

## **GUIDA ALL'USO DEL SOFTWARE CALCOLO MUTUI 2017**

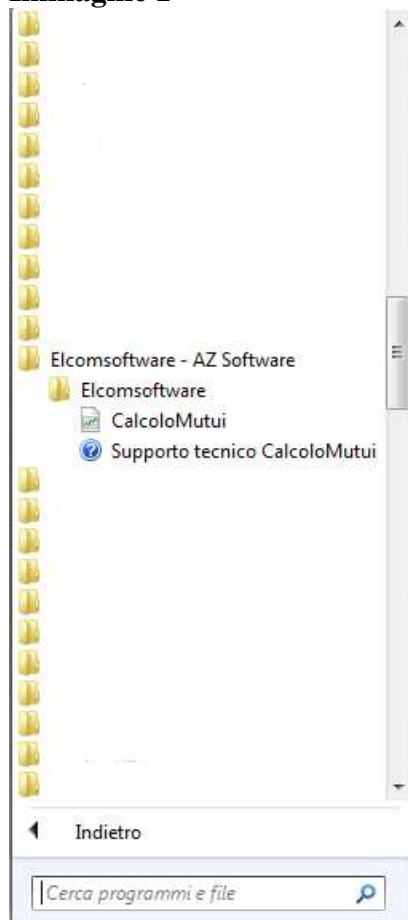
### **SOFTWARE IL PER IL CONTROLLO DELL'USURA SU MUTUI E FINANZIAMENTI E IL CALCOLO DELL'ANATOCISMO**

Il programma **Calcolo Mutui 2017** consente di controllare se i tassi applicati dagli istituti finanziari per mutui e finanziamenti abbiano superato o meno il tasso soglia usura, sia all'atto della stipula del contratto (usura da contratto) che durante il rapporto di finanziamento (usura sopravvenuta). Inoltre consente di verificare l'anatocismo.

#### **Avvio del programma Calcolo Mutui:**

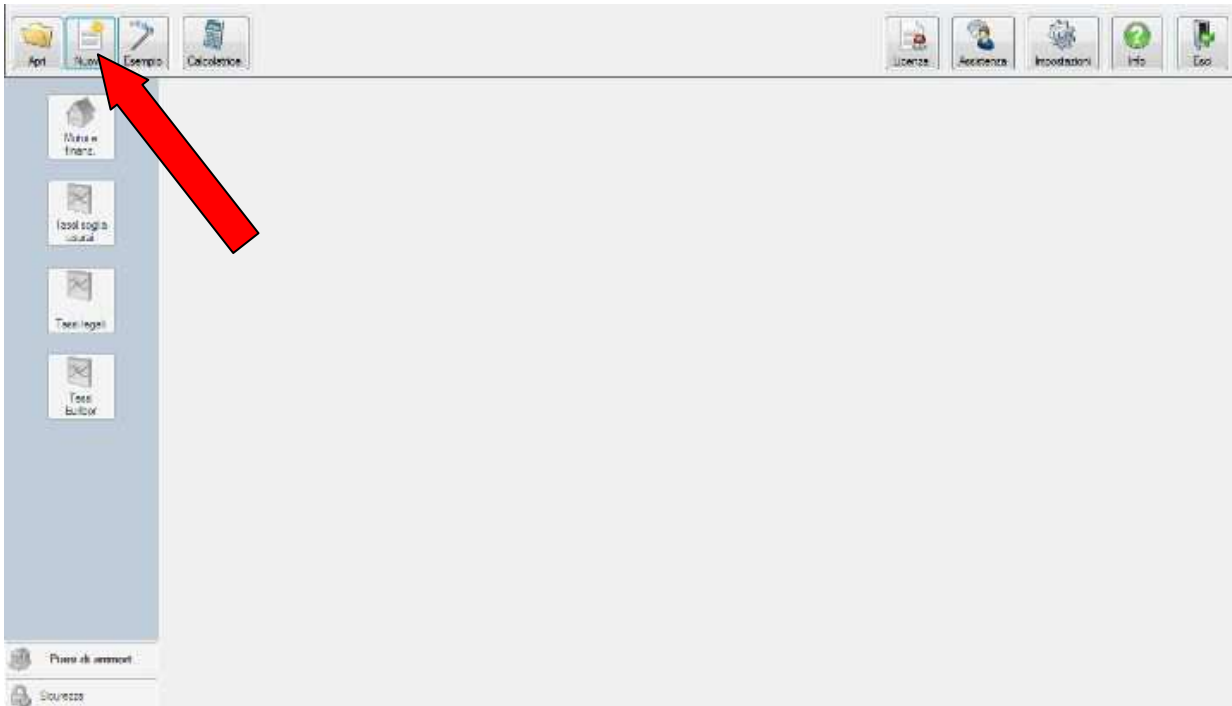
Dopo aver installato il software dalla seguente pagina <http://www.elcomsoftware.it/download.html>, aprire il programma portandosi con il mouse su “start programmi”, selezionare la cartella “Elcomsoftware–Azsoftware”, come da immagine 1.

**Immagine 1**



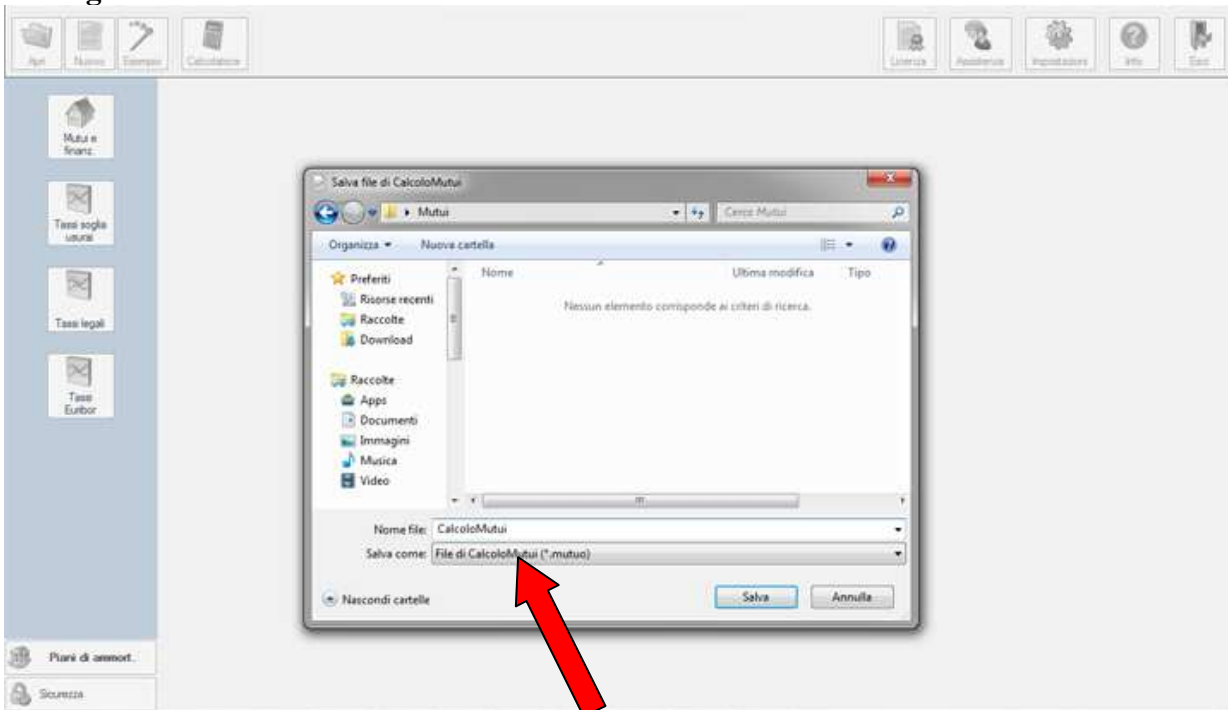
Dopo aver cliccato su “Calcolo Mutui” si aprirà la finestra del programma. (2)

**Immagine 2.**



Cliccare su “Nuovo” apparirà una schermata dove salvare il file, come da figura 3.

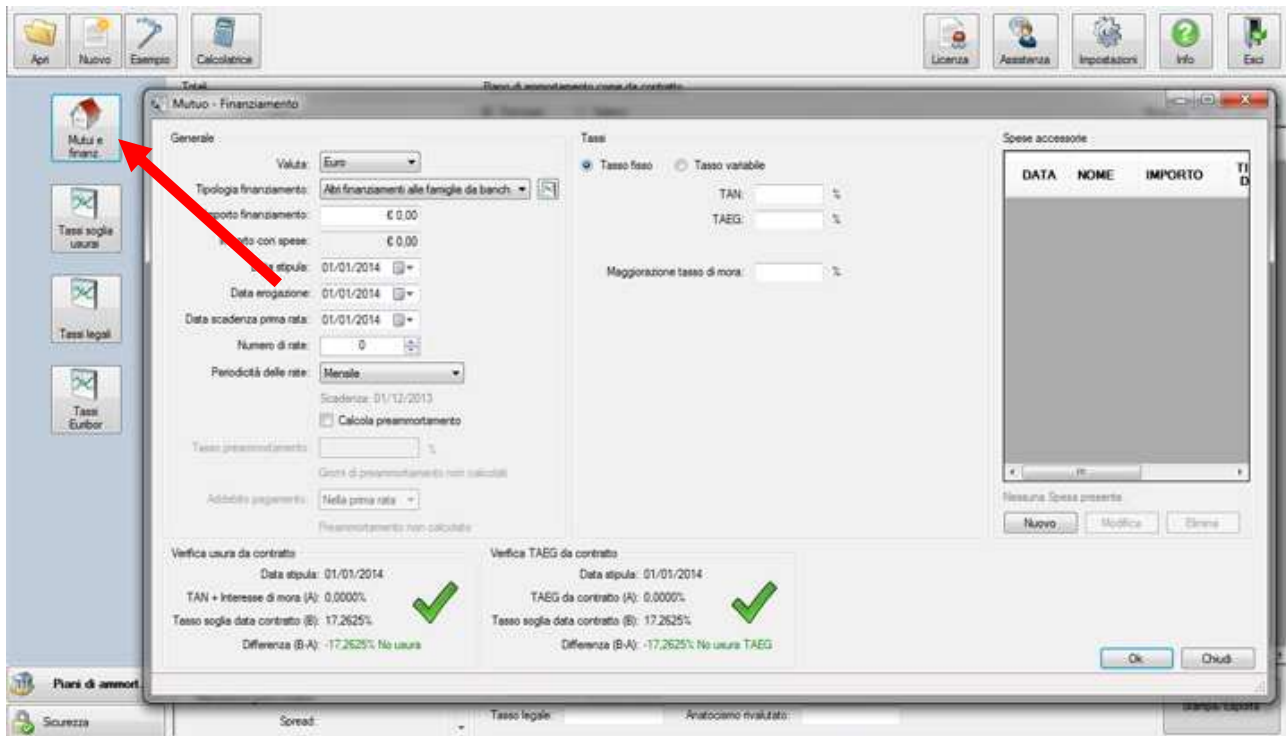
### Immagine 3.



## Inserimento dati del contratto

Per inserire i dati bisogna cliccare sull'icona “Mutui e finanziamenti” come da figura 4.

Figura 4.



## Inserimento dati per un mutuo o finanziamento a Tasso Fisso

Tassi

Tasso fisso     Tasso variabile

TAN:  %

TAEG:  %

Maggiorazione tasso di mora:  %

Dopo aver inserito il tan, il taeg e la maggiorazione del tasso di mora ricavati dal contratto di mutuo o finanziamento, il software determinerà se è presente usura da contratto confrontandoli con i tassi soglia pubblicati dal Ministero del Tesoro.


Verifica usura da contratto

Data stipula: 30/06/2009

TAN + Interesse di mora (A): 18,0000%

Tasso soglia data contratto (B): 13,4550%

Differenza (B-A): 4,5450% **Usura**



Verifica TAEG da contratto

Data stipula: 30/06/2009

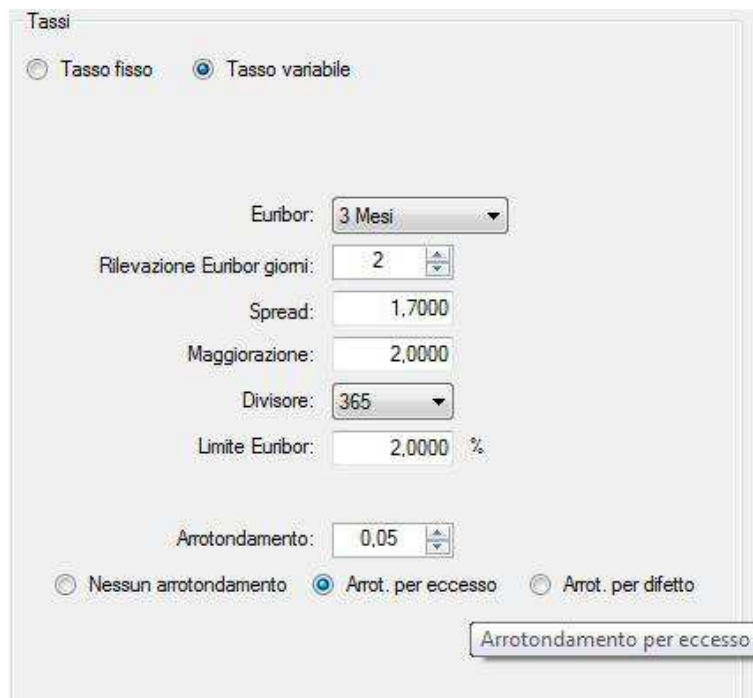
TAEG da contratto (A): 15,3000%

Tasso soglia data contratto (B): 13,4550%

Differenza (B-A): 1,8450% **Usura**



## Inserimento dati mutuo o finanziamento a tasso variabile.



**Euribor:** selezionare la media Euribor in base ai dati del contratto.

**Rilevazione giorni:** sono i giorni di valuta. Per convenzione, ad esempio, i dati medi mensili diffusi dal Sole 24 Ore, tengono conto di due giorni di valuta. In pratica, la media di Aprile viene calcolata prendendo i valori pubblicati da Thomson Reuters dal 30 Marzo al 28 di Aprile e non dal 1 di Aprile al 30 di Aprile.

**Spread:** inserire lo spread prendendolo dai dati del contratto.

**Maggiorazione:** inserire il tasso percentuale della maggiorazione in caso di mancato pagamento.

**Divisore:** selezionare il divisore. I tassi sono base 360 o 365.

**Limite Euribor (CAP):** in caso di mutuo a tasso variabile Cap, inserire il tetto massimo pattuito.

### **Inserimento delle spese:**

La schermata “spese” consente di inserire le spese accessorie singolarmente, per il ricalcolo del taeg e il controllo dell’usura sopravvenuta.

Si potrà scegliere se le spese, ad esempio spese istruttoria, spese di incasso, e altre spese nel piano di ammortamento verranno:

1. aggiunte al capitale
2. non aggiunte al capitale
3. pagate alla prima rata
4. pagate all’ultima rata

Inoltre si potrà scegliere ai fini del ricalcolo del Taeg se si tratta di una:

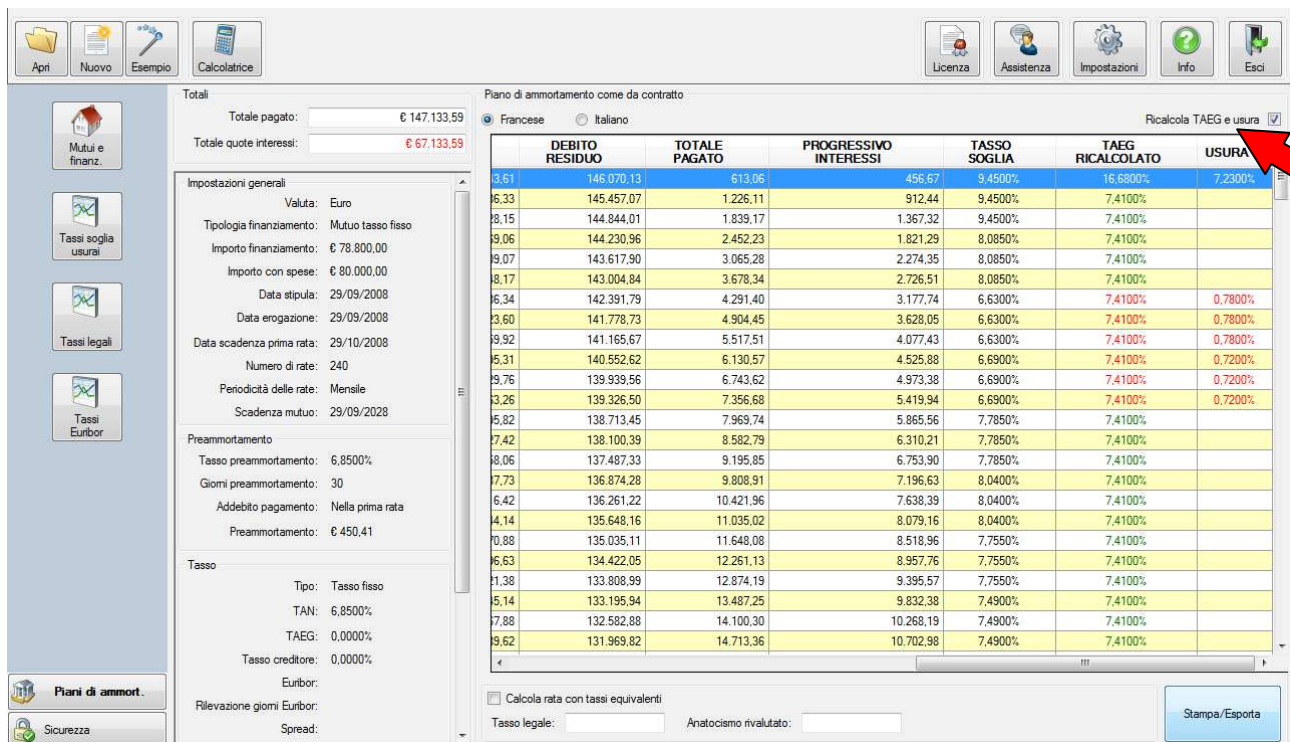
1. spesa ricorrente tipo spese di incasso, così che il programma genererà una voce di spesa per tutte le rate
2. se si tratta di oneri e spese
3. non conteggiarla per il ricalcolo (es. bolli).

In questo modo il programma ridetermina il taeg mese per mese e verifica se il taeg ricalcolato ha superato il tasso soglia.

## Ricalcola Taeg e usura.

Inserendo il segno di spunta su “Ricalcola Taeg ” il software ricalcolerà il piano di ammortamento come da figura 5.

Figura 5



Totale pagato: € 147.133,59  
 Totale quote interessi: € 67.133,59

Impostazioni generali  
 Valuta: Euro  
 Tipologia finanziamento: Mutuo tasso fisso  
 Importo finanziamento: € 78.800,00  
 Importo con spese: € 80.000,00  
 Data stipula: 29/09/2008  
 Data erogazione: 29/09/2008  
 Data scadenza prima rata: 29/10/2008  
 Numero di rate: 240  
 Periodicità delle rate: Mensile  
 Scadenza mutuo: 29/09/2028

Preammortamento  
 Tasso preammortamento: 6,8500%  
 Giorni preammortamento: 30  
 Addebito pagamento: Nella prima rata  
 Preammortamento: € 450,41

Tasso  
 Tipo: Tasso fisso  
 TAN: 6,8500%  
 TAEG: 0,0000%  
 Tasso creditore: 0,0000%  
 Euribor:  
 Rilevazione giorni Euribor:  
 Spread:

Piano di ammortamento come da contratto  
 Francese Italiano

	DEBITO RESIDUO	TOTALE PAGATO	PROGRESSIVO INTERESSI	TASSO SOGLIA	TAEG RICALCOLATO	USURA
3.61	146.070,13	613,06	456,67	9,4500%	16,6800%	7,2300%
6.33	145.457,07	1.226,11	912,44	9,4500%	7,4100%	
8.15	144.844,01	1.839,17	1.367,32	9,4500%	7,4100%	
9.06	144.230,96	2.452,23	1.821,29	8,0850%	7,4100%	
9.07	143.617,90	3.065,28	2.274,35	8,0850%	7,4100%	
8.17	143.004,84	3.678,34	2.726,51	8,0850%	7,4100%	
6.34	142.391,79	4.291,40	3.177,74	6,6300%	7,4100%	0,7800%
3.60	141.778,73	4.904,45	3.628,05	6,6300%	7,4100%	0,7800%
9.92	141.165,67	5.517,51	4.077,43	6,6300%	7,4100%	0,7800%
6.31	140.552,62	6.130,57	4.525,88	6,6900%	7,4100%	0,7200%
9.76	139.939,56	6.743,62	4.973,38	6,6900%	7,4100%	0,7200%
3.26	139.326,50	7.356,68	5.419,94	6,6900%	7,4100%	0,7200%
6.82	138.713,45	7.969,74	5.865,56	7,7850%	7,4100%	
7.42	138.100,39	8.582,79	6.310,21	7,7850%	7,4100%	
8.06	137.487,33	9.195,85	6.753,90	7,7850%	7,4100%	
7.73	136.874,28	9.808,91	7.196,63	8,0400%	7,4100%	
6.42	136.261,22	10.421,96	7.638,39	8,0400%	7,4100%	
4.14	135.648,16	11.035,02	8.079,16	8,0400%	7,4100%	
0.88	135.035,11	11.648,08	8.518,96	7,7550%	7,4100%	
6.63	134.422,05	12.261,13	8.957,76	7,7550%	7,4100%	
1.38	133.808,99	12.874,19	9.395,57	7,7550%	7,4100%	
5.14	133.195,94	13.487,25	9.832,38	7,4900%	7,4100%	
7.88	132.582,88	14.100,30	10.268,19	7,4900%	7,4100%	
9.62	131.969,82	14.713,36	10.702,98	7,4900%	7,4100%	

Calcola rata con tassi equivalenti  
 Tasso legale: \_\_\_\_\_ Anatocismo rivalutato: \_\_\_\_\_

Stampa/Esporta



## Anatocismo

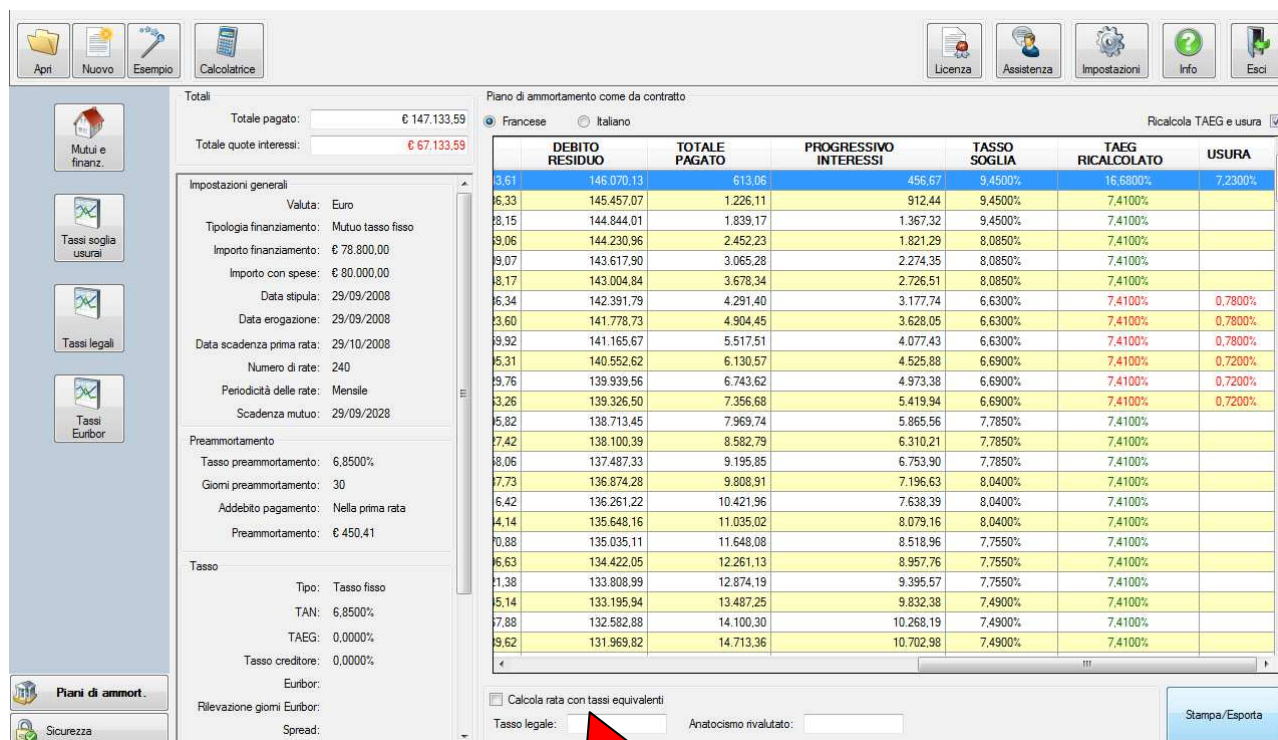
Per determinare l'anatocismo cliccare sull'opzione "Calcola rata con tassi equivalenti".

L'esistenza dell'anatocismo nel contratto di mutuo **dipende propriamente dal modo in cui il tasso annuale viene trasformato** in tasso di periodo; si hanno due possibilità:

- il tasso di periodo viene calcolato attraverso il principio della conversione: dato il tasso annuale esso viene diviso per il numero di rate previste in un anno per ottenere il tasso di periodo. In questo caso il piano di restituzione sarà caratterizzato dalla presenza di anatocismo;
- il tasso di periodo viene calcolato attraverso il principio della equivalenza:

$$i^* = \frac{(1 + i)a - 1}{1}$$

in cui  $i^*$  è il tasso di periodo,  $i$  è il tasso annuale e  $a$  è il numero di rate previste in un anno. In questo caso il piano di restituzione sarà esente da anatocismo.



The screenshot displays the 'Piano di ammortamento come da contratto' window. On the left, there are navigation icons and a sidebar with 'Mutui e finanzia.', 'Tassi soglia usurai', 'Tassi legali', and 'Tassi Euribor'. The main area shows a table with columns: DEBITO RESIDUO, TOTALE PAGATO, PROGRESSIVO INTERESSI, TASSO SOGLIA, TAEG RICALCOLATO, and USURA. The table contains 20 rows of data. Below the table, there are input fields for 'Tasso legale:' and 'Anatocismo rivalutato:'. A red arrow points to the checkbox labeled 'Calcola rata con tassi equivalenti'.

## Stampa

Apri Nuovo Esempio Calcolatrice

Licenza Assistenza Impostazioni Info Esci

**Totale pagato:** € 147.133,59

**Totale quote interessi:** € 67.133,59

**Impostazioni generali**

Valuta: Euro

Tipologia finanziamento: Mutuo tasso fisso

Importo finanziamento: € 78.800,00

Importo con spese: € 80.000,00

Data stipula: 29/09/2008

Data erogazione: 29/09/2008

Data scadenza prima rata: 29/10/2008

Numero di rate: 240

Periodicità delle rate: Mensile

Scadenza mutuo: 29/09/2028

**Preammortamento**

Tasso preammortamento: 6,8500%

Giorni preammortamento: 30

Addebito pagamento: Nella prima rata

Preammortamento: € 450,41

**Tasso**

Tipo: Tasso fisso

TAN: 6,8500%

TAEG: 0,0000%

Tasso creditore: 0,0000%

Euribor:

Rilevazione giorni Euribor:

Spread:

Piano di ammortamento come da contratto

Francese  Italiano  Ricalcola TAEG e usura

	DEBITO RESIDUO	TOTALE PAGATO	PROGRESSIVO INTERESSI	TASSO SOGLIA	TAEG RICALCOLATO	USURA
3,61	145.070,13	613,06	456,67	9,4500%	16,6800%	7,2300%
6,33	145.457,07	1.226,11	912,44	9,4500%	7,4100%	
8,15	144.844,01	1.839,17	1.367,32	9,4500%	7,4100%	
9,06	144.230,96	2.452,23	1.821,29	8,0850%	7,4100%	
9,07	143.617,90	3.065,28	2.274,35	8,0850%	7,4100%	
8,17	143.004,84	3.678,34	2.726,51	8,0850%	7,4100%	
6,34	142.391,79	4.291,40	3.177,74	6,6300%	7,4100%	0,7800%
3,60	141.778,73	4.904,45	3.628,05	6,6300%	7,4100%	0,7800%
9,92	141.165,67	5.517,51	4.077,43	6,6300%	7,4100%	0,7800%
6,31	140.552,62	6.130,57	4.525,88	6,6900%	7,4100%	0,7200%
9,76	139.939,56	6.743,62	4.973,38	6,6900%	7,4100%	0,7200%
3,26	139.326,50	7.356,68	5.419,94	6,6900%	7,4100%	0,7200%
5,82	138.713,45	7.969,74	5.865,56	7,7850%	7,4100%	
7,42	138.100,39	8.582,79	6.310,21	7,7850%	7,4100%	
8,06	137.487,33	9.195,85	6.753,90	7,7850%	7,4100%	
7,73	136.874,28	9.808,91	7.196,63	8,0400%	7,4100%	
6,42	136.261,22	10.421,96	7.638,39	8,0400%	7,4100%	
4,14	135.648,16	11.035,02	8.079,16	8,0400%	7,4100%	
0,88	135.035,11	11.648,08	8.518,96	7,7550%	7,4100%	
6,63	134.422,05	12.261,13	8.957,76	7,7550%	7,4100%	
1,38	133.808,99	12.874,19	9.395,57	7,7550%	7,4100%	
5,14	133.195,94	13.487,25	9.832,38	7,4900%	7,4100%	
7,88	132.582,88	14.100,30	10.268,19	7,4900%	7,4100%	
9,62	131.969,82	14.713,36	10.702,98	7,4900%	7,4100%	

Calcola rata con tassi equivalenti

Tasso legale:  Anatocismo rivalutato:

➔ Stampa/Esporta

## Report:

E' possibile esportare il file in formato Excel o PDF.

Impostazioni															
Valuta: Euro				Tasso preamm.: 6,8500%				Rilevaz. giorni Eurib.:							
Tipologia: Mutuo tasso fisso				Giorni preamm.: 30				Spread:							
Importo finanziato: € 78.800,00				Addebito pagamento: Nella prima rata				Maggiorazione: 2,5000%							
Importo con spese: € 80.000,00				Preammortamento: € 450,41				Divisore:							
Data stipula: 29/09/2008				Tipologia tasso: Tasso fisso				Limite Euribor:							
Data erogazione: 29/09/2008				T.A.N.: 6,8500%				Arrotondamento:							
Scadenza 1° rata: 29/10/2008				T.A.E.G.: 0,0000%				Totale spese: € 2.880,00							
Numero rate: 240				Tasso creditore: 0,0000%				Tasso legale:							
Periodicità: Mensile				Euribor:				Anatocismo rivalutato:							
Scadenza: 29/09/2028															

Piano di ammortamento															
Rata n.	Scadenza	Periodo	Importo rata	Spese	Totale rata	Quota capitale	Quota interessi	Capitale residuo	Debito residuo	Totale pagato	Progressivo interessi	Tasso soglia	Tasso variabile	Taeg ricalcolato	Differenza usura
1	29/10/2008	Ottobre 2008	1.063,47	7,00	1.070,47	156,39	456,67	79.843,61	146.070,13	613,06	456,67	9,4500	0,0000	16,6800	7,2300
2	29/11/2008	Novembre 2008	613,06	7,00	620,06	157,28	455,77	79.686,33	145.457,07	1.226,11	912,44	9,4500	0,0000	7,4100	0,0000
3	29/12/2008	Dicembre 2008	613,06	7,00	620,06	158,18	454,88	79.528,15	144.844,01	1.839,17	1.367,32	9,4500	0,0000	7,4100	0,0000
4	29/01/2009	Gennaio 2009	613,06	7,00	620,06	159,08	453,97	79.369,06	144.230,96	2.452,23	1.821,29	8,0850	0,0000	7,4100	0,0000
5	28/02/2009	Febbraio 2009	613,06	7,00	620,06	159,99	453,07	79.209,07	143.617,90	3.065,28	2.274,35	8,0850	0,0000	7,4100	0,0000
6	29/03/2009	Marzo 2009	613,06	7,00	620,06	160,90	452,15	79.048,17	143.004,84	3.678,34	2.726,51	8,0850	0,0000	7,4100	0,0000
7	29/04/2009	Aprile 2009	613,06	7,00	620,06	161,82	451,23	78.886,34	142.391,79	4.291,40	3.177,74	6,6300	0,0000	7,4100	0,7800
8	29/05/2009	Maggio 2009	613,06	7,00	620,06	162,75	450,31	78.723,60	141.778,73	4.904,45	3.628,05	6,6300	0,0000	7,4100	0,7800
9	29/06/2009	Giugno 2009	613,06	7,00	620,06	163,68	449,38	78.559,92	141.165,67	5.517,51	4.077,43	6,6300	0,0000	7,4100	0,7800
10	29/07/2009	Luglio 2009	613,06	7,00	620,06	164,61	448,45	78.395,31	140.552,62	6.130,57	4.525,88	6,6900	0,0000	7,4100	0,7200
11	29/08/2009	Agosto 2009	613,06	7,00	620,06	165,55	447,51	78.229,76	139.939,56	6.743,62	4.973,38	6,6900	0,0000	7,4100	0,7200
12	29/09/2009	Settembre 2009	613,06	7,00	620,06	166,50	446,56	78.063,26	139.326,50	7.356,68	5.419,94	6,6900	0,0000	7,4100	0,7200