



Lanciano, 31/10/2014

Spett.

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

Analisi preliminare sul contratto di mutuo

I finanziamenti vengono analizzati allo scopo di evidenziare:

- eventuali pattuizioni di interessi usurari ai sensi della normativa L. 108/96 sull'usura e sulla base della recente giurisprudenza di legittimità e di merito;
- la predisposizione del piano di ammortamento secondo il c.d. "piano di ammortamento alla francese";
- eventuali altre anomalie.

In particolare, si tiene conto:

- della sentenza della Corte di Cassazione n. 350 del 2013 la quale enuncia che: "*... si intendono usurari gli interessi che superano il limite stabilito dalla legge nel momento in cui sono promessi o convenuti, a qualunque titolo, quindi anche a titolo di interessi moratori*";
- della sentenza di Corte d'Appello di Milano del 17/7/13 la quale statuisce che "*... la determinazione del tasso ai fini della indagine sulla usura deve essere condotta te-*



nendo conto di commissioni, remunerazioni a qualsiasi titolo e spese, escluse solo quelle per imposte e tasse, collegate alla erogazione del credito. Ritiene la corte che, in tale prospettiva debba essere ricompresa, nel calcolo del tasso praticato, anche la polizza assicurativa finalizzata alla garanzia del rimborso del mutuo, atteso che essa è condizione necessaria per l'erogazione del credito”;

- *della sentenza del Tribunale di Bari – Sezione Distaccata di Rutigliano – in persona del dr. Pietro MASTRONARDI il quale ha pronunciato, il 26 ottobre 2008, che il tasso nominale di interesse pattuito letteralmente nel contratto di mutuo non si può assolutamente maggiorare nel piano di ammortamento, né si può mascherare tale artificioso incremento nel piano di ammortamento, poichè il calcolo dell’interesse nel piano di ammortamento deve essere trasparente ed eseguito secondo regole matematiche dell’interesse semplice. La banca, che utilizza nel contratto di mutuo questo particolare tipo di capitalizzazione, viola non solo il dettato dell’art. 1283 c.c. ma anche quello dell’art. 1284 c.c., che in ipotesi di mancata determinazione e specificazione, ovvero di incertezza (tra tasso nominale contrattuale e tasso effettivo del piano di ammortamento allegato al medesimo contratto), impone l’applicazione del tasso legale semplice e non quello ultralegale indeterminato o incerto. La sanzione dell’interesse legale è prevista e disposta dalla norma imperativa dell’art. 1284 c.c.”.*
- *della sentenza del Tribunale Ordinario di Milano, n. 13980 del 2011- sezione specializzata in materia di impresa B. la quale statuisce che, nel contratto di mutuo che*



prevede un piano di ammortamento “alla francese”, la nullità della clausola di determinazione degli interessi non comporta la nullità dell'intero ma la sostituzione di diritto della clausola nulla con la clausola sostitutiva di cui al terzo comma dell'art. 1284 c.c, per cui gli interesse saranno dovuti nella misura legale.



Analizzando i contratti si rileva:

- CONTRATTO DI MUTUO Rep 11111 Racc 11111, stipulato il 14/12/2007 dalla società XXXXXXX S.R.L. presso HYPO TIROL BANK AG

Tabella Preanalisi

data stipula	14/12/2007
importo finanziato	2.500.000,00
durata totale (anni)	15
tipologia tasso (fisso/variabile)	variabile
indicizzazione tasso	euribor 6 mesi
numero rate	30
numero rate/anno	2
tasso iniziale	6,09%
commissione estinzione anticipata	1,00%
tasso di mora	10,09%
clausola di salvaguardia sulla mora	si
incidenza annua spese legate alla erogazione del credito	0,01%
tasso soglia	8,565%
TASSO FLOOR	SI
AMMORTAMENTO ALLA FRANCESE	SI
USURA CON TIR	NO
USURA CON MORA	SI

Tabella calcolo incidenza spese

spese istruttoria/erogazione	2.000,00
spese perizia	
spese documentate assicurazione totali	
spese incasso rata (totali)	225,00
altre spese	
TOTALE	2.225,00



Nel mutuo oggetto di analisi sono state rilevate le seguenti criticità:

- nel contratto è stata rilevata la c.d. “clausola floor” che impedisce al tasso di scendere sotto una certa soglia. Tale operazione è assimilabile ad una “opzione floor”, operazione effettuata in assenza di trasparenza contrattuale generando un costo occulto al cliente. La quantificazione di detta somma verrà effettuata nella perizia definitiva;
- la mancata indicazione del tasso annuo effettivo comporterebbe, secondo la giurisprudenza sopra richiamata, il calcolo del mutuo al tasso sostitutivo (tasso legale o 117 TUB a seconda della data di apertura del rapporto). Secondo tale giurisprudenza al mutuatario dovrebbero essere restituiti la differenza tra gli interessi convenzionali e quelli sostitutivi. La quantificazione di detta somma verrà effettuata nella perizia definitiva;
- nel contratto in esame è stata rilevata usura nel tasso di mora pertanto, secondo la giurisprudenza richiamata in calce, alla parte mutuataria potrebbero essere corrisposti gli interessi pagati e non pagare più quelli a scadere. La quantificazione di detta somma verrà effettuata nella perizia definitiva.



Documenti per redigere la perizia:

- contratto di mutuo;
- eventuale atto di erogazione;
- piano di ammortamento aggiornato o contabili di pagamento;
- eventuali spese collegate al mutuo (spese di perizia tecnica e assicurazione).

La consegna della perizia verrà effettuata entro 10 gg dalla consegna della documentazione richiamata.

Cordialmente