

Perizia Mutuo per **Nome e Cognome**

RELAZIONE TECNICA

Dott. Simone Salvati

1. PREMESSA

Con Atto Pubblico del **data**, stipulato tra i Signori **XXXX** e **YYYY** Coniugati in regime di separazione dei beni, da ora definiti “parte mutuataria” ed il Signor Fabio Sordi procuratore del Credito di Romagna S.p.A. iscritta al n. 03374640401 del Registro delle Imprese di Forlì (C.F. e P.Iva 03374640401), da ora definita “Banca”, veniva concesso un mutuo di euro 400.000€ per liquidità. La sola Signora Francesca Romana Laurenzi sarà anche parte datrice di ipoteca.

2. ANALISI DOCUMENTALE

Si riportano i dati rilevanti che caratterizzano il contratto di mutuo ipotecario in oggetto.

ITEM	DESCRIZIONE
Banca concedente	xxxx
Mutuatario	XXXX e YYYY
Importo Mutuo	Euro 00000,0000
Data di stipula	xxxx
Condizioni e termini di rimborso	xxx
Interessi di mora	xxx

3. ANALISI CONTABILE E CONTEGGI

Alla luce delle considerazioni sopra svolte, lo scrivente ha effettuato i conteggi richiesti ricavandone le seguenti evidenze:

VERIFICA DELL'USURA ORIGINARIA- USURA NON PRESENTE - I tassi di interesse previsti nel contratto originario (Euribor 365 a 3 mesi più 2 punti percentuali arrotondamento ai 0,10 superiori, minimo 2 punti percentuali se il tasso risultasse inferiore) non sono superiori ai tassi soglia previsti al momento della stipula in quanto il tasso soglia (ex l. 108/96) previsto per il secondo trimestre 2016 è pari a **16,875%**.

CONTEGGIO N.1 - Determinazione del saldo del rapporto originario alla data del 29/02/2020

In questa prima ipotesi il debito del mutuatario, considerando la prima rata non pagata e cioè quella di preammortamento del 01/02/2018 e rivalutata al tasso di interesse legale per tempo vigente, al giorno 29/02/2020 è pari a **42.565,34 €** e così composto:

MUTUO	ORIGINARIO			RIVALUTATO		
DATA	QUOTA CAPITALE	QUOTA INTERESSI	RATA	QUOTA CAPITALE	QUOTA INTERESSI	RATA
01/02/2018		€ 666,67	€ 666,67		€ 670,82	€ 670,82
01/03/2018		€ 666,67	€ 666,67		€ 670,67	€ 670,67
01/04/2018		€ 666,67	€ 666,67		€ 670,50	€ 670,50
01/05/2018		€ 666,67	€ 666,67		€ 670,33	€ 670,33
01/06/2018		€ 666,67	€ 666,67		€ 670,16	€ 670,16
01/07/2018		€ 666,67	€ 666,67		€ 670,00	€ 670,00
01/08/2018	€ 1.356,87	€ 666,67	€ 2.023,53	€ 1.363,30	€ 669,83	€ 2.033,13
01/09/2018	€ 1.359,13	€ 664,41	€ 2.023,53	€ 1.365,23	€ 667,39	€ 2.032,61
01/10/2018	€ 1.361,39	€ 662,14	€ 2.023,53	€ 1.367,17	€ 664,95	€ 2.032,12
01/11/2018	€ 1.363,66	€ 659,87	€ 2.023,53	€ 1.369,10	€ 662,50	€ 2.031,60
01/12/2018	€ 1.365,94	€ 657,60	€ 2.023,53	€ 1.371,04	€ 660,06	€ 2.031,10
01/01/2019	€ 1.368,21	€ 655,32	€ 2.023,53	€ 1.372,98	€ 657,61	€ 2.030,59
01/02/2019	€ 1.370,49	€ 653,04	€ 2.023,53	€ 1.374,92	€ 655,15	€ 2.030,07
01/03/2019	€ 1.372,78	€ 650,76	€ 2.023,53	€ 1.376,89	€ 652,71	€ 2.029,60
01/04/2019	€ 1.375,06	€ 648,47	€ 2.023,53	€ 1.378,84	€ 650,25	€ 2.029,09
01/05/2019	€ 1.377,36	€ 646,18	€ 2.023,53	€ 1.380,80	€ 647,79	€ 2.028,59
01/06/2019	€ 1.379,65	€ 643,88	€ 2.023,53	€ 1.382,75	€ 645,33	€ 2.028,07
01/07/2019	€ 1.381,95	€ 641,58	€ 2.023,53	€ 1.384,71	€ 642,86	€ 2.027,57
01/08/2019	€ 1.384,25	€ 639,28	€ 2.023,53	€ 1.386,67	€ 640,39	€ 2.027,06
01/09/2019	€ 1.386,56	€ 636,97	€ 2.023,53	€ 1.388,62	€ 637,92	€ 2.026,54
01/10/2019	€ 1.388,87	€ 634,66	€ 2.023,53	€ 1.390,60	€ 635,45	€ 2.026,04
01/11/2019	€ 1.391,19	€ 632,35	€ 2.023,53	€ 1.392,56	€ 632,97	€ 2.025,53
01/12/2019	€ 1.393,51	€ 630,03	€ 2.023,53	€ 1.394,54	€ 630,49	€ 2.025,03
01/01/2020	€ 1.395,83	€ 627,71	€ 2.023,53	€ 1.396,51	€ 628,01	€ 2.024,51
01/02/2020	€ 1.398,15	€ 625,38	€ 2.023,53	€ 1.398,48	€ 625,52	€ 2.024,00
TOTALE	€ 26.170,85	€ 16.276,28	€ 42.447,13	€ 26.235,69	€ 16.329,65	€ 42.565,34

Con un aggravio a sfavore del correntista rispetto al contratto originario pari a **118,21€** per interessi da rivalutazione.

CONTEGGIO N.2 - Determinazione del saldo del rapporto originario alla data del 29/02/2020 con applicazione degli interessi di mora previsti dal contratto originario

In questa seconda ipotesi il debito del mutuatario, considerando la prima rata non pagata e cioè quella di preammortamento del 01/02/2018 e rivalutato al tasso di interesse legale per tempo vigente, con applicazione degli interessi di mora previsti nel contratto originario (interesse originariamente previsto maggiorato di 3 punti percentuali) , al giorno 29/02/2020 è pari a **60.337,72€** e così composto:

MUTUO	ORIGINARIO			RIVALUTATO		
DATA	QUOTA CAPITALE	QUOTA INTERESSI	RATA	QUOTA CAPITALE	QUOTA INTERESSI	RATA
01/02/2018		€ 1.666,67	€ 1.666,67		€ 1.677,05	€ 1.677,05
01/03/2018		€ 1.666,67	€ 1.666,67		€ 1.676,67	€ 1.676,67
01/04/2018		€ 1.666,67	€ 1.666,67		€ 1.676,24	€ 1.676,24
01/05/2018		€ 1.666,67	€ 1.666,67		€ 1.675,83	€ 1.675,83
01/06/2018		€ 1.666,67	€ 1.666,67		€ 1.675,41	€ 1.675,41
01/07/2018		€ 1.666,67	€ 1.666,67		€ 1.675,00	€ 1.675,00
01/08/2018	€ 973,16	€ 1.666,67	€ 2.639,82	€ 977,77	€ 1.674,57	€ 2.652,34
01/09/2018	€ 977,21	€ 1.662,61	€ 2.639,82	€ 981,60	€ 1.670,07	€ 2.651,67
01/10/2018	€ 981,28	€ 1.658,54	€ 2.639,82	€ 985,44	€ 1.665,57	€ 2.651,02
01/11/2018	€ 985,37	€ 1.654,45	€ 2.639,82	€ 989,30	€ 1.661,05	€ 2.650,35
01/12/2018	€ 989,48	€ 1.650,35	€ 2.639,82	€ 993,18	€ 1.656,52	€ 2.649,70
01/01/2019	€ 993,60	€ 1.646,22	€ 2.639,82	€ 997,06	€ 1.651,96	€ 2.649,02
01/02/2019	€ 997,74	€ 1.642,08	€ 2.639,82	€ 1.000,96	€ 1.647,39	€ 2.648,35
01/03/2019	€ 1.001,90	€ 1.637,93	€ 2.639,82	€ 1.004,90	€ 1.642,84	€ 2.647,74
01/04/2019	€ 1.006,07	€ 1.633,75	€ 2.639,82	€ 1.008,83	€ 1.638,24	€ 2.647,07
01/05/2019	€ 1.010,26	€ 1.629,56	€ 2.639,82	€ 1.012,79	€ 1.633,63	€ 2.646,42
01/06/2019	€ 1.014,47	€ 1.625,35	€ 2.639,82	€ 1.016,75	€ 1.629,00	€ 2.645,75
01/07/2019	€ 1.018,70	€ 1.621,12	€ 2.639,82	€ 1.020,73	€ 1.624,36	€ 2.645,10
01/08/2019	€ 1.022,94	€ 1.616,88	€ 2.639,82	€ 1.024,73	€ 1.619,70	€ 2.644,42
01/09/2019	€ 1.027,21	€ 1.612,62	€ 2.639,82	€ 1.028,74	€ 1.615,01	€ 2.643,75
01/10/2019	€ 1.031,49	€ 1.608,34	€ 2.639,82	€ 1.032,77	€ 1.610,33	€ 2.643,10
01/11/2019	€ 1.035,78	€ 1.604,04	€ 2.639,82	€ 1.036,81	€ 1.605,62	€ 2.642,43
01/12/2019	€ 1.040,10	€ 1.599,72	€ 2.639,82	€ 1.040,87	€ 1.600,91	€ 2.641,78
01/01/2020	€ 1.044,43	€ 1.595,39	€ 2.639,82	€ 1.044,94	€ 1.596,16	€ 2.641,10
01/02/2020	€ 1.048,79	€ 1.591,04	€ 2.639,82	€ 1.049,03	€ 1.591,40	€ 2.640,43
TOTALE	€ 19.199,99	€ 40.956,65	€ 60.156,64	€ 19.247,20	€ 41.090,52	€ 60.337,72

Con un aggravio a sfavore del correntista rispetto al contratto originario pari a **118,21 €** per interessi da rivalutazione e **24.760,86 €** per interessi di mora.

CONTEGGIO N.3 - Determinazione del saldo del rapporto alla data del 29/02/2020, come da proposta della Banca non ancora sottoscritta dal Mutuatario:

In questa terza ipotesi il debito del mutuatario, considerando la prima rata non pagata e cioè quella di preammortamento del 01/02/2018 e rivalutato al tasso di interesse legale per tempo vigente, al giorno 29/02/2020 è pari a **42.565,34 €** ed è il debito residuo è pari a **373.829,15 €**.

La Banca propone la seguente offerta di rinegoziazione, non ancora sottoscritta dalla parte mutuataria: N° 36 rate mensili anticipate in cui verrà versata la sola quota interessi ed un piano di ammortamento con termine il 01/01/2040 con il seguente tasso di interesse 2,00% punti in più dell'EURIBOR 360 3MMP ARR. 0,10 SUP, con tasso minimo pari al 4,00%.

VERIFICA DELL'USURA ORIGINARIA- USURA NON PRESENTE - I tassi di interesse previsti nel contratto originario (Euribor 365 a 3 mesi più 2 punti percentuali arrotondamento ai 0,10 superiori, minimo 4 punti percentuali se il tasso risultasse inferiore) non sono superiori ai tassi soglia previsti al momento della stipula in quanto il tasso soglia (ex l. 108/96) previsto per il quarto trimestre 2019 è pari a **14,763%**.

4. CONCLUSIONI

Di seguito le risultanze nel rispetto del quesito.

IPOTESI	DESCRIZIONE	SALDO A FAVORE DEL MUTUANTE (€)	RIVALUTAZIONE SALDO (€)	TOTALE SALDO (€)
CONTEGGIO N.1	Determinazione del saldo del rapporto originario alla data del 29/02/2020	42.447,13	118,21	42.565,34 €
CONTEGGIO N.2	Determinazione del saldo del rapporto originario alla data del 29/02/2020 con applicazione degli interessi di mora previsti dal contratto originario	60.156,64	118,21	60.337,72 €
CONTEGGIO N.3	Determinazione del saldo del rapporto alla data del 29/02/2020, come da proposta del Mutuante	50.692,43	9.972,19	60.664,62

Roma, xxxx

Dott. Simone Salvati

ALLEGATO A- PIANO DI AMMORTAMENTO ORIGINARIO

ALLEGATO B- PIANO DI AMMORTAMENTO CON INTERESSI DI MORA

ALLEGATO C- PIANO DI AMMORTAMENTO COME DA PROPOSTA DI RINEGOZIAZIONE AL 29/02/2020