

Il famigerato mutuo Sonni Tranquilli, esce dalla porta e rientra dalla finestra.?

Inviato da Federico Lippi
lunedì 27 aprile 2009
Ultimo aggiornamento lunedì 27 aprile 2009

In verità possiamo dire che il metodo truffaldino del calcolo dei mutui tanto amato dai banchieri e dai bancari, non è mai uscito, sta lì come sempre, comoda fonte di reddito per il Settore che fa orecchie da mercante.

Un utente bancario denuncia alla nostra attenzione di aver anni fa sottoscritto un contratto presso Notaio con Banca Intesa, sono trascorsi diversi anni e non ha mai ricevuto, nonostante le molteplici richieste da lui inviate, un Piano di Ammortamento né il metodo di calcolo delle rate, l'Atto di Mutuo parla genericamente di Mutuo con calcolo di "ammortamento alla francese". Inutile dire che anche recenti richieste di documentazioni e chiarimenti inoltrate alla banca presso cui l'utente ha acceso il mutuo, sono rimaste inevase.

Riportiamo il fatto perché è esplicativo del modus operandi di molti Istituti: muro di gomma e tutto come sempre.

Vediamo cosa può nascondere il muro di gomma.

Parlare di sistema alla Francese sta ad indicare un metodo di ammortamento progressivo mediante una composizione di formule finanziarie sostituendo alla maniera francese il Tasso Nominale Annuo (TAN) con il Tasso Annuo Effettivo (TAE), che consente la capitalizzazione periodica a scadenza tura rata degli interessi corrispettivi propri del piano; in parole povere: un TAN del 10% a cadenza tura semestrale diventa del 10,25% , mentre se la cadenza tura è mensile, diventa del 10,47%.

Questo sistema permette di ottenere con un tasso fisso le rate costanti, ma in caso di tasso variabile mantenendo a base l'ammortamento progressivo del capitale, modesto all'inizio e consistente alla fine, permette pure in presenza di entità delle rate variabili, la certezza della durata del rimborso.

Con il sistema da loro indicato invece si procede al calcolo di ciascuna rata periodica con il sistema francese su detto sulla base di un tasso individuato precedentemente alla scadenza, per cui se al momento della scadenza il tasso dovesse risultare superiore ovvero fossero aumentate le spese per gli oneri, o peggio ancora per gli interessi per ritardato pagamento, l'Istituto utilizza i pagamenti effettuati ai sensi degli artt. 1193 e 1194 del c.c. imputando le somme prima a saldo di ogni spesa, poi degli interessi anche di mora, ed infine in conto del capitale.

Per cui se la rata nuova richiesta fosse di 100, ma al momento della scadenza della stessa il tasso fosse tale che con 10 di spesa e 90 di interessi, questi sarebbero coperti dalla rata, vede bene che di capitale non si è ammortizzato nulla. Per cui alla successiva scadenza si troverà a dover pagare interessi su un capitale non ammortizzato.

Ciò purtroppo comporta che alla prevista scadenza finale del rimborso lei corre il rischio di trovarsi un consistente capitale ancora da ammortizzare, e che a termine di contratto dovrà essere pagato in unica soluzione, ovvero ripianificato.

Per approfondire :

<http://www.federicolippi.it/content/view/46/28/>