

# Ricalcolo Facile Finanziamenti

## Manuale d'Uso

### Introduzione

Il software “Ricalcolo Facile Finanziamenti” analizza i contratti di mutuo, finanziamenti e leasing al fine di rilevare se sono stati promessi tassi usurari. Il software, inoltre, ricostruisce il piano di ammortamento (alla francese o all'italiana), al tasso indicato. L'utente potrà verificare velocemente l'illegittima pattuizione dei parametri contrattuali e verificare per cui l'usura ab origine sul contratto di finanziamento analizzato.

### Caratteristiche tecniche

#### A chi è rivolto

Il software è rivolto a professionisti ed esperti del settore. Le molteplici opzioni per l'analisi ed il ricalcolo dei conti correnti lo rendono uno strumento indispensabile soprattutto per CTU e CTP che intendono eseguire calcoli sintetici completi e precisi.

#### Come si utilizza

Il software “Ricalcolo Facile Finanziamenti” prevede l'inserimento dei dati generali del finanziamento, tramite i quali è possibile verificare l'usura pattizia. Il software permette inoltre, verificato il superamento o meno della soglia usura rispetto i parametri inseriti di quantificare una stima del rimborso da corrispondere al debitore.

#### Risultati finali

Per quanto riguarda l'analisi dell'usura, il software consente di verificare il superamento delle soglie usura, individuate dal Ministero del Tesoro sentita la Banca d'Italia e l'Ufficio italiano dei cambi mediante rilevazione trimestrale diversificate sulla base della natura delle operazioni, in contratti di finanziamento, alla data di stipula del contratto.

La disamina delle pattuizioni contrattuali in base ai dati inseriti, si snoda in tre distinti step:

1. Verifica della liceità di pattuizione dei tassi convenuti. Il software esegue una separata disamina per il tasso corrispettivo (permettendo la distinzione tra tasso fisso e variabile) ed il tasso moratorio. In particolare raffronta il corrispettivo rispetto la soglia ed in separata analisi il tasso moratorio rispetto alla soglia usura rilevata in corrispondenza della data di stipula contrattuale;
2. Calcolo del TAEG del finanziamento e confronto dei valori con il tasso soglia;
3. Calcolo del TAEG del finanziamento nel caso in cui si compili la sezione “Estinzione anticipata”. In tal caso, il software simulerà il calcolo del TAEG comprendendo anche gli oneri collegati all'estinzione anticipata e confronta il valore risultante con le soglie usura contenute nel database del software.

Se si verifica un vizio contrattuale per uno dei casi descritti, il software stima il rimborso da corrispondere al debitore.

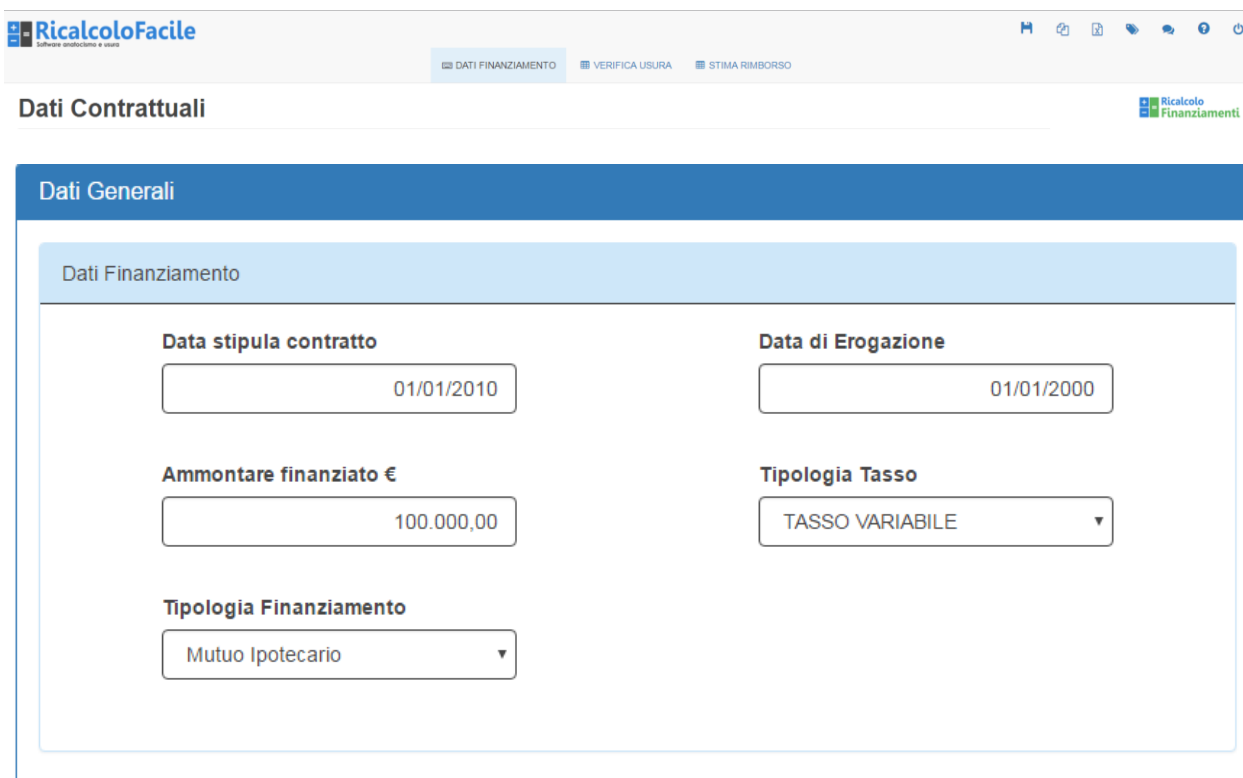
Il software, nel caso in cui riscontri il superamento del tasso soglia, stima il rimborso ex art. 1815 cc spettante alla parte finanziata sommando gli interessi corrispettivi e gli interessi di mora pagati.

## Struttura del software

Il software è strutturato in tre sezioni, ciascuna delle quali sarà descritta e rappresentata dettagliatamente nelle pagine che seguono.

Nella prima sezione sono riportati i dati generali del finanziamento, nella seconda sezione si esegue una verifica dei parametri contrattuali rispetto ai tassi soglia. Nella terza sezione, a seconda di ciò che l'analisi contrattuale restituisce (superamento o meno del tasso soglia), il software stima una cifra di rimborso a favore del debitore rispetto a quanto da questo corrisposto.

## DATI DEL FINANZIAMENTO



The screenshot displays the 'RicalcoloFacile' software interface. At the top, there is a navigation bar with three tabs: 'DATI FINANZIAMENTO' (selected), 'VERIFICA USURA', and 'STIMA RIMBORSO'. Below the navigation bar, the main section is titled 'Dati Contrattuali'. Inside this section, there is a sub-section titled 'Dati Generali'. The 'Dati Generali' section contains a form with the following fields:

- Data stipula contratto:** A text input field containing '01/01/2010'.
- Data di Erogazione:** A text input field containing '01/01/2000'.
- Ammontare finanziato €:** A text input field containing '100.000,00'.
- Tipologia Tasso:** A dropdown menu with 'TASSO VARIABILE' selected.
- Tipologia Finanziamento:** A dropdown menu with 'Mutuo Ipotecario' selected.

Nel foglio di lavoro "DATI FINANZIAMENTO", debbono essere inseriti i dati generali del contratto, ossia:

**Data di Stipula del contratto:** la data di stipula del contratto è fondamentale per individuare correttamente il tasso soglia vigente. Questa infatti viene stabilita in base alla tipologia di finanziamento e al momento della stipula del contratto.

**Data di Erogazione:** la data di erogazione, successiva alla data di stipula è necessaria per effettuare lo sviluppo del piano di ammortamento del finanziamento.

**Ammontare finanziato €:** in questo campo va inserito il valore del finanziamento, così come indicato nel contratto. Il valore va sempre espresso in euro. Per contratti precedenti al 2001 si deve convertire quindi il valore in euro. Per i Leasing va inserito il valore al netto dell'Iva e comprensivo dell'anticipo.

**Tipologia Tasso:** indicare se il contratto prevede l'applicazione di un tasso fisso o di un tasso variabile. La scelta può influire sulla individuazione del relativo tasso soglia ma non influenzerà lo sviluppo del piano di ammortamento che, verrà calcolato senza tenere in considerazione eventuali variazioni dei tassi.

<b>Tipologia Finanziamento</b>	
<div>Leasing Mobiliare ▼</div>	
<b>Anticipo Leasing</b>	<b>Canone Finale Leasing</b>
<div>0,000%</div>	<div>0,000%</div>

**Anticipo e Canone Finale:** solo per i leasing, inserire il valore dell'anticipo e del canone finale, da esprimersi in percentuale rispetto all'ammontare finanziato. Ai fini del calcolo del piano di ammortamento e del TAEG, si intende che l'anticipo venga corrisposto contestualmente all'erogazione del leasing e non costituisce rata, ovvero viene omesso dal piano di ammortamento riportato. Il maxi-canone finale, costituito da solo capitale, verrà invece sommato alla quota capitale dell'ultima rata.

**Tipologia Finanziamento:** occorre inquadrare l'operazione in una delle categorie in base alle quali Banca d'Italia definisce le soglie usura. Il software integra i valori del TSU (Tasso Soglia Usura) per le seguenti categorie: Mutuo Ipotecario, Finanziamento Imprese, Finanziamento Famiglie, Credito Personale, Quinto Stipendio, Finanziamenti Famiglie non bancari, Leasing mobiliare, Leasing Immobiliare, Leasing Strumentale, Credito finalizzati all'acquisto rateale, Credito Revolving. In riferimento alla verifica del credito "revolving" si precisa che Ricalcolo Finanziamenti consente di analizzare solo quelle operazioni che siano direttamente riconducibili a forme di finanziamento, in cui siano cioè chiaramente definiti un ammontare erogato ed un piano di rientro dello stesso a certe condizioni.

**Spese Iniziali:** inserire in questi campi le spese che si reputano debbano essere computate ai fini del TAEG (in genere bisogna considerare spese quali: commissioni, perizie tecniche, spese corrisposte a vario titolo, etc. ad eccezione di bolli e tasse). Il quadro normativo di riferimento è dato dall'art. 644 c.p. Tali valori influiscono sul valore del TAEG, ma non verranno riportati nel piano di ammortamento. Eventuali spese annue vanno aggiunte alle spese per rata, spalmate in base al numero di rate annue previste dal piano. L'ammontare delle spese pro rata può essere indicato come importo fisso (al campo Spese fisse per rata €) e/o come percentuale rispetto a ciascuna rata (al campo Spese % per rata).

#### Spese iniziali

Spese istruttoria €

1.000,00

Spese polizza assicurativa €

0,00

Altre spese €

0,00

#### Spese per rata

Spese fisse per rata €

0,00

Spese % per rata

0,000%

**Durata preammortamento/N. Rate:** inserire i mesi o i giorni di preammortamento, se previsti contrattualmente. Le rate di preammortamento saranno calcolate in base al numero di rate annue previste. Nel caso si scelga di indicare la durata in giorni, verrà creata una sola rata di preammortamento che coprirà tutti i giorni previsti. Bisogna inoltre riportare il valore del tasso di interesse iniziale (TAN) previsto per il periodo di preammortamento.

#### Preammortamento

Durata Preammortamento/N. Rate

20

Mesi/Giorni

GIORNI

Tasso Iniziale Preammortamento

3,000%

**Ammortamento:** In questa sezione vanno inserite tutte le caratteristiche dell'ammortamento.

**Ammortamento**

<b>Tipologia Ammortamento</b>	<b>Durata in Mesi</b>
<input type="text" value="FRANCESE"/>	<input type="text" value="36"/>
<b>Numero rate annue</b>	<b>Tasso Iniziale Ammortamento (TAN)</b>
<input type="text" value="12"/>	<input type="text" value="15,000%"/>

Tipologia di ammortamento: attualmente il software supporta tre tipologie di ammortamento:

1. **FRANCESE:** le rate sono calcolate con il metodo alla FRANCESE. Gli interessi per ogni rata sono calcolati in base ai periodi di pagamento, ovvero applicando un tasso periodale pari al rapporto tra il tasso nominale annuo vigente ed il numero di rate annue.
2. **CAPITALE COSTANTE:** le rate vengono calcolate con il metodo all'Italiana. Ogni rata è quindi costituita da un capitale costante (calcolato come capitale totale diviso il numero di rate), mentre gli interessi sono calcolati al tasso corrispondente della rata e per gli effettivi giorni di preammortamento, calcolati come differenza tra la scadenza della rata in oggetto e quella precedente. In tal caso si prenderà come riferimento per il calcolo il divisore scelto nella sezione TASSO VARIABILE. Gli interessi saranno quindi calcolati secondo la formula:  $(CAPITALE\ RESIDUO \times TASSO \times GIORNI) / 360$ ;
3. **LEASING RATA COSTANTE:** il piano di ammortamento generato prevede una rata costante, calcolata con il metodo alla francese ma considerando il capitale al netto di eventuali anticipi e canoni finali. All'ultima rata verrà aggiunto il canone finale di solo capitale previsto. Le quote capitali ed interessi di ogni rata saranno calcolati attraverso un processo di attualizzazione dipendente dal tasso iniziale e dal numero della rata. Questa metodologia di piano di ammortamento è utilizzata per i Leasing.

**Tasso di mora:** in questo settore deve essere inserito il tasso di mora pattuito in contratto. Se previsto un tasso di mora variabile, bisogna inserire il valore assunto da tale tasso alla data di stipula del contratto.

**Tasso di Mora**

<b>Tasso di Mora iniziale %</b>
<input type="text" value="8,000%"/>

**Estinzione anticipata:** nel caso in cui il contratto preveda una clausola di estinzione anticipata, l'utente ha la possibilità di verificare se le condizioni economiche previste dalla clausola sono tali da comportare il superamento del tasso soglia nell'ipotesi in cui il contraente eserciti il diritto di concludere anticipatamente l'operazione. Vanno indicati i seguenti parametri:

**Ultima rata pagata:** numero dell'ultima rata pagata prima della ipotetica estinzione del finanziamento. Al variare di tale valore, si otterranno valori di TAEG diversi.

**Commissione %:** ammontare in percentuale della penale di estinzione prevista. L'importo della commissione viene determinato moltiplicando il debito residuo al momento della ipotetica estinzione per la percentuale indicata dall'utente.

**Altri oneri di estinzione:** ammontare delle eventuali spese applicate in caso di estinzione anticipata, se previste, ulteriori rispetto alla commissione sul debito residuo.

Il software pertanto calcolerà il TAEG specifico per l'ipotesi di estinzione considerata, tenendo conto delle penali/commissioni per estinzione anticipata, e lo confronterà con la soglia usura.

Estinzione Anticipata	
ULTIMA RATA PAGATA	
<input type="text" value="4"/>	
COMMISSIONE % SUL DEBITO RESIDUO	ALTRI ONERI ESTINZIONE
<input type="text" value="0,000%"/>	<input type="text" value="0,00"/>

Pagamenti	
Numero rate pagate	Interessi di mora pagati €
<input type="text" value="10"/>	<input type="text" value="200,00"/>

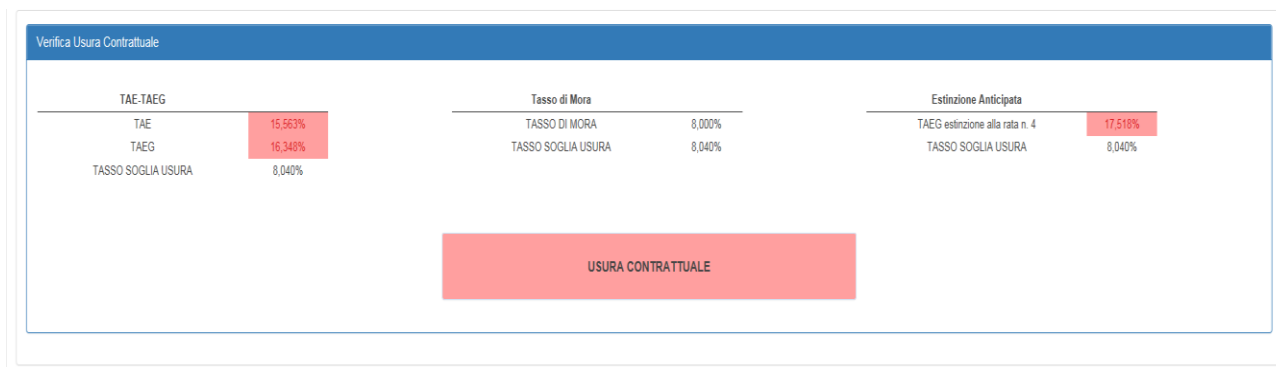
**Pagamenti:** nella sezione pagamenti, l'utente dovrà imputare il numero delle rate pagate e l'importo degli eventuali interessi di mora corrisposti.

La stima del piano di rimborso verrà calcolata alla sezione appositamente denominata in base al numero delle rate pagate inserito dall'utente.

## VERIFICA USURA

### Verifica Usura Contrattuale





La schermata pone in evidenza i parametri che vengono raffrontati con la soglia usura:

TAE e TAEG del contratto vengono raffrontati con la soglia usura alla data di stipula così come interessi di mora e il TAEG per estinzione anticipata (ricordiamo che il TAEG per estinzione anticipata rappresenta una simulazione in termini percentuali del costo complessivo del credito a carico del debitore nel quale sono ricompresi anche la percentuale e gli oneri pattuiti per anticipata estinzione).

Se almeno uno dei tre parametri risulta superiore al tasso soglia, il software indicherà che l'operazione è viziata da usura contrattuale. Se, al contrario, sia il TAEG, sia il tasso di mora, sia il TAEG in caso di estinzione anticipata dovessero tutti risultare inferiori al tasso soglia, il contratto sarà quindi conforme alla normativa anti-usura.

## STIMA RIMBORSO E PIANO DI AMMORTAMENTO

In questa schermata il software sviluppa il piano di ammortamento del finanziamento, unicamente sulla base dei dati inseriti dall'utente alla schermata DATI FINANZIAMENTO. Il piano risultante viene ottenuto tenendo conto, tra gli altri parametri, della tipologia di ammortamento scelta e del tasso di interesse iniziale riportato dall'utente. Le rate e la loro composizione in termini di interessi e quota capitale vengono calcolate sempre a partire dallo stesso tasso iniziale.

La stima del rimborso viene calcolata ex art. 1815 cc sommando le quote interessi delle rate già pagate, come riportate nel piano di ammortamento sviluppato dal software con l'ammontare degli interessi di mora pagati. Nel caso in cui il contratto preveda l'applicazione di un tasso fisso, la stima del rimborso coinciderà con il valore effettivo dell'indebitito percepito dal finanziatore. Qualora invece il contratto preveda un tasso variabile, la metodologia di stima implementata può, in generale, comportare uno scostamento rispetto al valore effettivo delle somme indebitamente percepite dal finanziatore. La stima sarà tanto più precisa quanto minore sarà stata la variabilità del tasso rispetto al valore iniziale.

La colonna Rimborso Progressivo riporta l'ammontare cumulato degli interessi corrispettivi indebitamente percepiti a ciascuna delle rate del piano.

## Stima Rimborso e Piano di Ammortamento

### Stima Rimborso

Rimborso interessi corrispettivi €	10.389,58
Rimborso interessi di mora €	200,00
<b>Totale Rimborso €</b>	<b>10.589,58</b>

### Piano di Ammortamento

#### Piano di Ammortamento

N.	SCADENZA	QUOTA INTERESSI	QUOTA CAPITALE	RATA	DEBITO RESIDUO	PAGATA	RIMBORSO (PROGRESSIVO)
1	21/01/2000	166,67	0,00	166,67	100.000,00	SI	166,67
2	21/02/2000	1.250,00	2.216,53	3.466,53	97.783,47	SI	1.416,67
3	21/03/2000	1.222,29	2.244,24	3.466,53	95.539,23	SI	2.638,96
4	21/04/2000	1.194,24	2.272,29	3.466,53	93.266,94	SI	3.833,20
5	21/05/2000	1.165,84	2.300,70	3.466,53	90.966,24	SI	4.999,04
6	21/06/2000	1.137,08	2.329,45	3.466,53	88.636,78	SI	6.136,12
7	21/07/2000	1.107,96	2.358,57	3.466,53	86.278,21	SI	7.244,07
8	21/08/2000	1.078,48	2.388,06	3.466,53	83.890,16	SI	8.322,55
9	21/09/2000	1.048,63	2.417,91	3.466,53	81.472,25	SI	9.371,18
10	21/10/2000	1.018,40	2.448,13	3.466,53	79.024,12	SI	10.389,58
11	21/11/2000	987,80	2.478,73	3.466,53	76.545,39	NO	10.389,58

## Stampa dei risultati

Una volta creato il progetto, inseriti i dati e salvata l'ultima modifica di elaborazione, l'utente potrà stampare i risultati ottenuti tramite la funzionalità **Scarica Risultati**.

Nelle successive pagine sarà illustrato un esempio di lettura dei punti focali di un contratto di mutuo e di questi, quali dati vanno inseriti all'interno del software per la disamina contrattuale.



## Esempio di inserimento

Si riportano di seguito i punti focali di un contratto di finanziamento. In particolare di questo, si pongono in evidenza i tratti focali dai quali trarre i dati da inserire nel software nel foglio di compilazione dati.

===== CONTRATTO DI MUTUO DI CREDITO FONDIARIO =====  
===== sensi dell'art. 38 del D.Lgs. 1/9/1993 n. 385 =====  
===== CON SURROGAZIONE DI IPOTECA =====  
===== ATTO UNICO per euro 243.513,81 =====  
===== durata anni 28 (ventotto) =====  
===== BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA S.p.A. =====  
===== e =====  
===== DI NOVI SALVATORE e CUCINELLA ALESSANDRA =====  
===== REPUBBLICA ITALIANA =====  
L'anno duemiladieci, il giorno ventinove del mese di marzo, =====  
===== 29 marzo 2010 =====

euro 243.513,81

3) La parte mutuataria si obbliga a rimborsare la somma mutuata entro anni 28 (ventotto) mediante pagamento di n. 336 (trecentotrentasei) rate mensili, comprensive di capitale e di interessi da pagarsi in contanti presso le casse della Banca mutuante e scadenti l'ultimo giorno di ogni mese. =

totredici euro e ottantuno centesimi) al tasso di interesse del 2,019% (due virgola zero diciannove per cento) nominale annuo, salvo il diverso inte-

Le predette rate mensili sono soggette a variabilità per tutta la durata del mutuo e la Parte mutuataria dichiara di assumere ogni maggior onere per

Il tasso di mora viene stabilito maggiorando di 2,361 (due virgola trecentosessantuno) punti annui il tasso convenzionale come sopra pattuito e tempo per tempo applicato. =====

5) Alla scopo di garantire la restituzione della somma mutuata ed il paga-

## Inserimento dati nel software

**Dati Generali**

**Dati Finanziamento**

<b>Data stipula contratto</b>	<b>Data di Erogazione</b>
29/03/2010	29/03/2010
<b>Ammontare finanziato €</b>	<b>Tipologia Tasso</b>
243.513,81	TASSO VARIABILE ▼
<b>Tipologia Finanziamento</b>	
Mutuo Ipotecario ▼	

**Ammortamento**

<b>Tipologia Ammortamento</b>	<b>Durata in Mesi</b>
FRANCESE ▼	336 ▼
<b>Numero rate annue</b>	<b>Tasso Iniziale Ammortamento (TAN)</b>
12 ▼	2,019%

**Tasso di Mora**

<b>Tasso di Mora iniziale %</b>
4,380%

Supponiamo che per ottenere il finanziamento la parte mutuata abbia sostenuto un carico di spese iniziali pari a 500,00 euro rappresentate solo dalle spese istruttoria.

Spese iniziali	
<b>Spese istruttoria €</b> <input type="text" value="500,00"/>	<b>Spese polizza assicurativa €</b> <input type="text" value="0,00"/>
<b>Altre spese €</b> <input type="text" value="0,00"/>	

Spese per rata	
<b>Spese fisse per rata €</b> <input type="text" value="0,00"/>	<b>Spese % per rata</b> <input type="text" value="0,000%"/>

Poniamo come seconda ipotesi la pattuizione di una commissione pari al 1%, posta nel caso in cui la parte mutuata dovesse decidere di estinguere prima della scadenza naturale del contratto.

Estinzione Anticipata	
<b>ULTIMA RATA PAGATA</b> <input type="text" value="5"/>	<b>ALTRI ONERI ESTINZIONE</b> <input type="text" value="0,00"/>
<b>COMMISSIONE % SUL DEBITO RESIDUO</b> <input type="text" value="1%"/>	

Pagamenti	
<b>Numero rate pagate</b> <input type="text" value="10"/>	<b>Interessi di mora pagati €</b> <input type="text" value="100,00"/>

Nel caso di specie per cui, si imputa la commissione pattuita per estinzione anticipata e si decide di simulare il calcolo del TAEG per estinzione anticipata alla 5° rata. Il tal modo il software, oltre al TAEG (ISC) calcolerà anche il costo complessivo del credito a carico della parte mutuata, nell'ipotesi in cui il finanziamento venga estinto dopo la quinta rata.

Il foglio "Verifica usura contrattuale" restituirà i risultati dell'analisi contrattuale rispetto ai dati inseriti. L'illecità di pattuizione si verifica per il calcolo del TAEG per estinzione anticipata.

## Verifica Usura Contrattuale

### Verifica Usura Contrattuale

TAE-TAEG		Tasso di Mora		Estinzione Anticipata	
TAE	2,036%	TASSO DI MORA	4,380%	TAEG estinzione alla rata n. 5	4,965%
TAEG	2,052%	TASSO SOGLIA USURA	4,380%	TASSO SOGLIA USURA	4,380%
TASSO SOGLIA USURA	4,380%				

USURA CONTRATTUALE

In base al risultato della “verifica usura” il software stimerà un rimborso da corrispondere alla parte mutuata in base ai pagamenti da questa corrisposti.

## Stima Rimborso e Piano di Ammortamento

### Stima Rimborso

Rimborso interessi corrispettivi €	4.056,08
Rimborso interessi di mora €	100,00
<b>Totale Rimborso €</b>	<b>4.156,08</b>

### Piano di Ammortamento

#### Piano di Ammortamento

N.	SCADENZA	QUOTA INTERESSI	QUOTA CAPITALE	RATA	DEBITO RESIDUO	PAGATA	RIMBORSO (PROGRESSIVO)
1	29/04/2010	409,71	539,68	949,39	242.974,13	SI	409,71
2	29/05/2010	408,80	540,59	949,39	242.433,54	SI	818,52
3	29/06/2010	407,89	541,50	949,39	241.892,04	SI	1.226,41
4	29/07/2010	406,98	542,41	949,39	241.349,63	SI	1.633,39
5	29/08/2010	406,07	543,32	949,39	240.806,31	SI	2.039,46
6	29/09/2010	405,16	544,24	949,39	240.262,08	SI	2.444,62
7	29/10/2010	404,24	545,15	949,39	239.716,92	SI	2.848,86
8	29/11/2010	403,32	546,07	949,39	239.170,86	SI	3.252,19
9	29/12/2010	402,40	546,99	949,39	238.623,87	SI	3.654,59
10	29/01/2011	401,48	547,91	949,39	238.075,96	SI	4.056,08
11	28/02/2011	400,56	548,83	949,39	237.527,13	NO	4.056,08
12	29/03/2011	399,64	549,75	949,39	236.977,38	NO	4.056,08