

Di nuovo sulla truffa di "Sonni Tranquilli"

Inviato da Federico Lippi
domenica 09 settembre 2007
Ultimo aggiornamento lunedì 10 settembre 2007

Ritenevo di essermi dilungato abbastanza sui mutui Sonni Tranquilli "offerta" gentilmente da Banca Intesa, evidentemente non sono stato sufficientemente chiaro viste le continue richieste di chiarimenti che mi arrivano via mail sia da utenti semplici, sia da professionisti del settore; il desiderio di rendere un servizio utile anche ai tanti utenti del mio sito che operano nel settore per la stampa specializzata, e che non si spingono a chiedere delucidazioni direttamente al sottoscritto, mi inducono a fornire queste ulteriori precisazioni.

1)- I piani di ammortamento si elaborano col sistema progressivo e con l'applicazione della formula francese, che automatizza la capitalizzazione periodica degli interessi : infatti un TAN ‐ Tasso Annuo Nominale del 10% diventa un TAE‐Tasso Annuo Effettivo, con cadenzatura mensile, del 10,4713%)

2)- In caso di tasso variabile, il piano progressivo dell'ammortamento di capitale resta quello, comportando da una parte la variabilità relativa della rata complessiva, che è costituita dalla quota di capitale come calcolata nel modo su detto, e la quota di interessi che varia secondo il tasso ed applicata sul residuo debito in linea capitale.

Pertanto se al mese attuale il residuo fosse di 100.000 euro , al tasso originario del 10% annuo nominale, corrisponde una quota di interessi corrispettivi di 833,33 euro, mentre se il tasso originario annuo fosse al 12% il suo valore corrisponderebbe ad euro 1.000,00 e la quota di capitale ammortizzata sarebbe sempre la stessa.

Per essere più chiari : poniamo una rata fissa di 1300,00 euro, col sistema di rate costanti e tasso fisso, la rata coprirebbe come detto, euro 833,33 di interessi e conseguentemente una quota di capitale pari ad euro 466,67, e resterebbe da ammortizzare un residuo capitale di euro 99.533,33, e che nel mese successivo maturerebbe una quota di interessi al 10% pari ad euro 829,44.

Nel caso invece di rata costante e tasso variabile divenuto alla attuale scadenza del 12%, la Banca coprirebbe , ai sensi dell'art. 1194 del CC, euro 1.000,00 di quota di interessi ammortizzando invece solo euro 300 di capitale, lasciando così un residuo di euro 99.700 di capitale, che al mese successivo maturerebbe al 10% una quota di interessi pari ad euro 830,83.

E questo solo al 1° mese.

Immaginiamo un mutuo venticinquennale a rate mensili: viene da se che alla fine dei 25 anni il residuo capitale ancora da pagare sarebbe assai sostanzioso, anche in considerazione del fatto che attualmente tutto fa immaginare che i tassi andranno ad aumentare, e di corsa.

Ora perché affermo che tutto questo è una TRUFFA?

1)- Non dà certezza

al mutuatario di quando finirà di pagare il mutuo che, gestito in questo modo, può passare dagli ipotetici 25 anni contrattualizzati a 37 anni ed oltre.

2)- Il rischio di un

tasso variabile è un carico già pesante da solo, e inoltre in questo modo con l'allungamento del termine di rimborso, si decuplica l'onere complessivo, rendendo ancora più possibile che il mutuatario possa trovarsi nella impossibilità di pagare, mentre di contro la Banca si troverebbe ad avere la possibilità concreta di riorganizzare a quattro soldi il "perduto buon investimento del "parco Immobiliare";

3)- Con questo sistema automaticamente aumenta il TEG di ciascuna Banca, quindi la media della campionatura permetterà al Ministero del Tesoro, dietro indicazione di Bankitalia, di elevare il TEGM, e poiché il TEGM, maggiorato della metà, MISURA IL TASSO SOGLIA DI USURA, anche questo aumenterà e le Banche resteranno viepiù impunte.