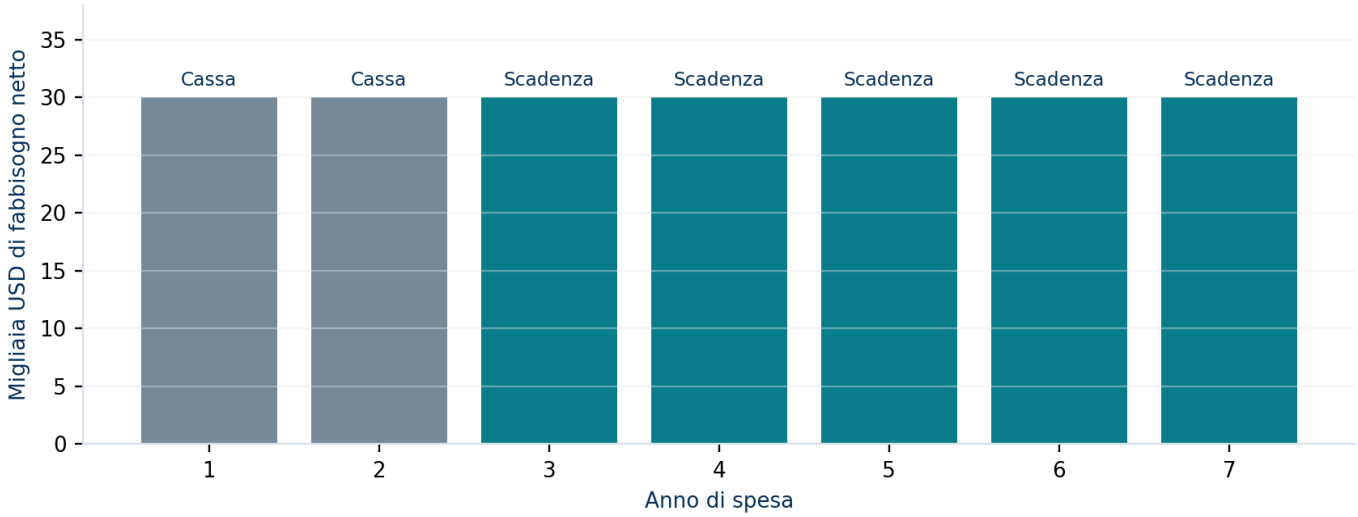


Caso	Impiego ipotetico del capitale
10.000	Spesa 1.500/mese, nessuna riserva esterna: 9.000 di cassa per sei mesi; 1.000 azionario di lungo periodo.
100.000	Spesa 2.500/mese: 22.500 riserva (9 mesi), 30.000 obiettivo casa a breve; 47.500 residui, di cui 28.500 azioni e 19.000 bond.
1.000.000	Fabbisogno netto 30.000/anno: 60.000 cassa + 150.000 scadenze anni 3-7; residuo 790.000, diviso 513.500 azioni e 276.500 bond.
10.000.000	Fabbisogno netto 150.000/anno: 300.000 cassa + 750.000 scala; casa 800.000, acquisto 150.000, riserva casa 50.000; residuo 7.950.000, con 4.770.000 azioni e 3.180.000 bond.

Per semplicità i fabbisogni dei casi con scala restano nominalmente costanti. Le somme assegnate alle scadenze sono budget di pianificazione: un piano eseguibile deve quotare i titoli e aggiornare inflazione e imposte. Il caso da 10 milioni protegge complessivamente sette anni con due anni di cassa e cinque anni successivi di rimborsi, non dodici.

04 / COPRIRE IL TEMPO, EVITARE I DOPPIONI

Una scala costruita sulle uscite



Il grafico rappresenta il caso da un milione: 30.000 dollari di fabbisogno netto annuo, due anni di cassa e cinque scadenze successive. La linea temporale è il progetto; la lista dei titoli viene dopo. L'importo da investire oggi dipende dai prezzi di acquisto, dalle cedole e dalle imposte, non soltanto dalla somma dei valori nominali.

Come renderla eseguibile

Per ogni anno si indicano la spesa prevista nella valuta pertinente e i redditi già disponibili. Si selezionano emittenti, scadenze e tagli negoziabili; si calcolano flussi netti e eventuali vuoti di cassa tra cedola e pagamento. Una quota indicizzata può coprire parte del rischio inflazione, ma non replica necessariamente il paniere personale di spesa.

La diversificazione per emittente è importante quanto quella temporale. In area euro una scala può distribuire i rimborsi tra più Stati; non si devono però equiparare i loro rischi solo perché la valuta è comune. Negli USA il rischio sovrano rimane concentrato nello Stato federale, anche quando le date di scadenza sono molte. L'obiettivo è finanziare la vita, non inseguire il rendimento più alto della tabella.

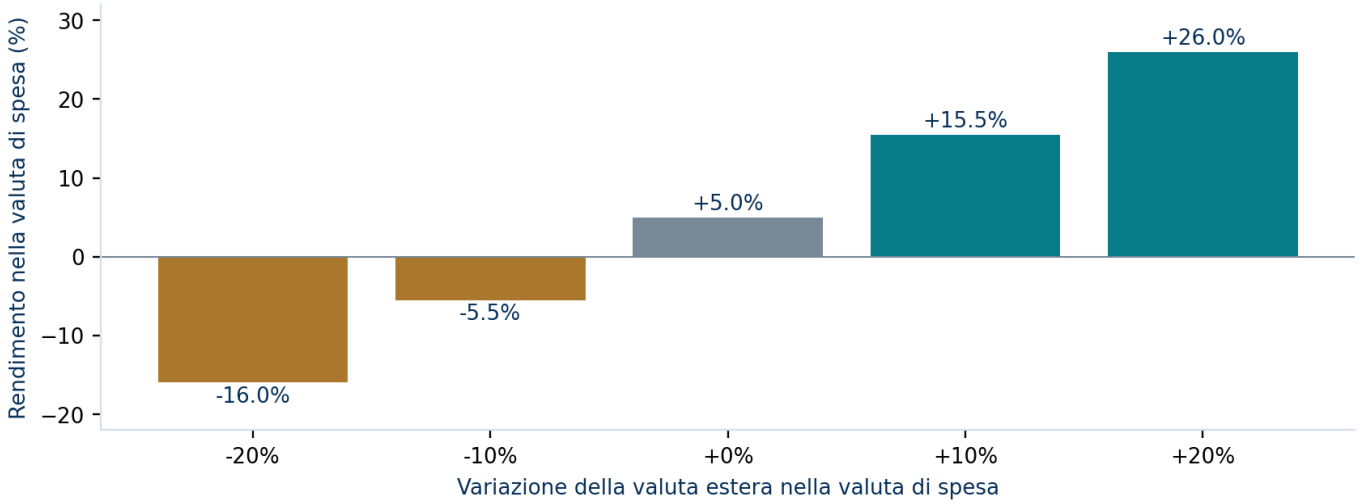
Il rinnovo può avvenire attraverso i nuovi risparmi, le cedole e i ribilanciamenti pianificati. Se il comparto azionario scende, la cassa evita una vendita immediata; se la crisi persiste, occorre una revisione delle spese discrezionali. Una scala non rende sostenibile qualunque tasso di prelievo.

> I fondi obbligazionari tradizionali mantengono un'esposizione che si rinnova. Una scala di titoli individuali ha date di rimborso definite. Entrambi possono essere utili, ma svolgono compiti diversi.

05 / CAMBI E COPERTURE

La valuta che conta è quella della spesa

Occorre distinguere valuta di negoziazione, valuta della classe e valute economiche delle attività. VWCE, VWRP e VWRA identificano quotazioni della stessa classe ad accumulazione del fondo All-World: il ticker in euro o in sterline non introduce da solo una copertura del portafoglio azionario. Per contro, le classi obbligazionarie con copertura dichiarata hanno una specifica politica valutaria. [S4] [S5] [S6] [S7]



La simulazione ipotizza un rendimento del 5% nella valuta estera. Se quella valuta perde il 10% contro la valuta delle spese, il risultato convertito è -5,5%: (1,05 × 0,90) - 1. Se guadagna il 10%, il risultato è +15,5%. Sono scenari aritmetici, senza costi o imposte, non previsioni dei cambi.

Per la parte difensiva, allineare la valuta riduce la variabilità rispetto ai pagamenti da effettuare. Una copertura comporta costi, differenziali di tasso, rinnovi e possibili scostamenti; non cancella il rischio tasso o credito. Per l’azionario globale una scelta senza copertura può essere coerente con un orizzonte lungo, ma non è una regola valida per ogni obiettivo o valuta.

Nei sistemi valutari fragili emerge una tensione: coprire tutta la difesa nella valuta locale può annullare proprio la protezione internazionale desiderata. La soluzione è separare le funzioni. Il comparto locale finanzia spese vicine; quello in valuta forte protegge obiettivi internazionali e diversifica il rischio di sistema, accettando oscillazioni rispetto al costo della vita locale.

> Un investimento in dollari può essere prudente in dollari e volatile in yen, euro o real. La parola “difensivo” ha senso solo rispetto a una passività precisa.

06 / APPLICAZIONE GEOGRAFICA

Stati Uniti: la concentrazione invisibile

Per chi spende in dollari, il portafoglio domestico può sembrare naturalmente completo. Il rischio è sommare reddito americano, casa americana, pensione americana, grandi azioni americane e un ETF mondiale che già contiene quelle società. La diversificazione va misurata guardando attraverso i fondi. Nella scheda VT al 30 settembre 2026 Microsoft pesa il 3,3% del fondo: un acquisto diretto si aggiunge a questa esposizione. [S2]

A 10.000 e 100.000 dollari

Per un lavoratore eleggibile, ottenere il contributo del datore nel 401(k) è una priorità da valutare insieme a debiti e liquidità. Poi si confrontano IRA tradizionale, Roth IRA e altri conti idonei. Non è una sequenza universale: accesso, deducibilità, reddito, vesting, costi del piano e vincoli ai prelievi possono cambiarla. Nel 2026 i limiti ordinari sono 24.500 dollari per le contribuzioni elettive 401(k) e 7.500 per IRA, con regole aggiuntive e catch-up separati. [S15]

Il nucleo può restare mondiale. Se si desidera una quota internazionale diversa da quella dell'indice, va dichiarata come scelta attiva, evitando di aggiungere un ETF "globale" a molti fondi USA e credere di aver ridotto l'esposizione americana. Nella parte difensiva si possono combinare Treasury nominali e TIPS in funzione di scadenze e sensibilità all'inflazione. Un TIPS lungo oscilla quando cambiano i tassi reali; il suo valore di rimborso non garantisce qualunque prezzo pagato sul mercato secondario. [S27]

A 1 e 10 milioni

Una scala di Treasury può finanziare il fabbisogno netto per più anni. Nei conti tassabili e con aliquote elevate, i municipal bond meritano un confronto sul rendimento netto equivalente, includendo credito, durata, eventuale tassazione statale e specifica emissione. Il vantaggio fiscale non giustifica automaticamente una maggiore concentrazione territoriale. [S40]

Successione e donazioni diventano un progetto anticipato, ma dieci milioni non sono una soglia automatica d'imposta federale. Nel 2026 l'esclusione di base federale è 15 milioni per i soggetti cui si applica; precedenti donazioni, imposte statali, domicilio e cittadinanza modificano il quadro. L'esclusione annuale per donatario è 19.000 dollari, con requisiti e adempimenti propri. I nonresidenti non cittadini seguono un regime diverso. [S16] [S17]

> La priorità americana è coordinare esposizioni, conti e beneficiari. Un trust può avere una funzione precisa; il suo nome non dimostra un risparmio fiscale.

06 / AREA EURO E CONTENITORI NAZIONALI

Europa: una moneta, rischi diversi

Per una famiglia con spese in euro, un comparto difensivo in euro è il punto naturale di partenza. Non deve però coincidere con il solo debito del proprio Stato. Lavoro, pensione, immobili e impresa possono essere già legati al ciclo nazionale: concentrare anche tutte le risorse per le spese future nello stesso emittente aggiunge vulnerabilità.

A diecimila dollari equivalenti, dopo la riserva, un ETF UCITS mondiale e una componente sovrana in euro diversificata possono essere una struttura semplice. In alternativa, il modello originario usa VAGF, fondo globale investment grade coperto in euro: non è un ETF di soli titoli di Stato dell'area euro e contiene anche altre componenti di credito. Questa distinzione resta visibile nell'atlante. [S4] [S5]

Il fisco migliora un progetto; non deve deformarlo

A centomila si valutano conti pensionistici, PEA francese, PIR italiano e altri contenitori pertinenti. Non sono intercambiabili. Il PEA richiede strumenti ammissibili: non ogni ETF mondiale vi può entrare. I PIR introducono vincoli e una specifica esposizione alle imprese eleggibili, che può aumentare la concentrazione nazionale. Benefici potenziali, costi, liquidabilità e orizzonte vanno confrontati insieme. [S28] [S29]

La scelta tra accumulazione e distribuzione dipende da fiscalità e flussi desiderati. L'accumulazione reinveste nel fondo; non rende il rendimento universalmente esente. Chi riceve distribuzioni deve valutare imposte e reinvestimento; chi vende quote può gestire diversamente il flusso, ma non cancella le tasse. Un piano in più Paesi richiede un rendiconto coerente di costo fiscale e ritenute.

Da un milione: diversificare anche i rimborsi

Una scala in euro può combinare emittenti come Germania, Francia, Paesi Bassi e, ove coerente, Italia. Le proporzioni non devono seguire il patriottismo né soltanto lo spread più alto. Si analizzano merito creditizio, scadenze, concentrazioni preesistenti e fabbisogni. I titoli indicizzati all'inflazione possono coprire una parte del rischio reale, con attenzione alla durata e all'indice utilizzato.

A dieci milioni entrano residenze, eredi in giurisdizioni diverse, holding e strumenti assicurativi o fiduciari. Una seconda banca depositaria estera può migliorare la continuità, ma comporta dichiarazioni e coordinamento. Per l'investitore retail europeo, la documentazione PRIIPs e l'accessibilità del prodotto vanno controllate prima dell'ordine: il ticker statunitense di una tavola non equivale a un prodotto acquistabile da chiunque. [S18]

> Il Paese in cui si vive, il domicilio del fondo, la sede del depositario e la valuta delle spese sono quattro informazioni diverse.

06 / UNA VARIANTE AUTONOMA

Regno Unito: la stessa logica in sterline

Il Regno Unito richiede una versione propria del piano. Per chi paga la vita in sterline, gilt, titoli indicizzati e strumenti coperti in GBP possono sostenere la difesa. Non basta sostituire l'etichetta EUR con GBP: cambiano curva dei tassi, fiscalità, indici d'inflazione e caratteristiche dei prodotti.

La nota originaria sostituiva VWCE con VWRP, la cassa con GBP e tutta la componente VAGF più Bund con VAGS. È una variante pratica di fondo obbligazionario globale coperto in sterline, non una corrispondenza perfetta con i flussi di una scala di gilt. La scheda del prodotto riporta un OCF dello 0,08% al 30 settembre 2026; questo costo non include necessariamente ogni costo dell'investitore. [S4] [S6]

Conti prima della proliferazione dei prodotti

Per l'anno fiscale 2026/27 il plafond ISA complessivo è 20.000 sterline. Il limite ordinario dell'annual allowance pensionistica è 60.000 sterline, ma può ridursi per redditi elevati o per determinati accessi flessibili alla pensione. Contributi datoriali, altri regimi e requisiti per il tax relief contano nel calcolo. "Riempire ISA e SIPP" è quindi una direzione di analisi, non un ordine valido per ogni persona. [S25] [S26]

A 10.000 o 100.000 equivalenti, si confrontano benefici fiscali, flessibilità e necessità di denaro prima dell'età pensionabile. A un milione, le scadenze dei gilt possono finanziare uscite programmate e la quota azionaria può restare mondiale. A dieci milioni, successione, residenza e immobili vanno coordinati senza presumere che una struttura sia riconosciuta allo stesso modo all'estero.

Inflazione e protezione dei depositi

Un gilt indicizzato non è un deposito. Può avere una durata lunga e una volatilità elevata rispetto ai tassi reali; inoltre il suo indice può non coincidere con la spesa personale. La protezione va valutata rispetto alla passività concreta, non rispetto alla parola "indicizzato".

La copertura FSCS dei depositi eleggibili è stata portata a 120.000 sterline per persona e istituto autorizzato dal 1° dicembre 2025. Marchi diversi possono appartenere allo stesso istituto. La garanzia dei depositi non copre le perdite di mercato dei fondi o delle obbligazioni. [S14]

> Essere investitori britannici non richiede un grande sovrappeso del FTSE. Il rischio della casa, del lavoro e della pensione va incluso nel confronto con l'azionario internazionale.

06 / DUE COMPARTI CON FUNZIONI DIVERSE

Brasile: vivere in real, diversificare il patrimonio

Il Brasile rende particolarmente utile distinguere il portafoglio per vivere da quello per preservare opzioni internazionali. Il primo finanzia spese in real; il secondo diversifica valute, mercati e, quando opportuno, custodia. Non esiste una quota offshore corretta per tutti. Il suo peso dipende da redditi, figli all'estero, progetti di trasferimento e patrimonio già concentrato nel Paese.

La riserva non va confusa con l'inflazione di lungo periodo

Tesouro Selic è una possibile componente locale per esigenze liquide, tenendo conto di regole operative, costi e condizioni di realizzo. Tesouro IPCA+ risponde a obiettivi reali più lontani; una vendita prima della scadenza può comportare perdite per effetto dei tassi. Un rendimento reale elevato al momento dell'acquisto non elimina rischio sovrano, volatilità o differenza tra IPCA e spese personali. [S30]

A 10.000 equivalenti la prima decisione è quanta riserva locale serva. L'esposizione azionaria internazionale può passare da strumenti accessibili tramite un intermediario locale, dopo aver verificato sottostante, costi e documentazione. Non deve assorbire somme necessarie nei prossimi mesi. Un ETF mondiale comprato localmente può diversificare i mercati senza diversificare integralmente la catena di custodia.

A 100.000, un terzo in valuta forte può essere una ipotesi da stressare, non una quota prescritta. Se la famiglia ha spese scolastiche in dollari o prevede una migrazione, può essere insufficiente; se tutte le passività sono in real e il reddito è stabile, la composizione può essere diversa. La valuta forte va misurata sul rischio economico sottostante, senza contare due volte un ETF globale già esposto all'estero.

Da un milione: coordinare le due contabilità

Una scala locale di titoli indicizzati può finanziare parte delle spese future. Un conto estero regolare può ospitare il comparto internazionale, con Treasury e azionario mondiale dove appropriati. Il rendimento va poi riconciliato con la base fiscale brasiliana: la legge 14.754/2023 disciplina applicazioni finanziarie, entità controllate e trust esteri; non è una licenza per ignorare imposte, dichiarazioni o differenze tra redditi realizzati e altre fattispecie. [S21]

La parte offshore in USD dell'atlante conserva la nota originale, ma non rappresenta un'intera soluzione brasiliana. Includerla nel piano senza una riserva BRL confonderebbe protezione internazionale e gestione delle spese quotidiane.

> Il rendimento locale è un'opportunità da valutare; la concentrazione locale è un rischio da misurare. Una delle due considerazioni non annulla l'altra.

06 / LA GIURISDIZIONE ENTRA NEL PORTAFOGLIO

Argentina: preservare accesso e potere d’acquisto

Per l’investitore argentino la costruzione patrimoniale richiede attenzione particolare a valuta, trasferibilità e continuità di accesso. La componente in pesos deve essere commisurata alle spese locali previste e alle possibilità operative della famiglia. Un forte orientamento internazionale può essere coerente, ma non si traduce in un ordine universale di spostare tutto il capitale all’estero.

A 10.000 equivalenti, distinguere contante operativo, riserve e capitale rischioso evita un errore frequente: trattare un certificato azionario come un deposito in dollari. Un CEDEAR rappresenta un’attività estera, ma conserva rischio del sottostante, prezzo di mercato, liquidità e struttura del certificato. L’accesso a ETF esteri tramite CEDEAR va verificato nella lista effettivamente negoziabile e nei rapporti di conversione. [S23]

Internazionale non significa automaticamente fuori dal sistema locale

La quotazione locale di un’attività internazionale può ridurre alcune esposizioni economiche senza eliminare i rischi operativi locali. Occorre sapere chi emette il certificato, dove sono i sottostanti, come funziona un’eventuale conversione, quali commissioni si applicano e quando il denaro può essere utilizzato. La profondità degli scambi conta soprattutto per ordini grandi.

A 100.000 equivalenti una quota prevalente in valute forti può essere esaminata se gli obiettivi lo giustificano. Va tuttavia finanziata attraverso percorsi leciti e tracciabili; il costo effettivo del cambio e del trasferimento può modificare il risultato. Non si ricavano regole operative attuali da una memoria di restrizioni passate.

A un milione e oltre: investimenti e possibilità di disporne

Il progetto può prevedere depositari in più giurisdizioni e un nucleo globale, con una riserva locale sufficiente. Le norme BCRA su estero e cambi sono parte della verifica prima dell’esecuzione. Fonte dei fondi, residenza, intermediario, trasferimenti e adempimenti locali devono essere coordinati; non è prudente affermare una disponibilità generale del conto offshore senza questa analisi. [S22]

La diversificazione giuridica va valutata anche dal punto di vista degli eredi. Un conto che il titolare usa con facilità può essere difficile da sbloccare dopo una morte o un’incapacità. Documentazione, beneficiari ove ammessi e consulenti locali devono essere organizzati prima che servano.

> Il comparto in valuta forte deve conservare opzioni. Non è una promessa di rendimento, non elimina il rischio azionario e non sostituisce gli obblighi fiscali del Paese di residenza.

06 / CRESCITA GLOBALE, PASSIVITÀ LOCALI

Giappone: proteggere lo yen delle spese

Un investitore giapponese può cercare crescita all'estero mantenendo in yen le risorse che finanziano la vita quotidiana. Il punto non è scegliere tra Giappone e mondo: è assegnare a ciascuna parte una funzione. Un portafoglio di Treasury in USD non replica una scala di JGB destinata a pagare uscite JPY.

Piccoli e medi patrimoni

A 10.000 equivalenti, NISA è un contenitore da esaminare per gli investimenti eleggibili di lungo periodo, mentre la riserva rimane accessibile in yen. La struttura del NISA per adulti prevede un limite annuo complessivo di 3,6 milioni di yen e un limite complessivo di acquisto di 18 milioni, con sotto-limiti e regole propri. Non ne consegue che qualunque ETF estero sia ammesso o che convenga investire tutta la disponibilità. [S24]

A 100.000 si può articolare la difesa tra titoli pubblici giapponesi, strumenti brevi e obbligazioni globali coperte in yen, a seconda delle date delle passività. Il fondo NEXT FUNDS 2510 della nota segue un indice obbligazionario domestico; non è un conto corrente e non rimborsa necessariamente il capitale alla data in cui una famiglia deve pagare una spesa. [S8]

Scadenze e rischio valutario strategico

A un milione, una scala di JGB può essere costruita sul fabbisogno netto in yen. A dieci milioni si aggiungono governo degli accessi, successione, eventuali eredi esteri e seconda casa. Una componente in dollari può avere una ragione per spese internazionali o diversificazione di sistema, ma va identificata separatamente dalla difesa locale.

La quota azionaria domestica può essere una scelta deliberata, non un riflesso. Anche il lavoro e la previdenza possono essere sensibili al ciclo giapponese. Allo stesso modo, acquistare soltanto grandi società tecnologiche americane non equivale a costruire un portafoglio globale equilibrato.

Nelle tavole originarie da un milione e dieci milioni compare un Treasury in dollari. L'esposizione è stata mantenuta per rendere riconoscibile il punto di partenza, ma la revisione per obiettivi ne mette in evidenza il disallineamento potenziale: se deve finanziare una spesa JPY, occorrono una copertura appropriata oppure uno strumento nella valuta della passività.

> La crescita può essere mondiale. Il denaro destinato a una spesa certa deve avere una valuta, una scadenza e una disponibilità compatibili con quella spesa.

06 / UNA VARIANTE CHE NON COPIA IL GIAPPONE

Corea: diversificare anche il lavoro

La Corea richiede una costruzione in won, con una verifica autonoma degli intermediari e dei contenitori fiscali. Per una persona il cui reddito dipende da un grande gruppo industriale, la concentrazione può attraversare stipendio, azioni del datore e fondi domestici. La quota internazionale va valutata sul bilancio familiare, non soltanto sulla composizione del conto titoli.

A 10.000 equivalenti, una riserva in KRW precede la costruzione del nucleo azionario. Un ISA coreano può essere valutato per strumenti ammessi e con esposizione internazionale, ma l'ammissibilità non va dedotta dal nome del fondo. Il dossier non certifica l'accessibilità di un ticker statunitense all'interno di quel conto: va confermata dall'intermediario nella documentazione aggiornata.

La parte difensiva deve rimanere riconoscibile

A 100.000, titoli pubblici coreani e strumenti in KRW possono coprire le spese locali. Il 114260 della nota è il KODEX Treasury Bond 3Y: il mandato a tre anni differisce dall'indice domestico del 2510 giapponese. Sostituire un codice con l'altro conserva la percentuale ma modifica duration e strategia. [S9]

Da un milione in su, una scala di rimborsi in won può servire il fabbisogno locale. Una quota stabile in USD è valutabile per obiettivi internazionali e diversificazione, ma non si deve sostenere che il dollaro salirà in ogni crisi. Il comportamento del cambio dipende dalla natura dello shock, dai differenziali di tasso e dalle condizioni globali; la copertura perfetta non esiste.

Il progetto deve distinguere esposizione economica e accesso giuridico. Un fondo globale quotato in Corea può investire all'estero, mentre custodia, negoziazione e fiscalità rimangono legate alla struttura locale. Un conto estero aggiunge altre possibilità, ma anche procedure e obblighi. La scelta non si giustifica con il prestigio dell'intermediario.

Una regola utile per il confronto regionale

Giappone e Corea possono condividere l'idea di un nucleo mondiale e di una riserva locale; non condividono una valuta, una struttura di tassi o un regime fiscale. Per questo l'atlante conserva una base giapponese con variante coreana dichiarata, mentre la parte descrittiva separa le due decisioni.

> L'obiettivo è ridurre la dipendenza da un unico datore, mercato e canale operativo. Un numero maggiore di strumenti non garantisce questo risultato.

07 / LA DIFESA NON È UNA SOLA CATEGORIA

Obbligazioni: quattro funzioni diverse

Strumento	Funzione possibile	Rischio da non ignorare
Deposito eleggibile	Pagamenti e riserva immediata	Limiti di garanzia, banca e disponibilità.
Titolo sovrano breve	Spesa a data ravvicinata	Emittente, valuta, prezzo prima della scadenza.
Scala di titoli	Flussi in date programmate	Tagli, tasse, reinvestimento e inflazione.
Fondo obbligazionario	Diversificazione continuativa	Duration, credito e assenza di rimborso personale prefissato.
Titolo indicizzato	Obiettivo in termini reali	Tassi reali, indice utilizzato e prezzo pagato.

Un fondo può essere eccellente nel suo mandato e inadatto alla riserva di emergenza. BND, per esempio, riporta una duration media di 5,7 anni al 30 settembre 2026. Come prima approssimazione, un aumento uniforme dei rendimenti di un punto percentuale suggerisce una diminuzione di prezzo nell'ordine del 5,7%, prima di convexity, cedole e variazioni di spread. È una sensibilità, non una previsione esatta. [S3]

Il rendimento a scadenza di un titolo, il rendimento a distribuzione di un fondo e la performance passata non sono la stessa misura. Il primo presuppone specifiche condizioni di detenzione e rimborso; il secondo descrive un flusso rispetto a un prezzo; la terza racconta cosa è già avvenuto. Confrontarli come se fossero intercambiabili produce errori di selezione.

I TIPS adeguano il capitale all'inflazione americana secondo le regole del programma. Alla scadenza il Tesoro rimborsa il maggiore tra capitale indicizzato e valore nominale originario; ciò non garantisce il premio eventualmente pagato sul mercato secondario. La protezione contro l'inflazione non elimina le oscillazioni prima della scadenza. [S27]

Per ogni obbligazione il dossier operativo deve registrare ISIN o CUSIP, emittente, valuta, scadenza, prezzo pulito, rateo, costo complessivo, regime fiscale e flussi netti. Non si inserisce un ordine in base alla sola cedola. La cedola misura un pagamento sul nominale, non il rendimento ottenuto al prezzo di acquisto.

> La difesa è una relazione tra un'attività e una spesa. Il nome "bond" non basta a stabilire che quella relazione esista.

07 / REGISTRO IDENTIFICATIVO

Gli strumenti della ricerca

I prodotti sotto indicati rendono i modelli riconoscibili e verificabili. Non costituiscono un elenco esclusivo né una conferma di accessibilità per ogni residenza. Le percentuali nell'atlante sono quelle della nota; il piano per obiettivi può richiedere strumenti diversi.

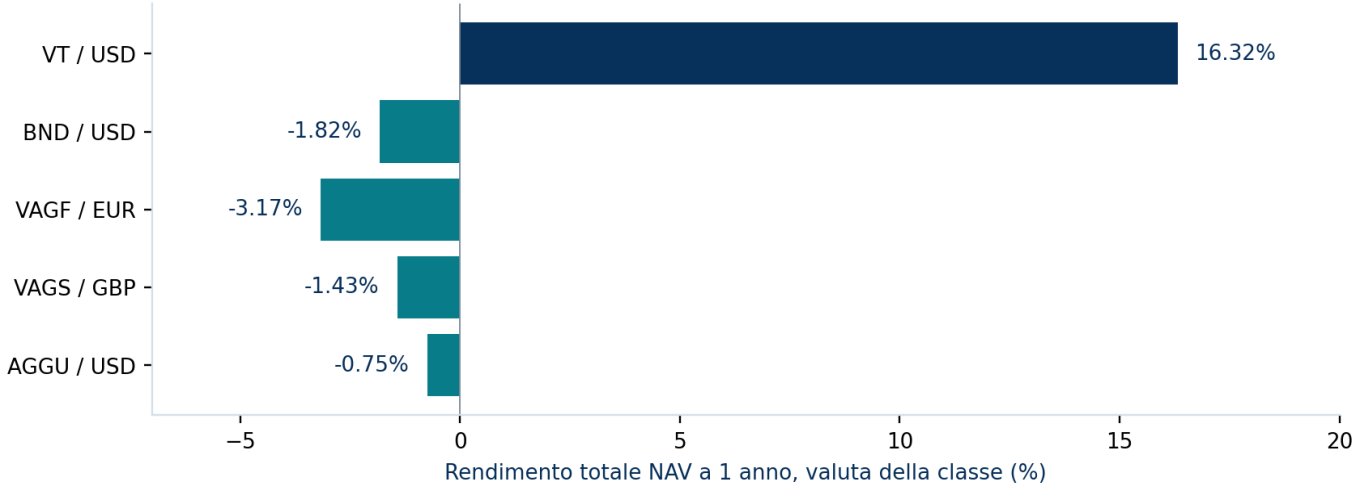
Strumento / codice	Mandato e identificativo	Costo annuo del fondo
VT	Azionario globale all-cap USA. CUSIP 922042742. [S2]	0,06%
BND	Bond investment grade USD, duration intermedia. CUSIP 921937835. [S3]	0,03%
VWCE / VWRP / VWRA	FTSE All-World UCITS, accumulazione. ISIN IE00BK5BQT80. [S4]	0,14%
VAGF	Bond globali, copertura EUR, accumulazione. ISIN IE00BG47KH54. [S5]	0,08%
VAGS	Bond globali, copertura GBP, accumulazione. ISIN IE00BG47K971. [S6]	0,08%
AGGU	Bond globali investment grade, copertura USD. ISIN IE00BZ043R46. [S7]	0,10%
NEXT FUNDS 2510	Bond giapponesi, indice NOMURA-BPI. Codice di mercato 2510. [S8]	Verificare prospetto
KODEX 114260	Treasury coreani, strategia 3 anni. Codice di mercato 114260. [S9]	Verificare prospetto
Treasury 4,375% 2028	Scadenza 31/08/2028; USD. ISIN US91282CHX20. [S10]	Prezzo / spread
Bund zero coupon 2030	Scadenza 15/08/2030; EUR. ISIN DE0001102507. [S11]	Prezzo / spread

Costi dei fondi: dati delle schede consultate, in prevalenza al 30 settembre 2026. Non comprendono l'intero costo del cliente: negoziazione, cambio, custodia, consulenza e imposte vanno aggiunti quando applicabili. La stessa classe può avere ticker differenti per borsa e valuta di negoziazione.

Microsoft e Berkshire Hathaway B sono azioni, non fondi: non hanno un OCF comparabile. La loro selezione richiede anche analisi di valutazione, concentrazione, governance e rischio di perdita permanente.

07 / DATI OSSERVATI AL 30 SETTEMBRE 2026

Rendimenti: una data comune, significati diversi



Fondo / valuta	1 anno	3 anni ann.	5 anni ann.	10 anni ann.
VT / USD	16,32%	21,42%	11,34%	12,32%
BND / USD	-1,82%	4,04%	-0,64%	1,13%
VAGF / EUR	-3,17%	2,04%	-2,31%	n.d.
VAGS / GBP	-1,43%	3,73%	-0,85%	n.d.
AGGU / USD	-0,75%	4,16%	0,10%	n.d.

Fonti: schede degli emittenti [S2] [S3] [S5] [S6] [S7]. Rendimenti totali NAV, con reinvestimento secondo il metodo del singolo emittente, al netto delle spese del fondo e prima della fiscalità personale. I periodi pluriennali sono annualizzati; n.d. indica una serie decennale non disponibile nella scheda.

La data è stata uniformata rispetto alla nota iniziale, che usava giugno per BND e agosto per AGGU. La comparabilità rimane limitata: azioni e obbligazioni hanno funzioni diverse e le valute delle classi differiscono. Un investitore che spende in euro non ha necessariamente ottenuto il rendimento in USD mostrato per VT.

La lezione operativa è che anche un fondo obbligazionario può registrare perdite su più anni. I dati non sono un backtest dei sedici portafogli e non rappresentano un rendimento atteso. Non si è ricostruita una serie storica comune di rendimenti, cambi, ribilanciamenti, costi e imposte per quelle combinazioni: attribuire loro uno Sharpe ratio o una volatilità precisa sarebbe ingiustificato.

07 / MICROSOFT, BERKSHIRE E TITOLI SOVRANI

Quando un satellite aggiunge rischio

La nota originale destinava il 3% a Microsoft e il 2% a Berkshire Hathaway B dai 100.000 dollari in su. Queste scelte sono mantenute nell'atlante, ma non vengono presentate come una conseguenza necessaria del capitale. La versione per obiettivi propone un test: che cosa aggiunge ogni satellite rispetto al fondo già detenuto?

La concentrazione va calcolata guardando dentro il fondo

Nella scheda VT al 30 settembre 2026 Microsoft rappresenta il 3,3%. Un modello con 50% in VT e 3% diretto in Microsoft porta l'esposizione complessiva alla società a circa 4,65% del capitale: 50% × 3,3% + 3%. Non al 3%. Con il nucleo VT al 45% il risultato è circa 4,49%; con il 40%, circa 4,32%. Questi calcoli non vanno trasferiti automaticamente a VWCE, il cui peso va verificato separatamente. [S2]

Per mantenere Microsoft occorre una tesi su capacità di generare cassa, investimenti, concorrenza e prezzo pagato. La solidità di un business non equivale alla convenienza di qualunque valutazione. Berkshire aggiunge una particolare combinazione di attività e allocazione del capitale, ma resta una singola società. Può ridurre alcune esposizioni e introdurne altre; non sostituisce l'intero comparto difensivo.

La scelta più semplice resta disponibile

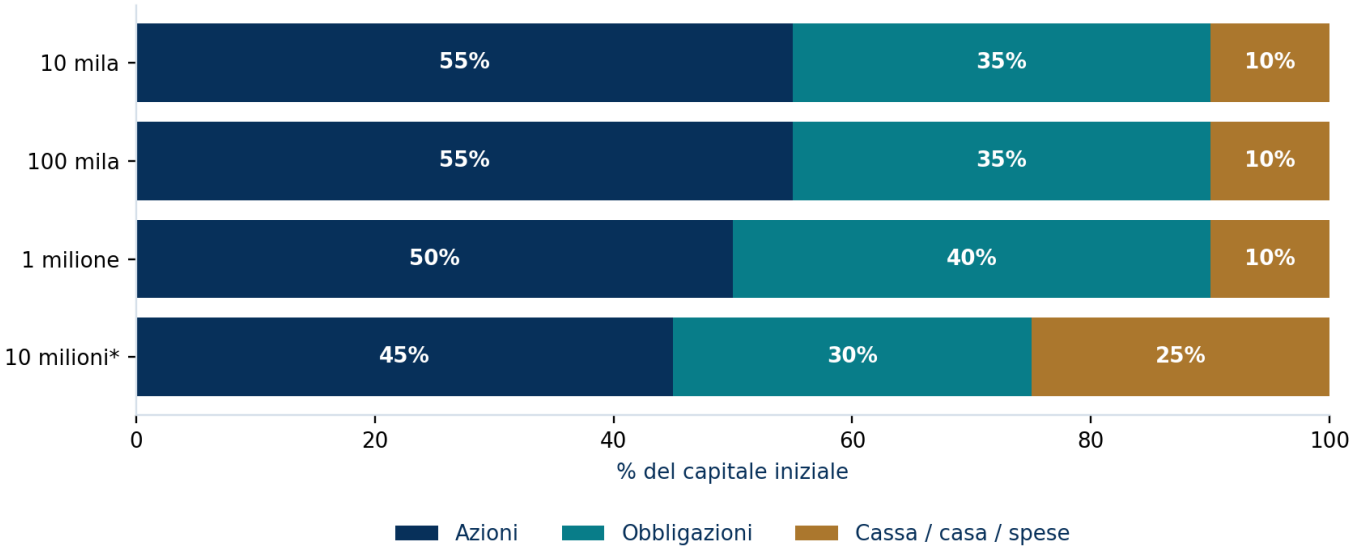
Chi non vuole formulare e monitorare una tesi sulle due società può riassorbire il 5% nel nucleo azionario globale, lasciando invariata la quota azionaria complessiva. Questa è una variante esplicita dei modelli, non una correzione nascosta. L'effetto fiscale di una vendita va verificato prima dell'esecuzione.

Lo stesso criterio vale per i titoli pubblici. Il Treasury 4,375% 2028 e il Bund zero coupon 2030 sono identificabili, ma una singola scadenza non dimostra la copertura delle spese per cinque-sette anni. Il Bund aveva un prezzo di riferimento 88,93 e rendimento 3,13% il 21 ottobre 2026 secondo la Finanzagentur: sono osservazioni datate, non condizioni garantite al lettore. [S10] [S11]

> Un satellite deve avere un motivo, un limite e una regola di uscita. Se questi elementi mancano, il nucleo diversificato è una scelta completa, non una soluzione incompleta.

08 / CONTINUITÀ CON LA NOTA DEL 17 OTTOBRE

Atlante dei sedici portafogli



Tutte le allocazioni della nota vengono riproposte con grafici a barre, etichette dirette e importi leggibili. La scala comune permette di confrontare anche le piccole posizioni del 2% e 3%, poco distinguibili nelle torte originali. Gli importi sono target in USD equivalenti: non indicano numero di quote o nominali effettivamente acquistabili.

Il perimetro originario presume riserve di emergenza esterne, orizzonte lungo e assenza di leva. I modelli da 10 milioni mostrano l'uso del capitale iniziale: il budget per spese d'acquisto è denaro destinato a essere consumato, non un'attività investita dopo il pagamento. La riserva per la casa è distinta dalla cassa generale.

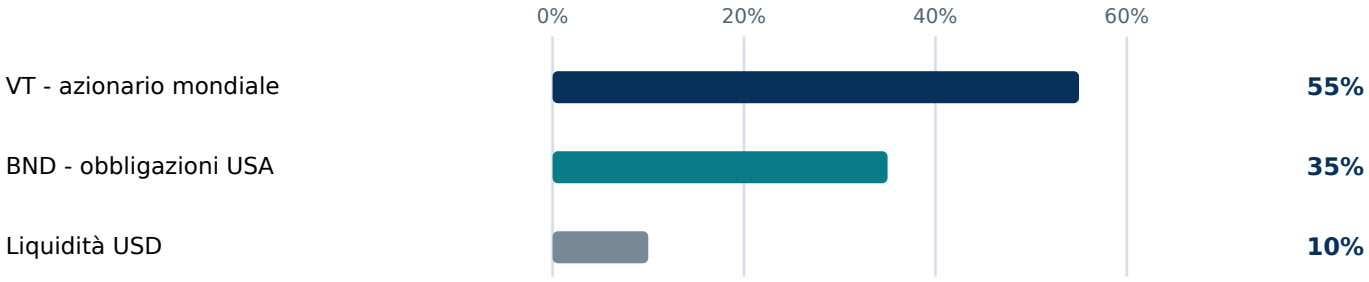
Elemento originario	Lettura nella nuova tesi
Liquidità al 10%	Riferimento illustrativo; la riserva reale si calcola in mesi o anni di fabbisogno.
Satelliti MSFT e BRK.B	Facoltativi; richiedono una tesi e il controllo delle sovrapposizioni.
Un titolo sovrano	Esempio di scadenza; non sostituisce una scala di rimborsi.
LATAM e Asia aggregate	Richiedono adattamenti nazionali e un comparto locale per le spese.

> Le tavole descrivono il punto di partenza della ricerca. Le pagine precedenti spiegano quando e perché adattarlo. Il livello di ricchezza, da solo, non seleziona il portafoglio.

08 / PORTAFOGLI - CAPITALE $10.000

Stati Uniti | $10.000

Riferimento illustrativo della nota originale. Capitale oltre la riserva di emergenza; importi espressi in USD equivalenti.



Destinazione	Peso	USD equivalenti
VT - azionario mondiale	55%	$5.500
BND - obbligazioni USA	35%	$3.500
Liquidità USD	10%	$1.000

Il modello presume un investitore con spese in dollari. BND ha duration intermedia: la quota non equivale a una riserva pronta per le prossime bollette. Nei conti previdenziali il fondo concretamente disponibile può essere diverso.

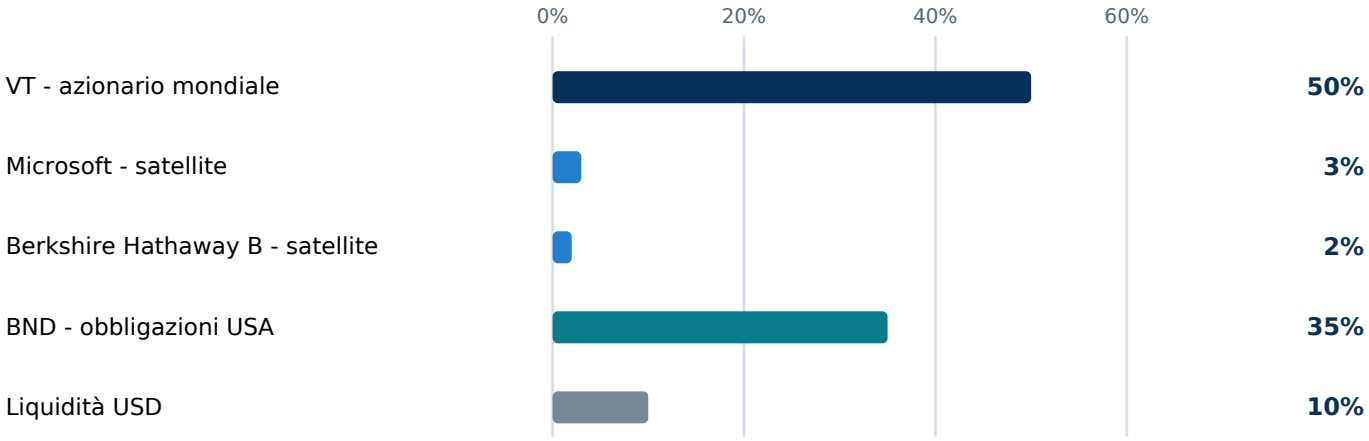
Come adattarlo: Prima il contributo datoriale eventualmente accessibile e la riserva; poi il nucleo mondiale. Per coprire uscite ravvicinate, una scala di Treasury brevi può sostituire una parte del fondo obbligazionario. TIPS e municipal bond rispondono a esigenze specifiche, non al solo ammontare del conto.

Identità e mandati degli strumenti: [S2] [S3] [S10]

08 / PORTAFOGLI - CAPITALE $100.000

Stati Uniti | $100.000

Riferimento illustrativo della nota originale. Capitale oltre la riserva di emergenza; importi espressi in USD equivalenti.



Destinazione	Peso	USD equivalenti
VT - azionario mondiale	50%	$50.000
Microsoft - satellite	3%	$3.000
Berkshire Hathaway B - satellite	2%	$2.000
BND - obbligazioni USA	35%	$35.000
Liquidità USD	10%	$10.000

Il modello presume un investitore con spese in dollari. BND ha duration intermedia: la quota non equivale a una riserva pronta per le prossime bollette. Nei conti previdenziali il fondo concretamente disponibile può essere diverso.

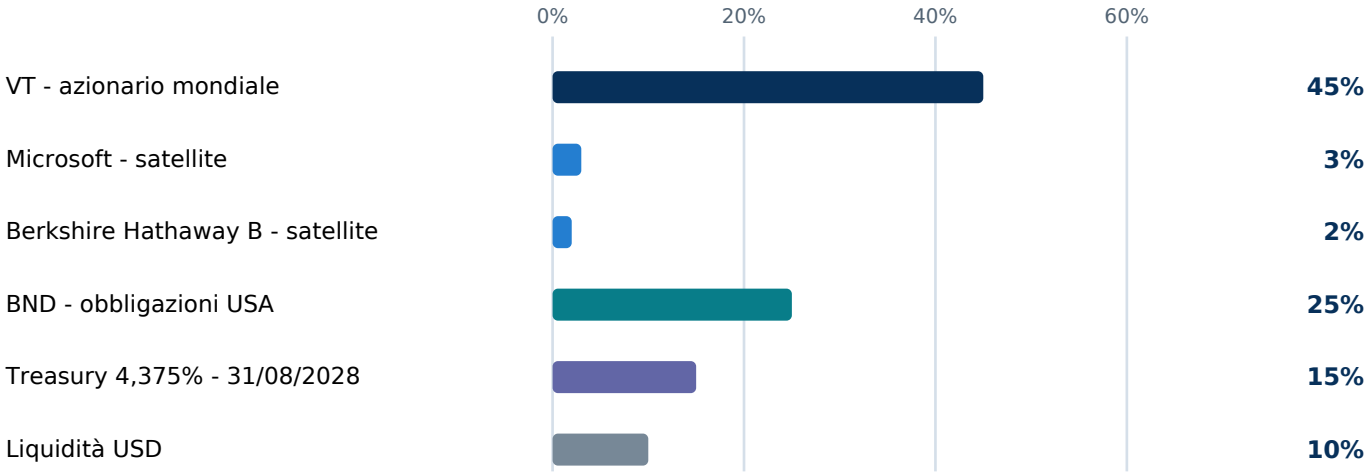
Come adattarlo: Prima il contributo datoriale eventualmente accessibile e la riserva; poi il nucleo mondiale. Per coprire uscite ravvicinate, una scala di Treasury brevi può sostituire una parte del fondo obbligazionario. TIPS e municipal bond rispondono a esigenze specifiche, non al solo ammontare del conto.

Identità e mandati degli strumenti: [S2] [S3] [S10]

08 / PORTAFOGLI - CAPITALE $1.000.000

Stati Uniti | $1.000.000

Riferimento illustrativo della nota originale. Capitale oltre la riserva di emergenza; importi espressi in USD equivalenti.



Destinazione	Peso	USD equivalenti
VT - azionario mondiale	45%	$450.000
Microsoft - satellite	3%	$30.000
Berkshire Hathaway B - satellite	2%	$20.000
BND - obbligazioni USA	25%	$250.000
Treasury 4,375% - 31/08/2028	15%	$150.000
Liquidità USD	10%	$100.000

Il modello presume un investitore con spese in dollari. BND ha duration intermedia: la quota non equivale a una riserva pronta per le prossime bollette. Nei conti previdenziali il fondo concretamente disponibile può essere diverso.

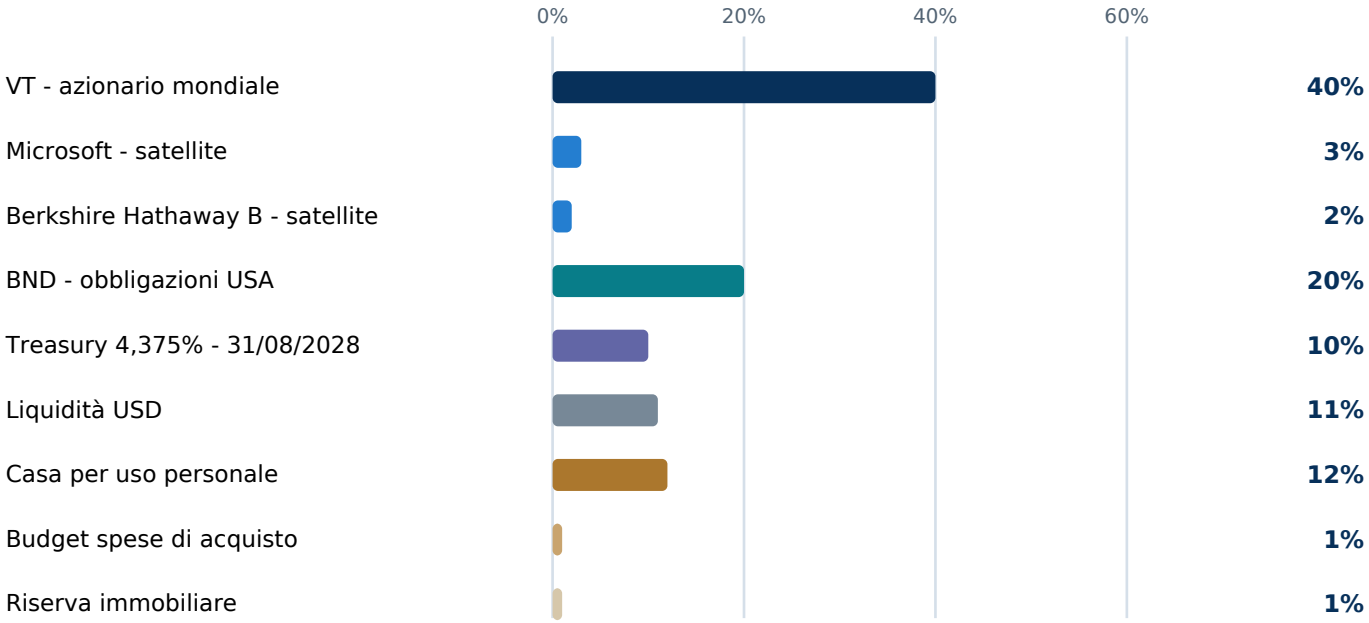
Come adattarlo: Prima il contributo datoriale eventualmente accessibile e la riserva; poi il nucleo mondiale. Per coprire uscite ravvicinate, una scala di Treasury brevi può sostituire una parte del fondo obbligazionario. TIPS e municipal bond rispondono a esigenze specifiche, non al solo ammontare del conto.

Identità e mandati degli strumenti: [S2] [S3] [S10]

08 / PORTAFOGLI - 10 MILIONI E OLTRE

Stati Uniti | $10.000.000

Riferimento illustrativo della nota originale. Capitale oltre la riserva di emergenza; importi espressi in USD equivalenti.



Destinazione	Peso	USD equivalenti
VT - azionario mondiale	40%	$4.000.000
Microsoft - satellite	3%	$300.000
Berkshire Hathaway B - satellite	2%	$200.000
BND - obbligazioni USA	20%	$2.000.000
Treasury 4,375% - 31/08/2028	10%	$1.000.000
Liquidità USD	11%	$1.100.000
Casa per uso personale	12%	$1.200.000
Budget spese di acquisto	1%	$100.000
Riserva immobiliare	1%	$100.000

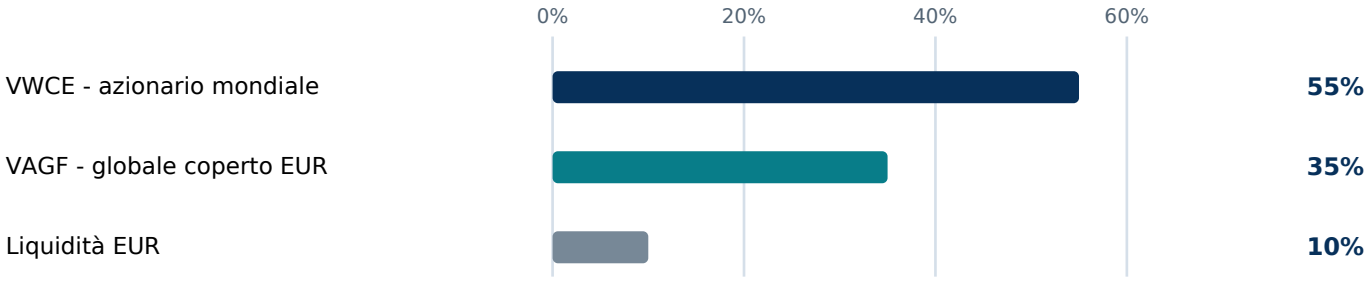
Casa: La Jolla. Budget iniziale: immobile $1.200.000, acquisto $100.000, riserva $100.000. Canoni ipotizzati: zero. I costi d’acquisto non restano un’attività patrimoniale.

Adattamento: dimensionare cassa e scadenze sul fabbisogno netto; riesaminare i satelliti e il rischio di cambio. [S2] [S3] [S10]

08 / PORTAFOGLI - CAPITALE $10.000

Europa - area euro | $10.000

Riferimento illustrativo della nota originale. Capitale oltre la riserva di emergenza; importi espressi in USD equivalenti.



Destinazione	Peso	USD equivalenti
VWCE - azionario mondiale	55%	$5.500
VAGF - globale coperto EUR	35%	$3.500
Liquidità EUR	10%	$1.000

Gli importi sono equivalenti in USD per confronto; liquidità e obiettivi difensivi restano in euro. Comprare VWCE in EUR non copre il cambio dell'azionario sottostante. Il Bund esprime rischio tasso e un unico rimborso.

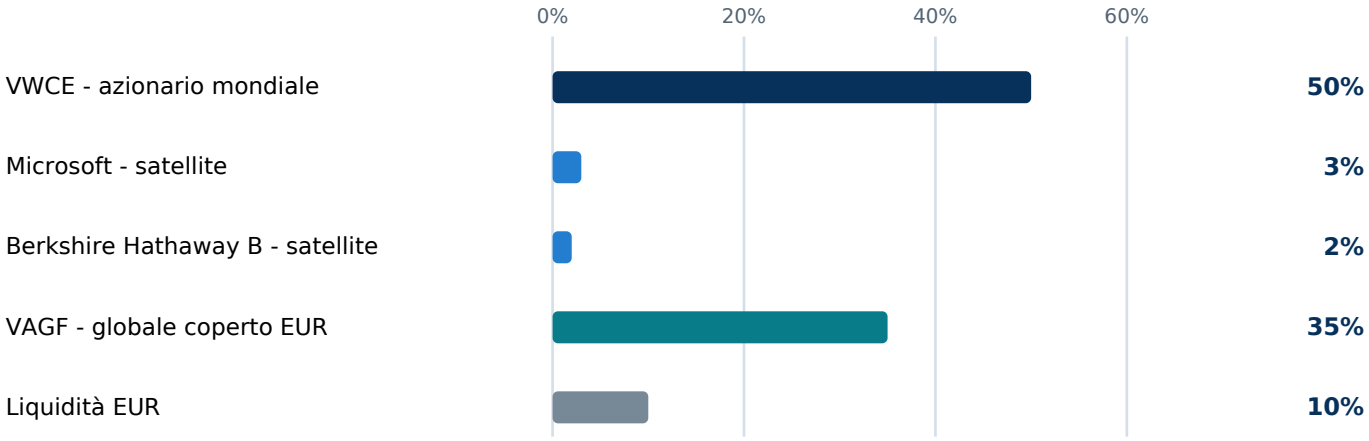
Come adattarlo: La variante britannica della nota usa VWRP, cassa GBP e VAGS per tutta la quota obbligazionaria: non è una scala di scadenze. Il nuovo approccio può usare titoli sovrani diversificati in EUR, o gilt in GBP, con scadenze coerenti con le spese. Verificare l'ammissibilità del conto agevolato.

Identità e mandati degli strumenti: [S4] [S5] [S11]

08 / PORTAFOGLI - CAPITALE $100.000

Europa - area euro | $100.000

Riferimento illustrativo della nota originale. Capitale oltre la riserva di emergenza; importi espressi in USD equivalenti.



Destinazione	Peso	USD equivalenti
VWCE - azionario mondiale	50%	$50.000
Microsoft - satellite	3%	$3.000
Berkshire Hathaway B - satellite	2%	$2.000
VAGF - globale coperto EUR	35%	$35.000
Liquidità EUR	10%	$10.000

Gli importi sono equivalenti in USD per confronto; liquidità e obiettivi difensivi restano in euro. Comprare VWCE in EUR non copre il cambio dell’azionario sottostante. Il Bund esprime rischio tasso e un unico rimborso.

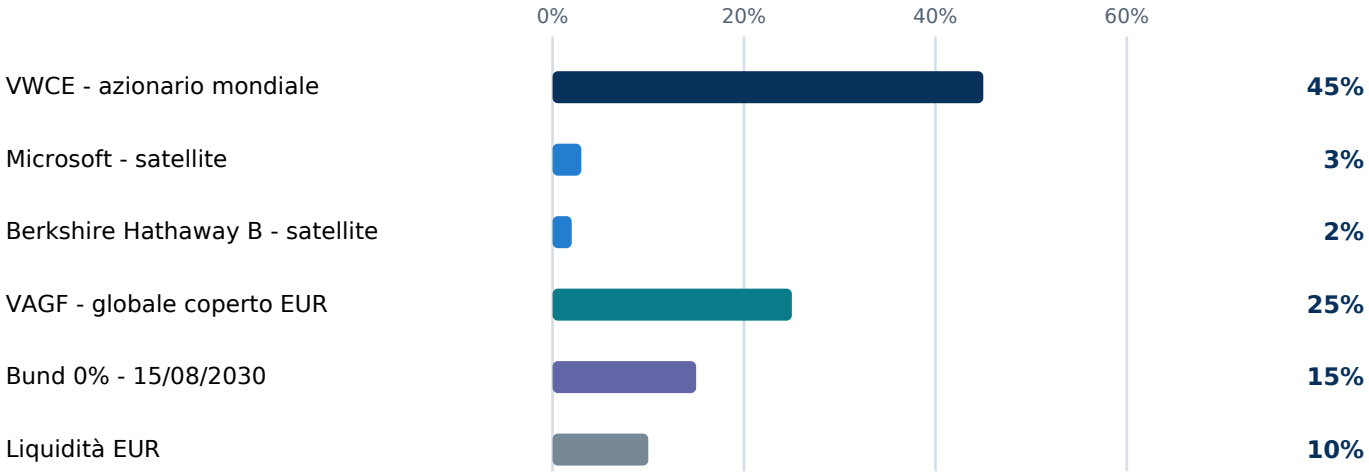
Come adattarlo: La variante britannica della nota usa VWRP, cassa GBP e VAGS per tutta la quota obbligazionaria: non è una scala di scadenze. Il nuovo approccio può usare titoli sovrani diversificati in EUR, o gilt in GBP, con scadenze coerenti con le spese. Verificare l’ammissibilità del conto agevolato.

Identità e mandati degli strumenti: [S4] [S5] [S11]

08 / PORTAFOGLI - CAPITALE $1.000.000

Europa - area euro | $1.000.000

Riferimento illustrativo della nota originale. Capitale oltre la riserva di emergenza; importi espressi in USD equivalenti.



Destinazione	Peso	USD equivalenti
VWCE - azionario mondiale	45%	$450.000
Microsoft - satellite	3%	$30.000
Berkshire Hathaway B - satellite	2%	$20.000
VAGF - globale coperto EUR	25%	$250.000
Bund 0% - 15/08/2030	15%	$150.000
Liquidità EUR	10%	$100.000

Gli importi sono equivalenti in USD per confronto; liquidità e obiettivi difensivi restano in euro. Comprare VWCE in EUR non copre il cambio dell'azionario sottostante. Il Bund esprime rischio tasso e un unico rimborso.

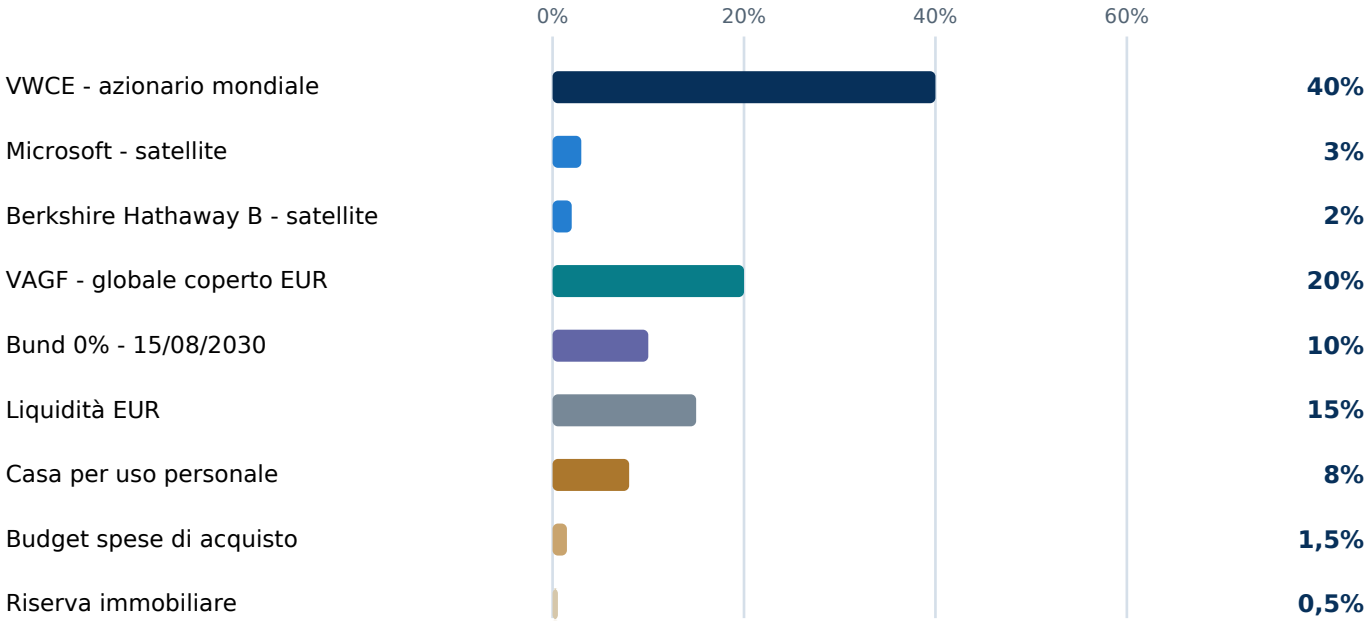
Come adattarlo: La variante britannica della nota usa VWRP, cassa GBP e VAGS per tutta la quota obbligazionaria: non è una scala di scadenze. Il nuovo approccio può usare titoli sovrani diversificati in EUR, o gilt in GBP, con scadenze coerenti con le spese. Verificare l'ammissibilità del conto agevolato.

Identità e mandati degli strumenti: [S4] [S5] [S11]

08 / PORTAFOGLI - 10 MILIONI E OLTRE

Europa - area euro | $10.000.000

Riferimento illustrativo della nota originale. Capitale oltre la riserva di emergenza; importi espressi in USD equivalenti.



Destinazione	Peso	USD equivalenti
VWCE - azionario mondiale	40%	$4.000.000
Microsoft - satellite	3%	$300.000
Berkshire Hathaway B - satellite	2%	$200.000
VAGF - globale coperto EUR	20%	$2.000.000
Bund 0% - 15/08/2030	10%	$1.000.000
Liquidità EUR	15%	$1.500.000
Casa per uso personale	8%	$800.000
Budget spese di acquisto	1,5%	$150.000
Riserva immobiliare	0,5%	$50.000

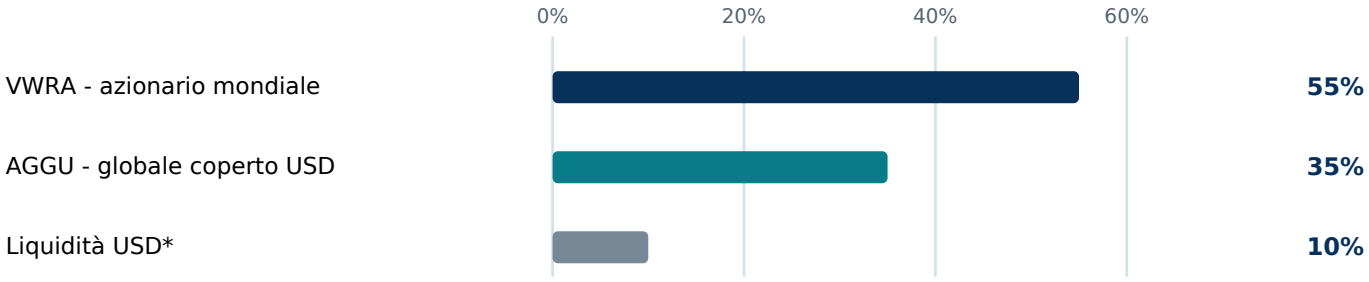
Casa: Desenzano del Garda. Budget iniziale: immobile $800.000, acquisto $150.000, riserva $50.000. Canoni ipotizzati: zero. I costi d’acquisto non restano un’attività patrimoniale.

Adattamento: dimensionare cassa e scadenze sul fabbisogno netto; riesaminare i satelliti e il rischio di cambio. [S4] [S5] [S11]

08 / PORTAFOGLI - CAPITALE $10.000

America Latina | $10.000

Riferimento illustrativo della nota originale. Capitale oltre la riserva di emergenza; importi espressi in USD equivalenti.



Destinazione	Peso	USD equivalenti
VWRA - azionario mondiale	55%	$5.500
AGGU - globale coperto USD	35%	$3.500
Liquidità USD*	10%	$1.000

*Questa è la componente offshore condizionata della nota originale, non l'intero bilancio di una famiglia brasiliana o argentina. Le spese locali richiedono un comparto separato in BRL o ARS. Il cambio USD non coincide con la protezione dal carovita locale.

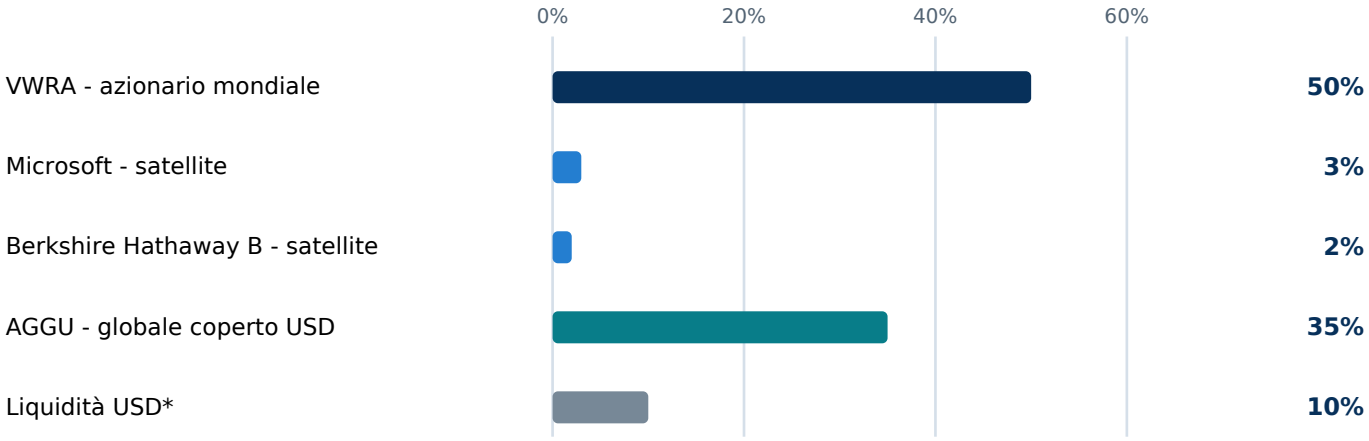
Come adattarlo: Brasile e Argentina hanno oggi pagine distinte: prima si quantifica il capitale per vivere localmente, poi quello da diversificare all'estero. Non si prescrive la stessa quota offshore ai due Paesi. Accesso, finanziamento, dichiarazioni e custodia vanno verificati per il singolo investitore.

Identità e mandati degli strumenti: [S4] [S7] [S10] [S21] [S22]

08 / PORTAFOGLI - CAPITALE $100.000

America Latina | $100.000

Riferimento illustrativo della nota originale. Capitale oltre la riserva di emergenza; importi espressi in USD equivalenti.



Destinazione	Peso	USD equivalenti
VWRA - azionario mondiale	50%	$50.000
Microsoft - satellite	3%	$3.000
Berkshire Hathaway B - satellite	2%	$2.000
AGGU - globale coperto USD	35%	$35.000
Liquidità USD*	10%	$10.000

*Questa è la componente offshore condizionata della nota originale, non l'intero bilancio di una famiglia brasiliana o argentina. Le spese locali richiedono un comparto separato in BRL o ARS. Il cambio USD non coincide con la protezione dal carovita locale.

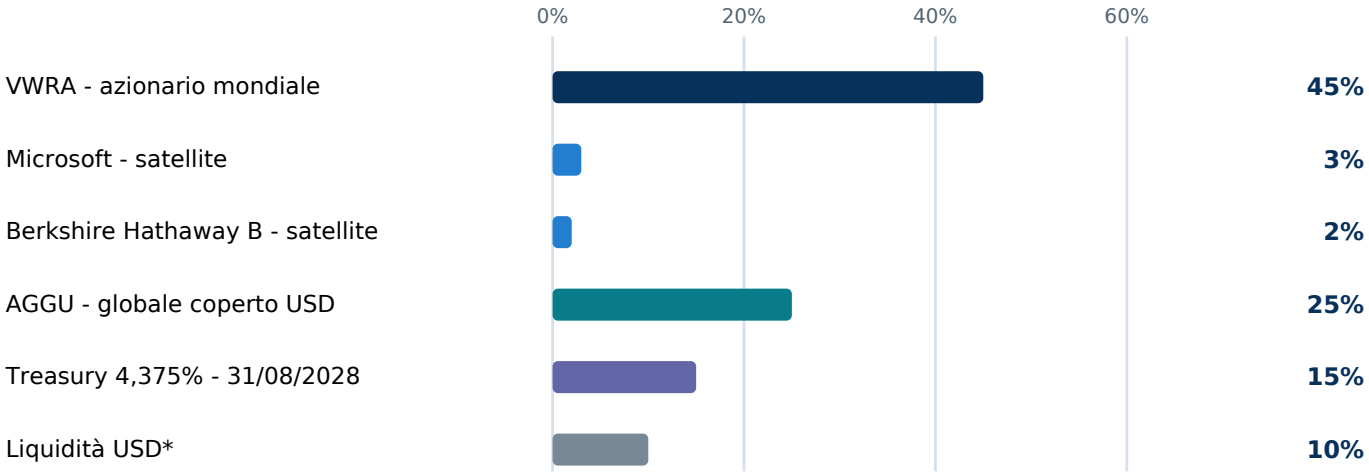
Come adattarlo: Brasile e Argentina hanno oggi pagine distinte: prima si quantifica il capitale per vivere localmente, poi quello da diversificare all'estero. Non si prescrive la stessa quota offshore ai due Paesi. Accesso, finanziamento, dichiarazioni e custodia vanno verificati per il singolo investitore.

Identità e mandati degli strumenti: [S4] [S7] [S10] [S21] [S22]

08 / PORTAFOGLI - CAPITALE $1.000.000

America Latina | $1.000.000

Riferimento illustrativo della nota originale. Capitale oltre la riserva di emergenza; importi espressi in USD equivalenti.



Destinazione	Peso	USD equivalenti
VWRA - azionario mondiale	45%	$450.000
Microsoft - satellite	3%	$30.000
Berkshire Hathaway B - satellite	2%	$20.000
AGGU - globale coperto USD	25%	$250.000
Treasury 4,375% - 31/08/2028	15%	$150.000
Liquidità USD*	10%	$100.000

*Questa è la componente offshore condizionata della nota originale, non l'intero bilancio di una famiglia brasiliana o argentina. Le spese locali richiedono un comparto separato in BRL o ARS. Il cambio USD non coincide con la protezione dal carovita locale.

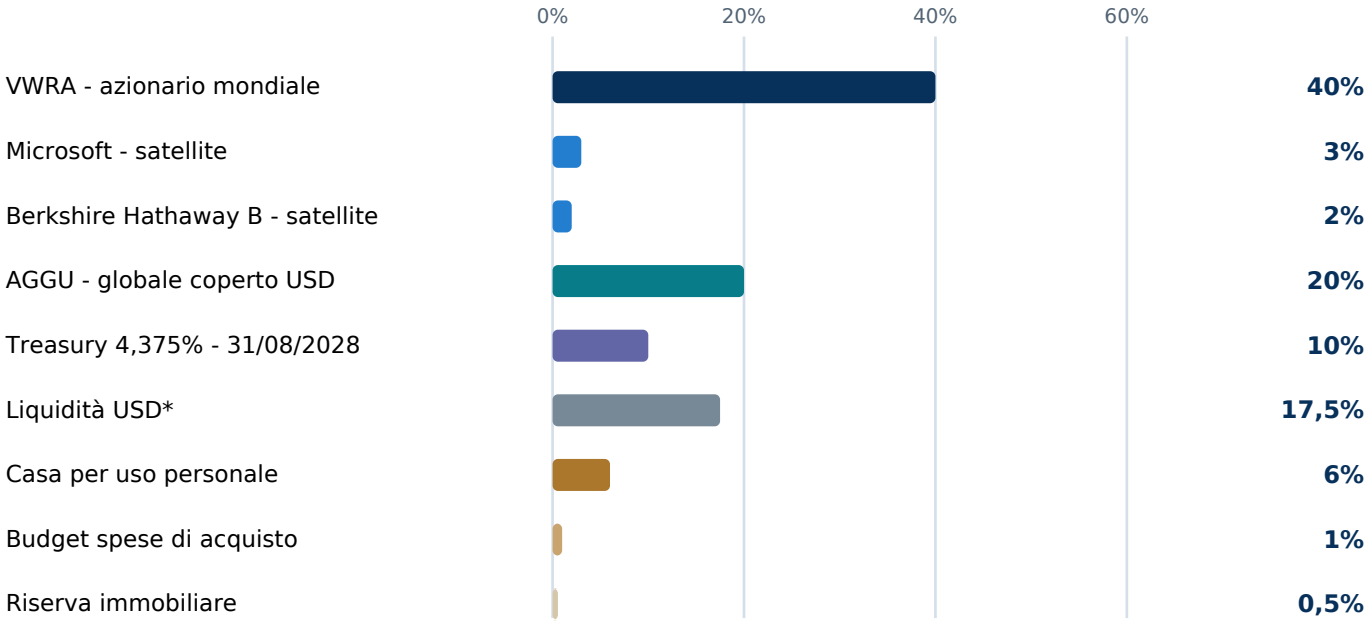
Come adattarlo: Brasile e Argentina hanno oggi pagine distinte: prima si quantifica il capitale per vivere localmente, poi quello da diversificare all'estero. Non si prescrive la stessa quota offshore ai due Paesi. Accesso, finanziamento, dichiarazioni e custodia vanno verificati per il singolo investitore.

Identità e mandati degli strumenti: [S4] [S7] [S10] [S21] [S22]

08 / PORTAFOGLI - 10 MILIONI E OLTRE

America Latina | $10.000.000

Riferimento illustrativo della nota originale. Capitale oltre la riserva di emergenza; importi espressi in USD equivalenti.



Destinazione	Peso	USD equivalenti
VWRA - azionario mondiale	40%	$4.000.000
Microsoft - satellite	3%	$300.000
Berkshire Hathaway B - satellite	2%	$200.000
AGGU - globale coperto USD	20%	$2.000.000
Treasury 4,375% - 31/08/2028	10%	$1.000.000
Liquidità USD*	17,5%	$1.750.000
Casa per uso personale	6%	$600.000
Budget spese di acquisto	1%	$100.000
Riserva immobiliare	0,5%	$50.000

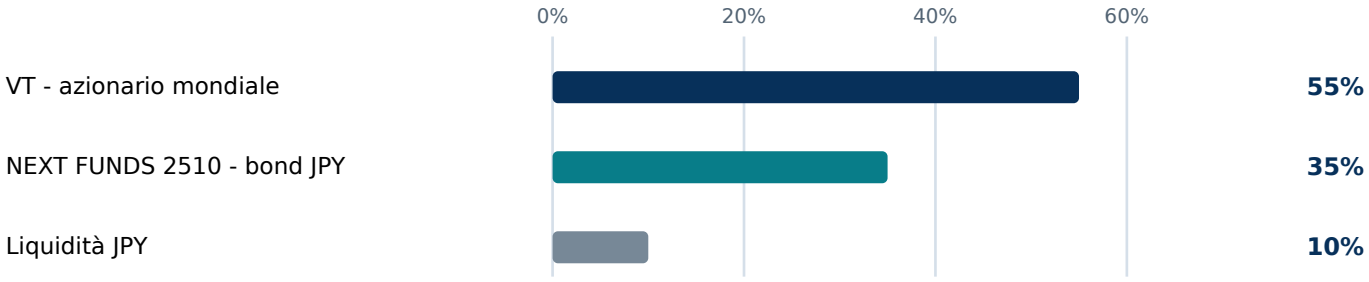
Casa: Florianópolis. Budget iniziale: immobile $600.000, acquisto $100.000, riserva $50.000. Canoni ipotizzati: zero. I costi d’acquisto non restano un’attività patrimoniale.

Adattamento: dimensionare cassa e scadenze sul fabbisogno netto; riesaminare i satelliti e il rischio di cambio. [S4] [S7] [S10] [S21] [S22]

08 / PORTAFOGLI - CAPITALE $10.000

Asia - Giappone | $10.000

Riferimento illustrativo della nota originale. Capitale oltre la riserva di emergenza; importi espressi in USD equivalenti.



Destinazione	Peso	USD equivalenti
VT - azionario mondiale	55%	$5.500
NEXT FUNDS 2510 - bond JPY	35%	$3.500
Liquidità JPY	10%	$1.000

La base originale è giapponese. La variante coreana usa 114260 e liquidità KRW; il suo mandato a tre anni differisce dall'indice obbligazionario giapponese. L'eventuale Treasury aggiunge rischio USD: non copre automaticamente una passività JPY o KRW.

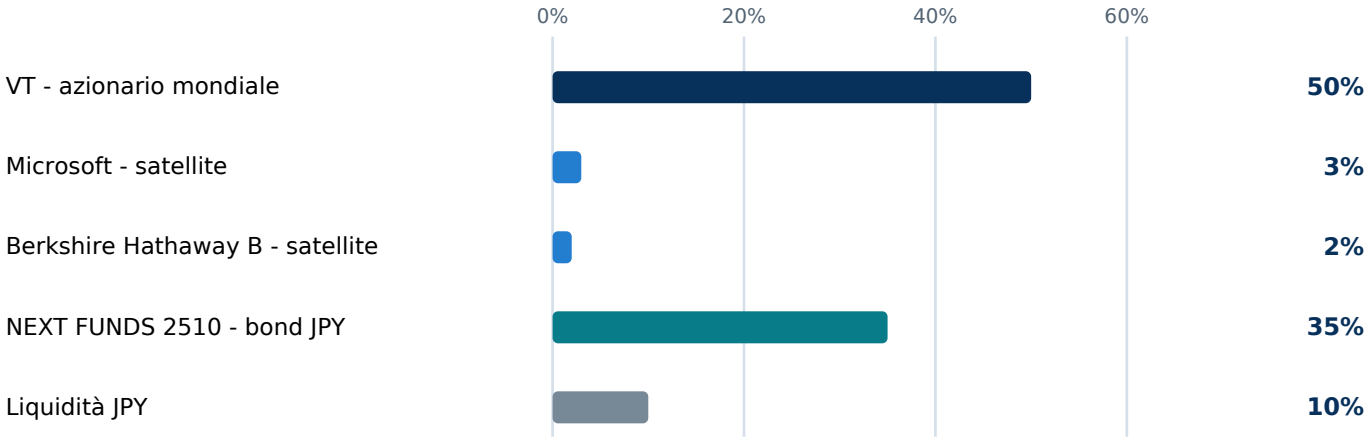
Come adattarlo: Nella revisione per obiettivi, la scala di spesa va costruita in JPY o KRW; un'allocazione USD resta un comparto strategico distinto. NISA e ISA coreano hanno requisiti e strumenti ammessi: non si deve presumere che il ticker estero della tavola sia acquistabile nel contenitore fiscale.

Identità e mandati degli strumenti: [S2] [S8] [S9] [S10]

08 / PORTAFOGLI - CAPITALE $100.000

Asia - Giappone | $100.000

Riferimento illustrativo della nota originale. Capitale oltre la riserva di emergenza; importi espressi in USD equivalenti.



Destinazione	Peso	USD equivalenti
VT - azionario mondiale	50%	$50.000
Microsoft - satellite	3%	$3.000
Berkshire Hathaway B - satellite	2%	$2.000
NEXT FUNDS 2510 - bond JPY	35%	$35.000
Liquidità JPY	10%	$10.000

La base originale è giapponese. La variante coreana usa 114260 e liquidità KRW; il suo mandato a tre anni differisce dall'indice obbligazionario giapponese. L'eventuale Treasury aggiunge rischio USD: non copre automaticamente una passività JPY o KRW.

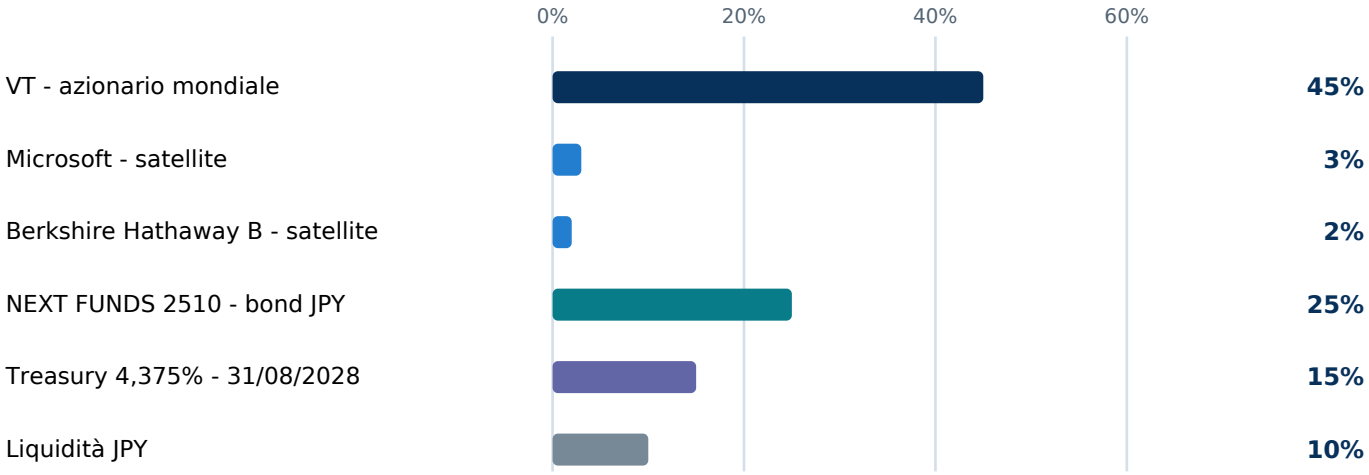
Come adattarlo: Nella revisione per obiettivi, la scala di spesa va costruita in JPY o KRW; un'allocazione USD resta un comparto strategico distinto. NISA e ISA coreano hanno requisiti e strumenti ammessi: non si deve presumere che il ticker estero della tavola sia acquistabile nel contenitore fiscale.

Identità e mandati degli strumenti: [S2] [S8] [S9] [S10]

08 / PORTAFOGLI - CAPITALE $1.000.000

Asia - Giappone | $1.000.000

Riferimento illustrativo della nota originale. Capitale oltre la riserva di emergenza; importi espressi in USD equivalenti.



Destinazione	Peso	USD equivalenti
VT - azionario mondiale	45%	$450.000
Microsoft - satellite	3%	$30.000
Berkshire Hathaway B - satellite	2%	$20.000
NEXT FUNDS 2510 - bond JPY	25%	$250.000
Treasury 4,375% - 31/08/2028	15%	$150.000
Liquidità JPY	10%	$100.000

La base originale è giapponese. La variante coreana usa 114260 e liquidità KRW; il suo mandato a tre anni differisce dall’indice obbligazionario giapponese. L’eventuale Treasury aggiunge rischio USD: non copre automaticamente una passività JPY o KRW.

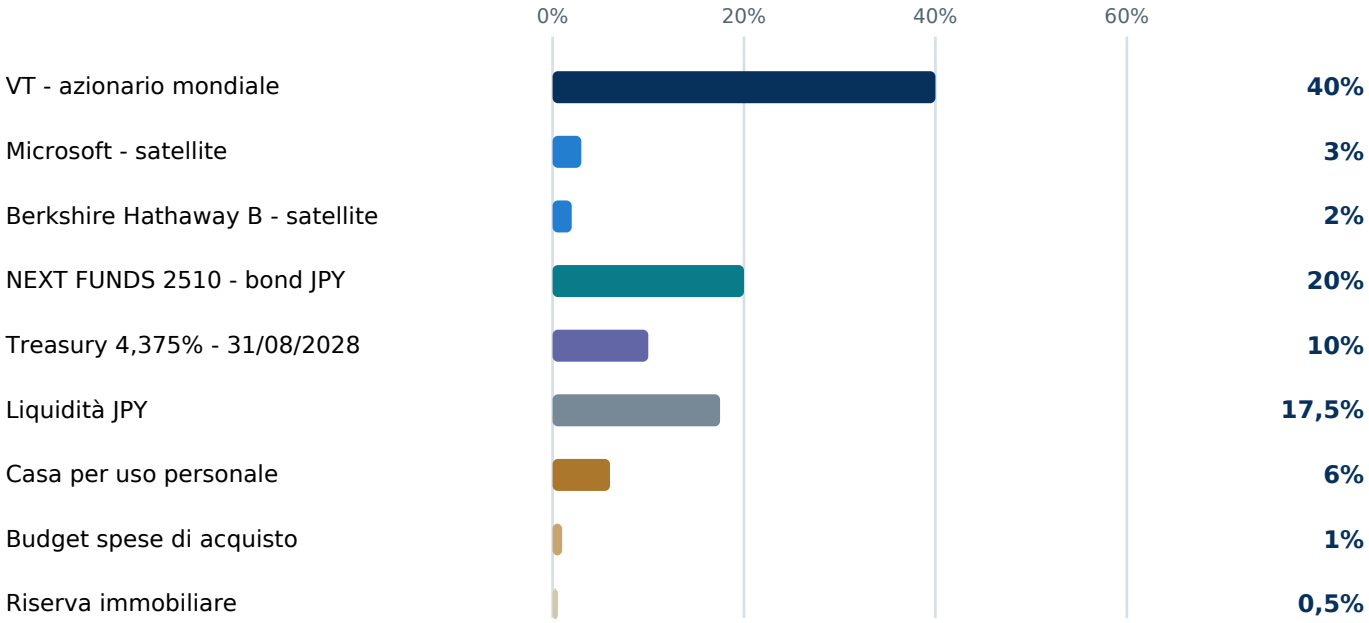
Come adattarlo: Nella revisione per obiettivi, la scala di spesa va costruita in JPY o KRW; un’allocazione USD resta un comparto strategico distinto. NISA e ISA coreano hanno requisiti e strumenti ammessi: non si deve presumere che il ticker estero della tavola sia acquistabile nel contenitore fiscale.

Identità e mandati degli strumenti: [S2] [S8] [S9] [S10]

08 / PORTAFOGLI - 10 MILIONI E OLTRE

Asia - Giappone | $10.000.000

Riferimento illustrativo della nota originale. Capitale oltre la riserva di emergenza; importi espressi in USD equivalenti.



Destinazione	Peso	USD equivalenti
VT - azionario mondiale	40%	$4.000.000
Microsoft - satellite	3%	$300.000
Berkshire Hathaway B - satellite	2%	$200.000
NEXT FUNDS 2510 - bond JPY	20%	$2.000.000
Treasury 4,375% - 31/08/2028	10%	$1.000.000
Liquidità JPY	17,5%	$1.750.000
Casa per uso personale	6%	$600.000
Budget spese di acquisto	1%	$100.000
Riserva immobiliare	0,5%	$50.000

Casa: Naha / Okinawa. Budget iniziale: immobile $600.000, acquisto $100.000, riserva $50.000. Canoni ipotizzati: zero. I costi d’acquisto non restano un’attività patrimoniale.

Adattamento: dimensionare cassa e scadenze sul fabbisogno netto; riesaminare i satelliti e il rischio di cambio. [S2] [S8] [S9] [S10]

09 / ABITAZIONE PRINCIPALE, INVESTIMENTO, SECONDA CASA

La casa deve entrare nel piano della vita

La parola “immobiliare” raccoglie tre decisioni diverse. L’abitazione principale offre un servizio e stabilità; l’immobile a reddito è un’attività economica; la casa vacanze acquista soprattutto disponibilità d’uso. Se si mescolano queste funzioni, è facile giustificare un consumo con rendimenti incerti o trattare un patrimonio illiquido come una riserva.

Capitale finanziario	Decisione immobiliare da esaminare
10.000	Consolidare la riserva. La casa vacanze assorbirebbe risorse indispensabili.
100.000	Valutare l’anticipo della prima casa solo con reddito, rata e spese totali sostenibili.
1 milione	Confrontare abitazione, liquidità e rendita. Una seconda casa non è un passaggio obbligato.
10 milioni+	Definire un tetto per uso personale e costi permanenti, preservando il piano di spesa.

Il limite orientativo del 15-20% per l’immobiliare d’uso è un segnale di controllo, non una regola sul valore della prima casa di ogni famiglia. Può essere troppo alto per chi vive soltanto di capitale, o irrilevante per chi possiede un reddito molto stabile e patrimonio diversificato. Vanno misurati sia il peso sul patrimonio netto sia quello sul capitale liquido e produttivo.

Il test senza affitti

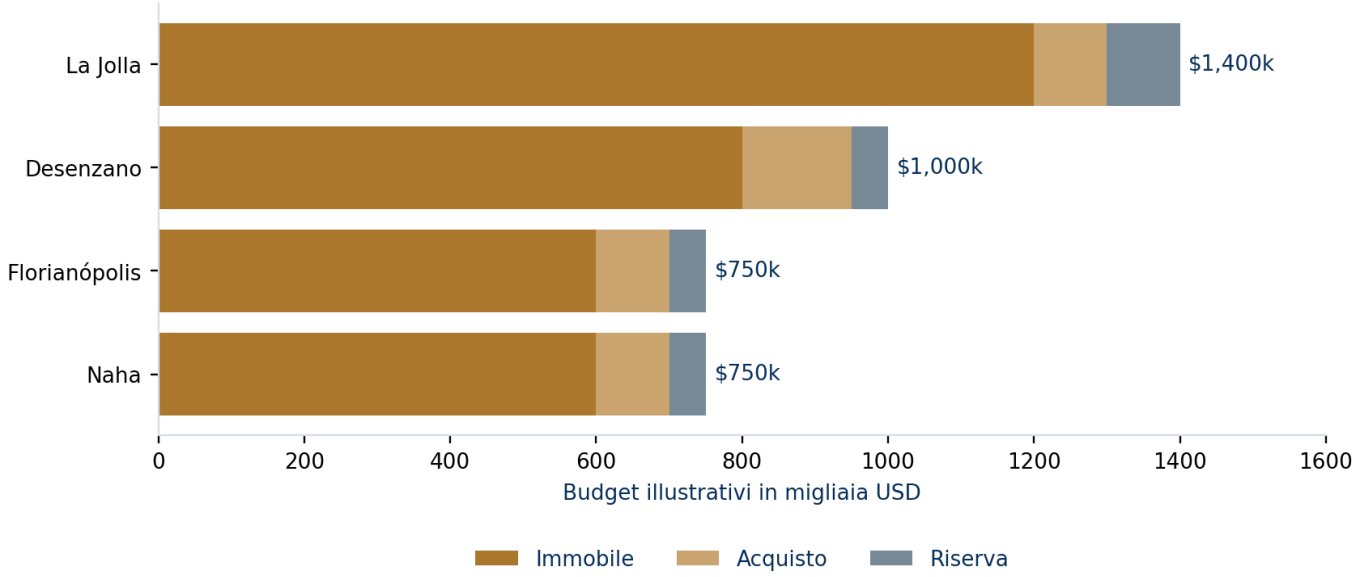
La casa vacanze deve funzionare anche con ricavi da locazione pari a zero. Gli affitti dipendono da autorizzazioni, condominio, gestione, stagionalità, danni, costi e fisco. Se sono indispensabili per pagare la rata o la manutenzione, l’operazione è un investimento imprenditoriale e deve essere analizzata come tale, con uno scenario di ricavi inferiori al previsto.

Prima della visita si scrivono numero realistico di notti d’uso, tempi di viaggio, necessità di servizi, gestione a distanza e costo di uscita. Una casa perfetta per una vacanza breve può essere poco utile per una permanenza lunga; una destinazione amata oggi può perdere rilevanza quando cambiano figli, lavoro o salute.

> La domanda non è soltanto “dove può salire il prezzo?”. È “quale casa aumenta la qualità della vita senza ridurre troppo la libertà finanziaria?”.

09 / CAPITALE INIZIALE E COSTI SEPARATI

Quattro budget, nessuna rendita presunta



Destinazione	Immobile	Acquisto	Riserva	Totale
La Jolla	$1.200.000	$100.000	$100.000	$1.400.000
Desenzano	$800.000	$150.000	$50.000	$1.000.000
Florianópolis	$600.000	$100.000	$50.000	$750.000
Naha	$600.000	$100.000	$50.000	$750.000

Sono i budget illustrativi della nota, espressi in USD per confronto. Non sono valutazioni di immobili identificati, preventivi fiscali o garanzie di reperibilità. Il budget “acquisto” deve essere suddiviso, nel caso concreto, tra imposte, professionisti, intermediari, cambio, lavori e arredi. L’eventuale quota non utilizzata resta liquidità: non va spesa per rispettare il modello.

Il totale assorbe rispettivamente il 14%, 10%, 7,5% e 7,5% del capitale iniziale da dieci milioni. Dopo il pagamento, i costi consumati riducono il patrimonio netto; la riserva rimane un’attività liquida vincolata alla casa. Presentare tutte queste voci come una sola “allocazione immobiliare” nasconde la differenza tra prezzo, consumo e protezione.

La decisione finale va presa nella valuta locale. Se il finanziamento arriva da un’altra valuta, occorre definire quando convertirlo, come finanziare il saldo e quale margine di cambio conservare. La convenienza apparente di un Paese può ridursi con costi di trasferimento, ritenute, fiscalità patrimoniale e difficoltà di rivendita.

09 / STATI UNITI - SAN DIEGO

La Jolla: qualità d’uso, selezione rigorosa

La Jolla resta una destinazione da considerare per chi desidera una base costiera nell’area di San Diego e può usarla con continuità. L’idea patrimoniale è una casa di servizio alla famiglia, non una scommessa obbligata sull’affitto breve. Il budget originario di 1,2 milioni di dollari impone però una selezione concreta della tipologia.

Il prezzo di riferimento cambia la ricerca

Redfin riporta una mediana di vendita di 2.273.363 dollari per l’area La Jolla nei tre mesi conclusi a settembre 2026, in calo del 6,3% sul periodo comparabile. È una statistica su transazioni e tipologie aggregate, non la quotazione di ogni abitazione. Il budget della ricerca è sensibilmente inferiore: ha quindi più senso orientare la ricerca verso appartamenti o unità di dimensioni contenute, anziché presupporre una villa costiera. [S31]

La prima selezione dovrebbe confrontare disponibilità effettive, servizi, distanza dagli usi abituali e costi condominiali. Un prezzo di ingresso inferiore non è necessariamente un affare se il condominio deve finanziare opere rilevanti. Vanno letti bilanci, riserve, verbali, contenziosi, coperture assicurative ed eventuali contributi straordinari.

Dove si concentra il rischio

La vicinanza al mare richiede un’analisi puntuale di esposizione fisica, manutenzione e assicurabilità. Le condizioni cambiano tra edifici e lotti: non si può trasferire un giudizio medio di quartiere al singolo immobile. La verifica delle esclusioni assicurative e dei costi di rinnovo deve precedere l’offerta vincolante.

La locazione breve nella città di San Diego richiede una licenza STRO e condizioni specifiche. Le licenze non devono essere considerate automaticamente trasferibili con la proprietà; la pagina comunale aggiornata al 23 ottobre 2026 distingue inoltre disponibilità delle diverse categorie. La valutazione di base resta a canoni zero. [S37]

> Indicazione FINTECH SCB: inserire La Jolla nella shortlist se l’uso personale è frequente e il budget accetta un compromesso sulla dimensione. Se l’uso è sporadico, confrontare prima una locazione stagionale di qualità con l’intero costo di proprietà.

Prima di comprare: almeno tre comparabili recenti della stessa tipologia, ispezione tecnica indipendente, costi assicurativi scritti e piano delle spese condominiali. Nessun immobile specifico è stato selezionato o periziato in questo insight.

09 / EUROPA - LAGO DI GARDA

Desenzano: una seconda casa utilizzabile

Desenzano del Garda è una candidata per chi cerca una base sul lago con vita urbana e utilizzo in più stagioni. La scelta deve partire dalla frequenza d'uso: un appartamento facilmente gestibile può creare più valore personale di una proprietà più grande ma meno comoda. L'analisi editoriale privilegia funzionalità, accessibilità e sostenibilità dei costi rispetto alla sola vista.

Prezzi richiesti, non prezzi conclusi

Per settembre 2026 Immobiliare.it indica una richiesta media residenziale di 3.973 euro al metro quadrato nel Comune. Le differenze territoriali sono ampie: Desenzanino circa 4.467 euro/m² e San Martino della Battaglia circa 2.983 euro/m². Sono prezzi richiesti negli annunci, non transazioni notarili; non vanno moltiplicati meccanicamente per stimare una casa specifica. Il benchmark aggiorna il dato della nota iniziale. [S32]

La shortlist può confrontare centro e Desenzanino per chi privilegia il lago e i servizi vicini, Rivoltella per una soluzione residenziale da valutare sul posto, e l'entroterra per chi accetta un diverso rapporto con gli spostamenti. Sono criteri editoriali di ricerca: il vantaggio di ogni zona deve essere verificato su immobile, accessi, rumore, parcheggio e uso concreto.

La fiscalità dipende dall'operazione

Il budget di 800.000 dollari equivalenti per il prezzo e 150.000 per l'acquisto non è una previsione fiscale. In Italia le imposte cambiano a seconda di venditore, soggezione a IVA e requisiti. Per alcune compravendite non soggette a IVA, l'imposta di registro ordinaria è il 9% e quella con benefici prima casa è il 2%, applicate alla base prevista dalle regole pertinenti. Una seconda casa di vacanza non va trattata automaticamente come "prima casa". [S38]

Servono controlli su provenienza, conformità urbanistica e catastale, vincoli, prestazione energetica, stato delle parti comuni e interventi deliberati. Il costo di migliorare un edificio può pesare più di una piccola differenza nel prezzo iniziale. L'imposta e la manutenzione annuali vanno integrate nel budget di spesa della famiglia.

> Indicazione FINTECH SCB: Desenzano è una shortlist coerente per una base europea usata spesso. Si dovrebbe comprare la casa che si utilizzerà davvero, mantenendo margine per imposte, opere e anni senza affitti.

09 / AMERICA LATINA - BRASILE

Florianópolis: valore d’uso e rischio operativo

Florianópolis può entrare nella shortlist di chi desidera una base in Brasile con una combinazione di vita urbana e accesso alla costa. La scelta deve distinguere una residenza utilizzabile tutto l’anno da una casa pensata prevalentemente per vacanze. La distanza dai servizi e dai percorsi quotidiani può incidere più della metratura.

Un confronto iniziale può includere aree urbane servite per chi privilegia la continuità della vita quotidiana, Campeche per un progetto maggiormente legato alla costa e Jurerê per esigenze diverse di contesto e budget. Queste sono piste di ricerca, non valutazioni di convenienza o promesse di rendimento: traffico stagionale, infrastrutture e condizioni dell’edificio vanno osservati direttamente.

Non trasformare un indice in una perizia

FipeZAP elabora indicatori su campioni di annunci di appartamenti pronti alla vendita o locazione. La metodologia non fornisce il prezzo finale di compravendita di ogni unità e non rende equivalenti immobili nuovi, usati, case indipendenti e appartamenti. Per questa edizione il budget di 600.000 dollari resta un limite di progetto: non viene convertito in una metratura promessa. [S33]

Prima di formulare un’offerta occorrono comparabili locali documentati e una verifica del titolo. Il costo dell’operazione va ricostruito in real, includendo cambio e trasferimento, tributi applicabili, registrazione, professionisti, condominio, eventuali lavori e gestione a distanza. La riserva in dollari del modello deve poi essere organizzata nella valuta necessaria ai pagamenti.

Il controllo giuridico è parte dell’investimento

Per immobili costieri bisogna verificare, sul caso specifico, la possibile disciplina dei terreni di marinha, gli eventuali oneri verso l’Unione e i documenti per il trasferimento. Non ogni immobile costiero ricade nello stesso regime. Titolo registrato, situazione condominiale, autorizzazioni, vincoli ambientali e conformità richiedono professionisti locali. [S39]

> Indicazione FINTECH SCB: scegliere Florianópolis per un progetto personale stabile e con gestione locale affidabile. La casa non deve consumare il comparto in valuta forte destinato alla diversificazione patrimoniale.

La convenienza va verificata anche all’uscita: valuta del possibile ricavato, tempi di vendita, imposte e rimessa dei fondi. Un prezzo interessante all’ingresso può essere compensato da una liquidabilità debole o da una documentazione incompleta.

09 / GIAPPONE - OKINAWA

Naha: una base asiatica da verificare sul posto

Naha è una candidata per chi desidera una base urbana a Okinawa, con un progetto di permanenza abbastanza concreto da giustificare proprietà e gestione. Il budget originario di 600.000 dollari equivalenti non è una valutazione di mercato di un'unità identificata. Va convertito in yen nel momento della ricerca e verificato con comparabili della stessa tipologia.

Servizi prima dell'immagine da vacanza

La ricerca può concentrarsi su aree urbane servite e collegamenti compatibili con gli spostamenti effettivi, confrontando anche il contesto di Shintoshin/Omoromachi. Se l'obiettivo principale è l'accesso alla spiaggia, il perimetro della ricerca cambia e va confrontato con il costo della mobilità. L'alloggio ideale per soggiorni brevi può essere diverso da quello adatto alla vita quotidiana.

I dati ufficiali di Okinawa distinguono rilevazioni dei terreni e relative date di valutazione. Questi indicatori aiutano a capire il contesto, ma non sono quotazioni di appartamenti pronti e non autorizzano a ricavare un valore residenziale moltiplicando una superficie commerciale. Per un'offerta servono comparabili immobiliari coerenti, età dell'edificio, quota di terreno e costi di manutenzione. [S35]

Tecnica, assicurazione e gestione

La due diligence deve includere standard costruttivi applicabili, condizioni strutturali, esposizione del lotto, infiltrazioni, corrosione, piano dei lavori e riserve condominiali. Tifoni, piogge intense e altri rischi fisici richiedono un controllo di sito e delle polizze; non basta una valutazione generale della città. La disponibilità di un gestore competente è decisiva per un proprietario non residente.

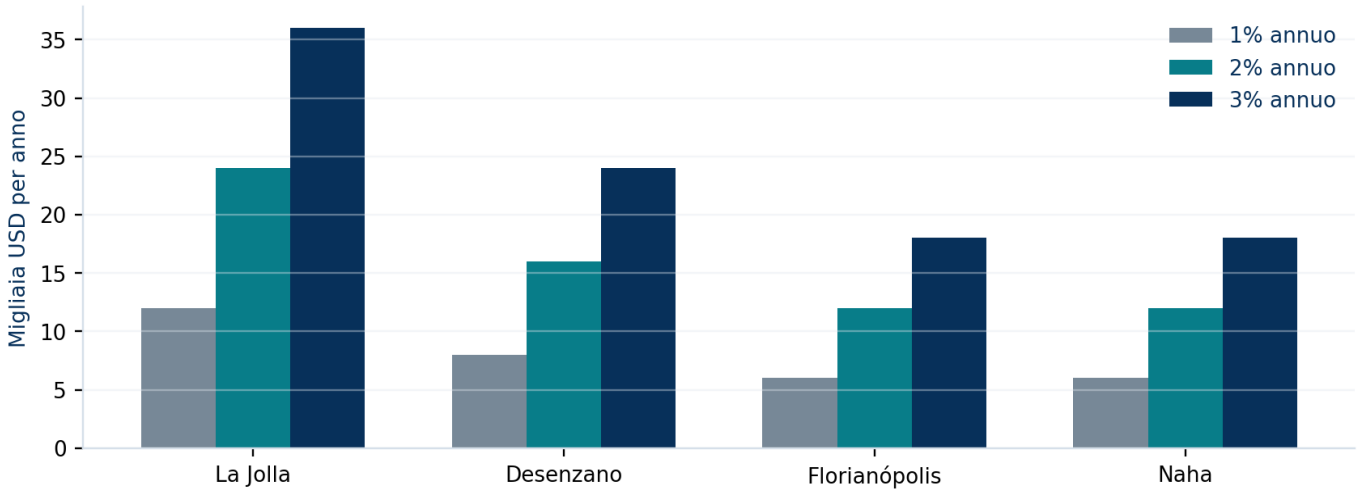
Le locazioni attraverso il regime nazionale minpaku sono soggette, tra l'altro, a un limite massimo di 180 giorni annui, con possibili restrizioni locali e condominiali. Esistono altri regimi autorizzativi: non vanno confusi. Nessun rendimento da affitti viene assunto nei budget della ricerca. [S36]

> Indicazione FINTECH SCB: considerare Naha quando la presenza in Giappone è reale e ripetuta. La proprietà immobiliare non va confusa con un diritto automatico di residenza o soggiorno.

Il progetto deve prevedere pagamenti in yen, amministrazione a distanza, documenti per gli eredi e uno scenario di vendita. Se questi aspetti risultano sproporzionati rispetto alle notti d'uso, la locazione rimane un'alternativa economicamente seria.

09 / MANTENIMENTO E CONFRONTO CON L’AFFITTO

Il prezzo è soltanto l’inizio



Il grafico applica costi annui ipotetici pari all’1%, 2% e 3% del prezzo dell’immobile. Sono scenari di sensibilità, non stime di mercato né aliquote fiscali. Devono essere sostituiti con preventivi per imposte, condominio, assicurazione, manutenzione, utenze minime e gestione. Finanziamento e grandi lavori straordinari possono richiedere importi ulteriori.

Esempio: il costo di disponibilità di una casa

Per una casa da 800.000 dollari, il 2% equivale a 16.000 l’anno. Se si ipotizzano 150.000 di costi iniziali da ripartire su dieci anni, si aggiungono 15.000 annui. Un costo opportunità del 3% sul capitale immobilizzato di 950.000 equivale ad altri 28.500. Il totale economico indicativo è 59.500 l’anno, prima di rivalutazione o svalutazione e senza interessi sul debito.

Con cento notti di uso effettivo, l’esempio vale 595 dollari per notte; con sessanta, circa 992. Non è il prezzo di un hotel equivalente: è una misura interna per capire quanto si paga per disponibilità, continuità e libertà d’uso. L’apprezzamento eventuale dell’immobile non viene usato per rendere automaticamente conveniente la decisione.

Il confronto con l’affitto deve essere omogeneo: stessa qualità, stagioni e durata. La proprietà offre stabilità e personalizzazione; l’affitto conserva flessibilità e riduce capitale vincolato. Nessuna delle due opzioni è superiore per definizione. Se la famiglia prevede di cambiare Paese o abitudini, il valore della flessibilità può essere elevato.

> Una casa d’uso è sostenibile quando il piano funziona anche con canoni zero, costi più alti e una vendita lenta. Il piacere di possederla è legittimo; va acquistato consapevolmente.

10 / CUSTODIA E CONTINUITÀ OPERATIVA

Chi controlla il patrimonio quando conta?

La diversificazione degli investimenti e quella della custodia risolvono problemi differenti. Un fondo può possedere migliaia di titoli mentre la famiglia dipende da un unico accesso bancario. Due banche possono offrire continuità nei pagamenti, ma detenere gli stessi fondi o usare infrastrutture comuni. Prima si identifica il rischio, poi si decide quante relazioni servono.

Depositi: regime ordinario	Soglia generale e unità di protezione
Stati Uniti / FDIC	250.000 USD per depositante, banca assicurata e categoria di titolarità. [S12]
Unione europea	100.000 EUR per depositante e banca; verificare il sistema nazionale e le eccezioni. [S13]
Regno Unito / FSCS	120.000 GBP per persona e istituto autorizzato dal 1° dicembre 2025. [S14]

Queste soglie riguardano depositi ammissibili, non perdite di mercato di azioni, ETF o obbligazioni. Più marchi possono ricadere sotto la stessa autorizzazione. La segregazione degli strumenti in custodia è un diverso meccanismo giuridico e non equivale a un rimborso garantito del loro valore. Per ciascun rapporto si verifica chi è il soggetto contrattuale e quale disciplina si applica.

Un sistema minimo di governo

Il prospetto consolidato deve mostrare esposizioni per emittente, settore, valuta, giurisdizione, liquidabilità e scadenza. Le deleghe distinguono chi propone, chi approva e chi esegue; per pagamenti rilevanti si verifica il beneficiario attraverso un canale indipendente. Le credenziali non si condividono: si predispongono accessi e procure consentiti dal contratto e dalla legge.

Una verifica annuale comprende piccoli trasferimenti tra istituti, recapiti aggiornati, documenti di titolarità e una procedura in caso di indisponibilità del titolare. Per patrimoni complessi serve anche un calendario di dichiarazioni, rinnovi assicurativi, capital call e revisioni dei beneficiari. Un reporting trimestrale utile spiega gli scostamenti dagli obiettivi, non soltanto il rendimento dell’ultimo mese.

> Il costo di una seconda relazione va confrontato con il beneficio concreto di accesso e controllo. Moltiplicare conti senza una visione unica può aumentare il rischio organizzativo.

10 / CONTI, RESIDENZA E SUCCESSIONE

Il fisco cambia il risultato, non la realtà del rischio

La collocazione degli asset tra conti tassabili e agevolati può migliorare il risultato netto. Va coordinata con aliquote attuali e future, distribuzioni, compensabilità delle perdite, costi e vincoli di prelievo. Un ETF ad accumulazione reinveste i proventi, ma non garantisce in ogni Paese un differimento d'imposta. Il beneficio fiscale deve essere calcolato nel regime del titolare.

Negli USA, non confondere soglie e persone

Nel 2026 l'esclusione federale di base per successioni e donazioni è di 15 milioni di dollari per i soggetti cui si applica; l'esclusione annua delle donazioni è di 19.000 dollari per beneficiario. Non significa che ogni famiglia con dieci milioni debba un'imposta federale di successione, né che ogni donazione superiore alla soglia annua generi subito un'imposta. Patrimonio complessivo, donazioni pregresse, status, regole statali e adempimenti cambiano il risultato. [S16]

Per alcuni non residenti e non cittadini con attività situate negli USA, il valore di 60.000 dollari può attivare l'obbligo di presentare la dichiarazione successoria federale. Non è una franchigia universale né una stima automatica dell'imposta: contano definizione dei beni, trattati e circostanze. La sede del broker non risolve da sola la qualificazione del bene. [S17]

Le strutture devono risolvere un problema verificabile

Trust, holding e polizze richiedono uno scopo: continuità, tutela di un beneficiario, governo di partecipazioni o trasmissione. Devono essere confrontati con proprietà diretta, testamento e deleghe. Una struttura estera può aggiungere costi, dichiarazioni e conflitti di legge; non neutralizza automaticamente imposte, legittima o obblighi di trasparenza.

La residenza fiscale deriva dai fatti e dalle norme applicabili: acquistare una casa non equivale a ottenere residenza personale, cittadinanza o un particolare trattamento tributario. Prima di trasferirsi si esaminano residenza di partenza e arrivo, eventuali imposte di uscita, partecipazioni, pensioni e obblighi dichiarativi. Per una US person alcuni fondi esteri possono comportare il regime PFIC e il Form 8621. Per un residente italiano, le attività finanziarie estere richiedono anche l'analisi dell'IVAFE e degli adempimenti pertinenti. [S19] [S20]

> Prima della ricerca del prodotto fiscalmente efficiente viene una mappa: chi possiede, dove risiede, quali beni detiene, chi dovrà riceverli e con quale liquidità pagherà eventuali imposte e spese.

10 / GLI STRATI CHE SERVONO SOLO SE MOTIVATI

Assicurazioni, debiti e mercati privati

Un’analisi completa comprende ciò che può danneggiare il patrimonio fuori dai mercati: perdita del reddito, responsabilità civile, malattia, danni alla casa, debiti e obblighi familiari. La polizza va valutata per evento coperto, massimale, franchigia, esclusioni, durata e affidabilità dell’assicuratore. Il capitale accumulato può assorbire alcuni rischi; altri richiedono un trasferimento contrattuale.

Il debito trasforma una perdita in una scadenza

Un mutuo può essere coerente con redditi stabili e una casa utile. La rata va stressata insieme a manutenzione e riduzione del reddito. Una linea garantita dal portafoglio è più delicata: quando i titoli scendono, le garanzie richieste possono aumentare. Non va trattata come riserva di emergenza certa, soprattutto se la stessa crisi colpisce anche l’impresa o il lavoro del titolare.

L’accesso al private market non è un obiettivo

Private equity, credito privato e investimenti immobiliari illiquidi possono avere un ruolo solo con un orizzonte e una capacità di impegno coerenti. Vanno analizzati commissioni complessive, incentivi del gestore, leva, priorità dei rimborsi, richiami di capitale e possibili proroghe. Una valutazione aggiornata raramente non rende il rischio economico più basso: può soltanto renderlo meno visibile.

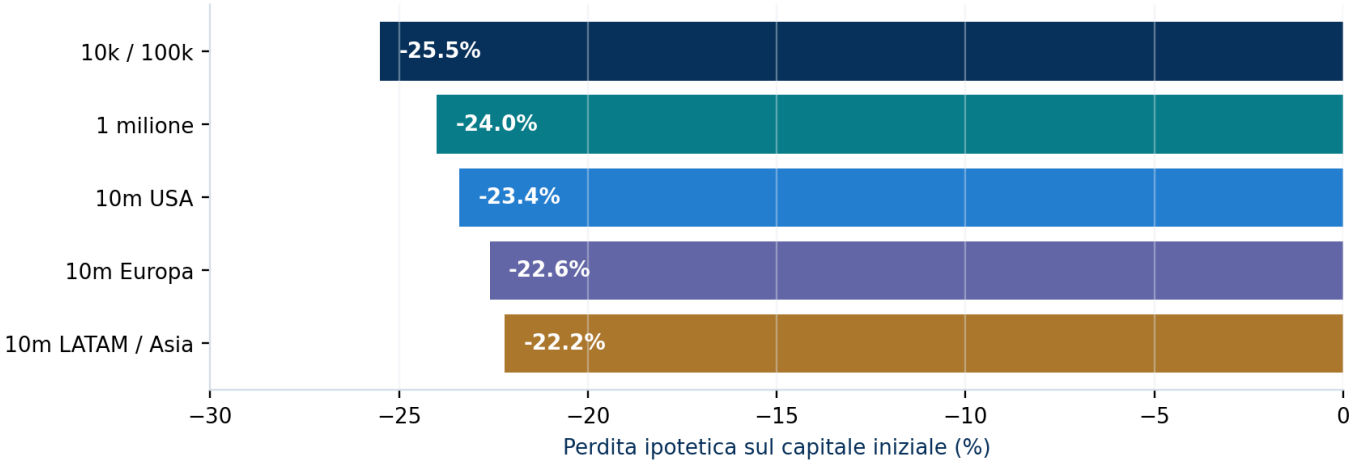
Il limite agli illiquidi si calcola dopo riserve, obiettivi, casa d’uso e impegni già firmati. Una famiglia che possiede un’impresa non quotata e diversi immobili può essere già molto esposta all’illiquidità, anche se il conto titoli contiene soltanto ETF. Il nuovo investimento deve essere sostenibile se i richiami arrivano durante una crisi e nessuna distribuzione viene incassata per anni.

Domanda prima di aggiungere uno strumento	Risposta da documentare
Quale funzione nuova svolge?	Protezione, crescita, copertura di un rischio o specifico obiettivo.
Come si esce?	Tempi, costi, finestre e possibilità di sospensione del rimborso.
Che cosa richiede in uno scenario negativo?	Cassa aggiuntiva, garanzie, tempo di gestione o rinuncia alla vendita.
Quale alternativa semplice esiste?	Confronto netto di costi e imposte, a rischio e orizzonte comparabili.

> Più ricchezza consente di scegliere meglio la complessità. Non obbliga ad acquistarla.

11 / UNO SHOCK COMUNE, SENZA PRETESE PREVISIVE

Quanto può perdere il piano?



Il test applica contemporaneamente -40% alle azioni, -10% alle obbligazioni e -20% alla casa; cassa e riserve restano nominalmente invariate. Ignora cambi, interessi, imposte e costi di vendita. Non è un evento stimato né un limite massimo alla perdita: serve a quantificare l'ordine di grandezza e a rendere confrontabili i modelli.

Modello originale	Perdita sul capitale iniziale	Importo illustrativo
10.000 / 100.000	-25,5%	-2.550 / -25.500 USD
1 milione	-24,0%	-240.000 USD
10 milioni / USA	-23,4%	-2.340.000 USD
10 milioni / Europa	-22,6%	-2.260.000 USD
10 milioni / LATAM e Asia	-22,2%	-2.220.000 USD

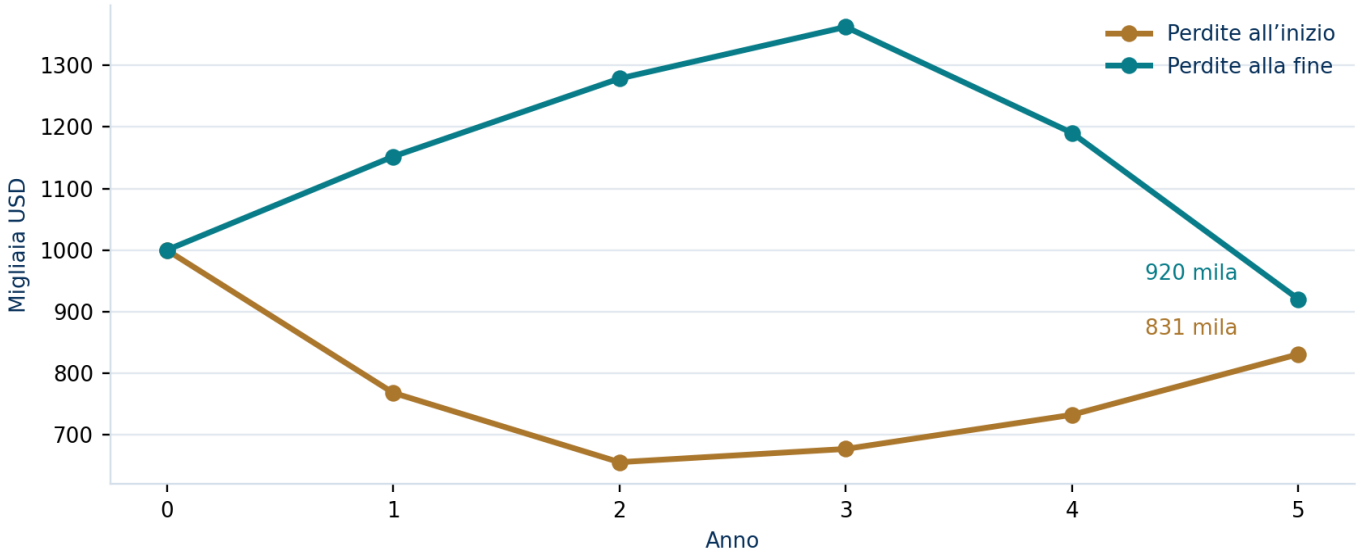
I risultati da 10 milioni sono lo shock incrementale sulle attività, espresso sul capitale iniziale. I costi d'acquisto immobiliare sono esclusi dallo shock ma, quando pagati, hanno già consumato patrimonio: non diventano una classe stabile. Se si aggiunge anche quell'esborso, la riduzione rispetto ai 10 milioni iniziali è rispettivamente 24,4%, 24,1% e 23,2%. Non si confrontano questi valori con rendimenti di un portafoglio investito al 100%.

Per un piano reale serve anche uno shock sul reddito e sulla liquidabilità: quanto accade se il lavoro si interrompe, la casa richiede lavori e un intermediario resta temporaneamente inaccessibile? Un capitale che appare sufficiente a prezzi di mercato può non finanziare una spesa urgente senza una vendita onerosa.

> Il test è superato se la famiglia può continuare a pagare le spese essenziali e rispettare la regola di investimento. Sopportare il numero sullo schermo è solo una parte del problema.

11 / VIVERE DI CAPITALE E RISCHIO DI SEQUENZA

Il momento delle perdite conta



Due portafogli partono da un milione di dollari e prelevano 40.000 all’inizio di ogni anno per cinque anni. Il primo incontra rendimenti -20%, -10%, +10%, +15%, +20%; il secondo gli stessi rendimenti nell’ordine opposto. Senza prelievi entrambi finirebbero a 1.092.960 dollari. Con i prelievi, i risultati sono diversi: circa 830.674 e 920.330 dollari, con uno scarto di 89.656.

Le perdite iniziali costringono a finanziare le uscite da una base di capitale già ridotta. Il rendimento composto dell’intero periodo, da solo, non descrive quindi la sostenibilità del prelievo. La simulazione mantiene le spese nominali costanti e omette tasse e costi: nella vita reale inflazione e imprevisti possono rendere il problema più severo.

Tre leve da coordinare

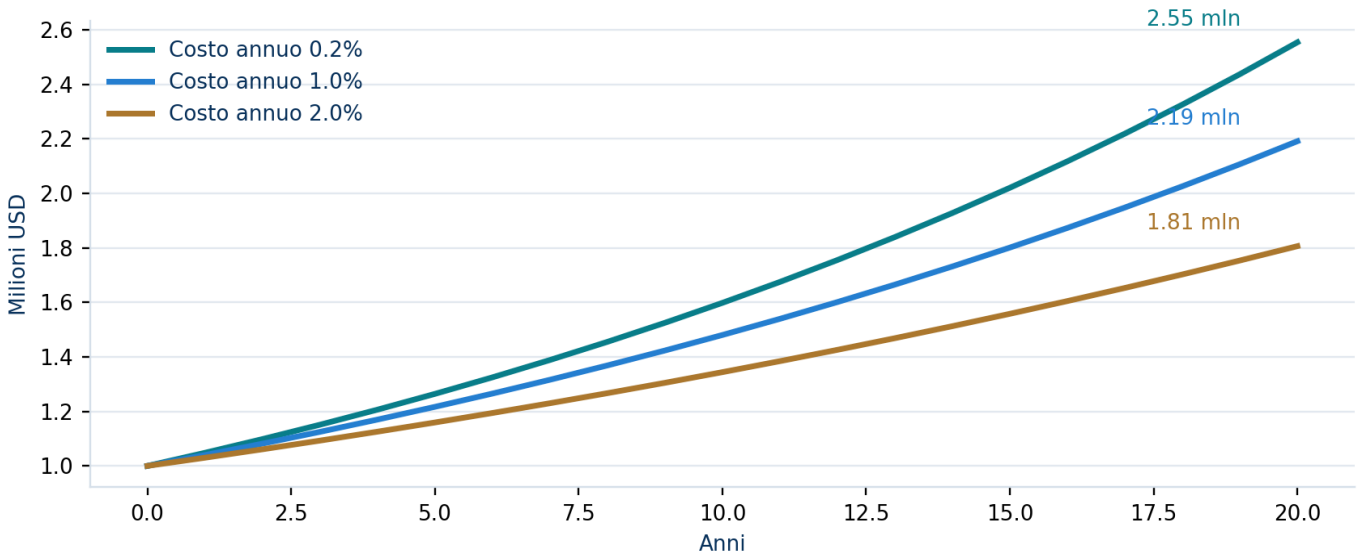
La prima è un comparto di spesa che copra un periodo definito senza dipendere dalle quotazioni azionarie. La seconda è la flessibilità: distinguere spese essenziali e discrezionali, decidendo in anticipo quali rinviare. La terza è una regola di rinnovo della riserva, collegata a entrate e ribilanciamenti, non alla speranza di vendere sempre sui massimi.

Il 4% usato nell’esempio è un prelievo illustrativo, non un tasso garantito per qualunque Paese o durata. Un piano di trent’anni e uno di dieci, con pensioni diverse, non possono condividere automaticamente la stessa percentuale. Va verificata la sostenibilità al netto di imposte, costi, inflazione e capitale che si desidera lasciare.

> Prima di cercare un rendimento più alto, si valuta quanto il piano dipende da un buon inizio. La riserva compra margine di decisione; la flessibilità di spesa lo rende utilizzabile.

11 / COMMISSIONI E RENDIMENTO NETTO

Un punto di costo è una decisione patrimoniale



La simulazione parte da un milione di dollari, ipotizza un rendimento lordo costante del 5% annuo e sottrae costi pari allo 0,2%, 1% o 2% del patrimonio ogni anno, con capitalizzazione annuale. Dopo vent'anni il capitale è circa 2,55, 2,19 e 1,81 milioni. Non ci sono versamenti, prelievi, imposte o inflazione; non è una previsione di mercato.

La distanza tra il primo e il terzo scenario è circa 748.000 dollari. Il costo non sottrae soltanto denaro oggi: riduce anche il capitale su cui maturano i rendimenti futuri. Per questo la negoziazione delle commissioni e l'eliminazione di duplicazioni possono essere decisioni più controllabili della selezione del prossimo titolo vincente.

Misurare il costo completo

Occorre sommare costi interni dei fondi, consulenza, custodia, negoziazione, spread e cambio, evitando doppioni quando una voce è già inclusa. Vanno separati oneri ricorrenti, una tantum e legati al successo. Un preventivo utile mostra importi in valuta oltre alle percentuali: lo 0,5% su dieci milioni vale 50.000 dollari l'anno prima della capitalizzazione.

Il prezzo più basso non è l'unico criterio: un servizio può creare valore nella disciplina, nel coordinamento fiscale, nella successione e nella prevenzione di errori. Il confronto deve però rendere esplicito che cosa viene erogato e chi risponde del risultato operativo. Il rendimento lordo promesso non dimostra che un servizio costoso sia conveniente.

> Chiedere ogni anno: quanto ho pagato in totale, per quale servizio e rispetto a quale alternativa? La risposta deve essere verificabile e comprensibile senza decifrare più rendiconti.

12 / UN PERCORSO OPERATIVO VERIFICABILE

Dalla lettura a un piano in 90 giorni

Periodo	Lavoro da completare	Risultato concreto
Giorni 1-15	Inventario di attività, debiti, redditi, spese, valute e titolarità.	Bilancio familiare e calendario degli obiettivi.
Giorni 16-30	Quantificare riserva, impegni e passività; verificare accessi, coperture e conti agevolati.	Capitale realmente investibile, con vincoli dichiarati.
Giorni 31-45	Definire quota di rischio, strumenti ammessi e soglie; confrontare costi e trattamento fiscale.	Regola di investimento scritta e budget dei costi.
Giorni 46-60	Costruire cassa e scadenze, pianificare l’eventuale riallocazione e le conseguenze fiscali.	Piano eseguibile con importi, valute e verifiche prima degli ordini.
Giorni 61-90	Consolidare rendiconti, verificare beneficiari e deleghe; simulare crisi e prelievi.	Cruscotto di controllo e calendario delle revisioni.

Il calendario è un metodo organizzativo, non un obbligo a comprare entro novanta giorni. L’esecuzione dipende da liquidità, fiscalità e strumenti disponibili. Un ingresso graduale può aiutare a gestire il comportamento, ma non garantisce un prezzo migliore e lascia temporaneamente parte del capitale fuori mercato. La regola scelta va scritta prima di osservare il movimento dei prezzi.

Se è prevista una casa

Si crea un fascicolo separato: finalità d’uso, budget totale, fondi disponibili nella valuta di acquisto, spese ricorrenti, verifica tecnica e giuridica, finanziamento e tempi di vendita alternativi. Prima di una proposta vincolante servono preventivi e controlli locali. La selezione di La Jolla, Desenzano, Florianópolis o Naha è un punto di partenza geografico, non una perizia di immobili specifici.

Per i patrimoni internazionali, il professionista fiscale deve ricevere la mappa completa prima dei trasferimenti. Il consolidamento deve mostrare esposizioni reali e obblighi, non soltanto saldi. L’ordine corretto è ricostruire il quadro, individuare i vincoli e poi modificare gli strumenti.

> Il primo progresso misurabile è sapere quanto denaro è libero, per quanto tempo e in quale valuta. Se questo dato manca, anche una percentuale molto precisa rimane una stima senza fondamento.

12 / INVESTMENT POLICY STATEMENT ESSENZIALE

Una pagina di regole per anni di decisioni

Una regola scritta riduce le decisioni prese sotto pressione. Il modello seguente va completato con dati personali prima di investire. Può essere condiviso con consulenti, familiari e professionisti incaricati, ciascuno per la propria responsabilità.

Voce	Decisione da registrare
Obiettivi	Importi, valute, date e ordine di priorità; capitale da preservare o trasferire.
Riserva	Mesi di spesa o anni di fabbisogno netto, strumenti e modalità di accesso.
Capitale di rischio	Somma investibile oltre obblighi e riserve; perdita sostenibile in valuta.
Allocazione	Target per funzione; limiti per singola società, Paese, immobili e illiquidi.
Ribilanciamento	Frequenza di controllo e soglie; uso prioritario di flussi e attenzione alle imposte.
Custodia e responsabilità	Intermediari, giurisdizioni, autorizzazioni, rendiconti e sostituti operativi.
Revisione straordinaria	Cambio di lavoro, residenza, famiglia, salute, patrimonio o obiettivo di spesa.

Una soglia di cinque punti percentuali può essere un esempio per una grande classe: un target azionario del 50% attiva la revisione al 45% o al 55%. Per una posizione del 2%, una soglia assoluta di cinque punti è incoerente; può essere più adatta una banda relativa o un limite massimo dedicato. Il ribilanciamento verifica la strategia, non impone vendite fiscalmente inefficaci a ogni piccolo scostamento.

La visione FINTECH SCB

Il patrimonio deve permettere di scegliere senza dipendere ogni giorno dal mercato. Con diecimila si costruisce la continuità del risparmio; con centomila si separano gli obiettivi; con un milione si organizzano le scadenze; con dieci milioni si governa un sistema di persone, attività e responsabilità. La qualità del piano si misura dalla coerenza tra queste funzioni, non dal numero di prodotti posseduti.

> Se il portafoglio non si può spiegare con chiarezza, si torna alle tre domande: in quale valuta spenderemo, per quanto tempo siamo coperti e dove si concentra il rischio della nostra vita?

13 / COME LEGGERE NUMERI E CONCLUSIONI

Metodo, perimetro e aggiornamenti

Questa edizione estende la nota di Roberto Balbino del 17 ottobre 2026 e il relativo materiale FINTECH SCB, mantenendo i sedici schemi di allocazione riconoscibili. La nuova parte descrittiva integra la tesi fornita dall'autore: valuta delle spese, riserva per fabbisogno e rischio Paese complessivo precedono le percentuali. Ricerca e verifica editoriale chiuse il 25 ottobre 2026. [S1]

Tipo di contenuto	Trattamento adottato
Allocazioni originali	Sedici grafici ridisegnati; pesi e importi verificati al 100%. Indicati limiti e adattamenti.
Schede storiche	Dati comparabili aggiornati al 30/09/2026 quando disponibili; nessun rendimento inventato per serie mancanti.
Nuove simulazioni	Riserva, casi personali, cambio, scadenze, stress, sequenza, commissioni e casa: ipotesi esplicite.
Immobiliare	Budget originari distinti da prezzi osservati, annunci, valori dei terreni e valutazioni editoriali.
Normativa e fiscalità	Fonti istituzionali e data di consultazione; verifica individuale necessaria prima dell'applicazione.

I capitali sono espressi in dollari USA o equivalenti per mantenere il confronto della nota. Non si applica un cambio spot unico a immobili o spese locali: ogni esecuzione richiede una conversione datata. Le percentuali dei modelli rappresentano destinazioni del capitale iniziale. Prezzi di negoziazione, quote intere, ratei e tasse possono produrre differenze operative.

Le tabelle dei rendimenti riportano i valori degli emittenti, senza ricostruire performance di portafoglio. Le analisi prospettiche sono scenari aritmetici e giudizi editoriali: non sono probabilità, stime di rendimento atteso o consigli su immobili in vendita. Nelle pagine seguenti ogni fonte ha un rimando cliccabile. Le pagine web dinamiche possono aggiornarsi dopo la consultazione.

> Pubblicazione informativa gratuita, non consulenza personalizzata né invito all'acquisto. Ogni piano richiede età, redditi, impegni, residenza, trattamento fiscale e capacità di perdita del destinatario, con i professionisti abilitati pertinenti. I rendimenti passati non garantiscono quelli futuri.

13 / DOCUMENTAZIONE CLICCABILE

Fonti e riferimenti / 1

Consultazione finale: 25 ottobre 2026. I richiami [S] nel testo portano a questa sezione; i collegamenti aprono le fonti originali. Le date dei dati sono indicate separatamente.

[S1] Roberto Balbino - nota Substack originaria
17 ottobre 2026. Base editoriale, allocazioni e budget immobiliari; integrata dal materiale FINTECH SCB dell'autore e dalla successiva tesi sulle tre regole.
Apri la fonte originale

[S2] Vanguard - Total World Stock ETF (VT)
Scheda al 30 settembre 2026. Identità, expense ratio, rendimenti NAV e peso Microsoft. Dati nella valuta USD; nessuna performance di portafoglio derivata.
Apri la fonte originale

[S3] Vanguard - Total Bond Market ETF (BND)
Scheda al 30 settembre 2026. Costo, mandato, duration e rendimenti NAV. Aggiorna la data di giugno presente nella nota iniziale.
Apri la fonte originale

[S4] Vanguard - FTSE All-World UCITS ETF, accumulazione
Scheda emittente consultata il 25 ottobre 2026. ISIN IE00BK5BQT80, classi di quotazione VWCE / VWRP / VWRA, OCF e politica di investimento.
Apri la fonte originale

[S5] Vanguard - Global Aggregate Bond, EUR Hedged
Scheda al 30 settembre 2026. VAGF, ISIN IE00BG47KH54, copertura EUR, OCF e rendimenti NAV nella valuta della classe.
Apri la fonte originale

[S6] Vanguard - Global Aggregate Bond, GBP Hedged
Scheda al 30 settembre 2026. VAGS, ISIN IE00BG47K971, copertura GBP, OCF e rendimenti NAV nella valuta della classe.
Apri la fonte originale

[S7] iShares - Core Global Aggregate Bond, USD Hedged
Scheda con performance al 30 settembre 2026; altre informazioni possono avere data distinta. AGGU, ISIN IE00BZ043R46. Aggiorna agosto della nota iniziale.
Apri la fonte originale

13 / DOCUMENTAZIONE CLICCABILE

Fonti e riferimenti / 2

Consultazione finale: 25 ottobre 2026. I richiami [S] nel testo portano a questa sezione; i collegamenti aprono le fonti originali. Le date dei dati sono indicate separatamente.

[S8] NEXT FUNDS - Domestic Bond NOMURA-BPI ETF 2510
Pagina ufficiale, consultata il 25 ottobre 2026. Mandato obbligazionario giapponese; accesso e distribuzione dipendono da residenza e intermediario.
Apri la fonte originale

[S9] Samsung Asset Management - KODEX e rendimenti obbligazionari
Pagina ufficiale consultata il 25 ottobre 2026. Identificazione KODEX Treasury 3 Year, codice 114260. Non usata per inventare una serie storica comune con 2510.
Apri la fonte originale

[S10] Borsa Italiana / EuroTLX - Treasury 4,375% 2028
Identità del titolo US91282CHX20 e scadenza 31 agosto 2028. Cedola e rendimento a scadenza sono grandezze differenti; prezzo da verificare all'ordine.
Apri la fonte originale

[S11] Deutsche Finanzagentur - Bund DE0001102507
Bund zero coupon, 15 agosto 2030. Riferimento del 21 ottobre 2026: prezzo 88,93 e rendimento 3,13%; osservazione datata, non quotazione eseguibile.
Apri la fonte originale

[S12] FDIC - Deposit insurance FAQ
Garanzia ordinaria dei depositi ammissibili USA e categorie di titolarità. Consultata il 25 ottobre 2026. Non copre perdite sui titoli.
Apri la fonte originale

[S13] Commissione europea - Deposit guarantee schemes
Quadro dei sistemi nazionali e soglia ordinaria di 100.000 EUR per depositante e banca. Consultato il 25 ottobre 2026.
Apri la fonte originale

[S14] FSCS - What we cover
Regno Unito: soglia ordinaria dei depositi 120.000 GBP dal 1° dicembre 2025. Verificare autorizzazione comune, ammissibilità e casi speciali.
Apri la fonte originale

13 / DOCUMENTAZIONE CLICCABILE

Fonti e riferimenti / 3

Consultazione finale: 25 ottobre 2026. I richiami [S] nel testo portano a questa sezione; i collegamenti aprono le fonti originali. Le date dei dati sono indicate separatamente.

[S15] IRS - Limiti 401(k) e IRA per il 2026
Comunicazione del 13 novembre 2025: limiti base 2026 di 24.500 USD e 7.500 USD; requisiti, catch-up e limiti reddituali richiedono verifica individuale.
Apri la fonte originale

[S16] IRS - What’s new, estate and gift tax
Normativa aggiornata per il 2026: esclusione federale di base 15 milioni USD e annual gift exclusion 19.000 USD. Applicazione dipendente dallo status e dalla storia fiscale.
Apri la fonte originale

[S17] IRS - Non residenti con attività USA e successione
Obbligo dichiarativo Form 706-NA e attività US-situs. La soglia di 60.000 USD non viene presentata come imposta automatica o franchigia universale.
Apri la fonte originale

[S18] EUR-Lex - Informazioni chiave sui prodotti di investimento
Quadro PRIIPs e KID per investitori al dettaglio. Accessibilità dei fondi USA in Europa da verificare: il ticker non prova la possibilità di acquisto.
Apri la fonte originale

[S19] IRS - Form 8621 e PFIC
Riferimento per investimenti esteri di soggetti cui si applica il regime USA. Nessuna qualificazione automatica del singolo fondo o della singola persona.
Apri la fonte originale

[S20] Agenzia delle Entrate - IVAFE
Attività finanziarie estere: base imponibile e aliquote. Il testo richiama obblighi di monitoraggio e imposizione senza generalizzare un’aliquota a ogni situazione.
Apri la fonte originale

[S21] Brasile - Lei 14.754/2023
Fonte normativa primaria su redditi finanziari esteri, controllate e trust. Consultata il 25 ottobre 2026; adempimenti operativi da verificare localmente.
Apri la fonte originale

13 / DOCUMENTAZIONE CLICCABILE

Fonti e riferimenti / 4

Consultazione finale: 25 ottobre 2026. I richiami [S] nel testo portano a questa sezione; i collegamenti aprono le fonti originali. Le date dei dati sono indicate separatamente.

[S22] Banco Central de la República Argentina - Exterior y Cambios
Portale normativo ufficiale, consultato il 25 ottobre 2026. Accesso alla valuta, trasferimenti e condizioni vanno ricontrollati alla data dell'operazione.
Apri la fonte originale

[S23] BYMA - CEDEAR
Descrizione ufficiale dei certificati rappresentativi di attività estere. Esposizione economica internazionale distinta da deposito in dollari e custodia offshore.
Apri la fonte originale

[S24] Financial Services Agency Japan - Nuovo NISA
Documento istituzionale sul sistema introdotto nel 2024: capacità annua fino a 3,6 milioni JPY e limite complessivo 18 milioni, con sottolimiti e requisiti. Verificare strumenti ammessi.
Apri la fonte originale

[S25] GOV.UK - Individual Savings Accounts
ISA: caratteristiche e limite complessivo di 20.000 GBP nell'anno fiscale 2026/27. Residenza, età e tipo di conto condizionano l'ammissibilità.
Apri la fonte originale

[S26] GOV.UK - Pension annual allowance
Regola generale della pension annual allowance, riduzioni e particolarità. Il limite di 60.000 GBP non è un diritto incondizionato di ogni investitore.
Apri la fonte originale

[S27] US TreasuryDirect - Treasury Inflation-Protected Securities
Meccanismo TIPS, indicizzazione e rimborso. La protezione del capitale originario non garantisce il prezzo pagato sul mercato secondario.
Apri la fonte originale

[S28] Service Public France - Plan d'épargne en actions
Quadro PEA e requisiti del contenitore. Consultato il 25 ottobre 2026. Non si presume che qualsiasi ETF mondiale sia ammissibile.
Apri la fonte originale

13 / DOCUMENTAZIONE CLICCABILE

Fonti e riferimenti / 5

Consultazione finale: 25 ottobre 2026. I richiami [S] nel testo portano a questa sezione; i collegamenti aprono le fonti originali. Le date dei dati sono indicate separatamente.

[S29] MEF / Agenzia delle Entrate - Circolare sui PIR
Documento interpretativo storico, usato per la natura vincolata dei PIR. Non usato per presentare vecchi limiti quantitativi come disciplina corrente.
Apri la fonte originale

[S30] Tesouro Direto - Domande frequenti
Differenze fra titoli Selic e indicizzati IPCA, liquidabilità e prezzi prima della scadenza. Consultato il 25 ottobre 2026.
Apri la fonte originale

[S31] Redfin - La Jolla, San Diego housing market
Mediana vendite 2.273.363 USD, -6,3% annuo, finestra di tre mesi a settembre 2026. Non è una valutazione di una singola casa né del solo segmento appartamenti.
Apri la fonte originale

[S32] Immobiliare.it - Mercato di Desenzano del Garda
Settembre 2026: prezzo richiesto medio 3.973 EUR/m²; Desenzanino 4.467, San Martino della Battaglia 2.983. Valori di offerta, non prezzi di rogito.
Apri la fonte originale

[S33] FIPE - Indice FipeZAP
Fonte e metodologia dell'indice residenziale basato su annunci. Nessun prezzo corrente puntuale di Florianópolis viene dedotto da dati non verificati.
Apri la fonte originale

[S34] DataZAP - Rapporti FipeZAP
Portale dei rapporti di vendita e locazione. Supporto metodologico alla ricerca immobiliare brasiliana; i budget della nota restano ipotesi dell'autore.
Apri la fonte originale

[S35] Prefettura di Okinawa - Indagine sui prezzi dei terreni
Indagine 2026 riferita al 1° luglio. Valori dei terreni: non impiegati come prezzi degli appartamenti o rendimenti di locazione.
Apri la fonte originale

13 / DOCUMENTAZIONE CLICCABILE

Fonti e riferimenti / 6

Consultazione finale: 25 ottobre 2026. I richiami [S] nel testo portano a questa sezione; i collegamenti aprono le fonti originali. Le date dei dati sono indicate separatamente.

[S36] Japan Tourism Agency - Private Lodging Business Act
Regime minpaku, limite nazionale di 180 giorni e possibilità di restrizioni locali. Non equivale a un’autorizzazione specifica per l’unità acquistata.
Apri la fonte originale

[S37] City of San Diego - Short-term residential occupancy
Portale ufficiale STRO, versione consultata il 25 ottobre 2026. Licenze e condizioni operative da verificare per la singola proprietà.
Apri la fonte originale

[S38] Agenzia delle Entrate - Guida all’acquisto della casa
Imposte, agevolazioni e differenze fra operazioni soggette a registro o IVA. Il 9% o 2% non è applicato indistintamente al prezzo di qualunque casa.
Apri la fonte originale

[S39] Governo del Brasile - Terrenos de marinha
Fonte primaria sui beni costieri e rapporti con il patrimonio dell’Unione. Serve alla verifica del titolo specifico, non a presumere un vincolo su ogni immobile.
Apri la fonte originale

[S40] IRS - Interest received, Topic 403
Interessi imponibili e interessi esenti, inclusi alcuni titoli pubblici locali. Un municipal bond richiede verifica dell’esenzione e delle altre conseguenze fiscali.
Apri la fonte originale