

Lanciano, 27-02-2017

Spett. xxxxxxxx

OGGETTO: ANALISI PRELIMINARE SU CONTRATTO DI MUTUO IPOTECARIO

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*

Dott. Roberto Giansalvo

Via Monte Maiella, 19 - LANCIANO (CH)

Tel e Fax 0872.724312 - Cell +39 346.2445300 - Fax mobile 178.6004608

Pec: roberto.giansalvo@pec.it - Mail: boss@studiogiansalvo.it - giansalvo.roberto@gmail.com

www.studiogiansalvo.it

N.B.: Il presente lavoro costituisce un'approfondita ricerca sugli aspetti tecnico/contabili/giuridici del rapporto analizzato ed è tutelato dalle norme relative al diritto ed all'esercizio della libera professione ed al diritto d'autore. Non è consentito pertanto l'adattamento e la riproduzione totale o parziale con qualsiasi mezzo della presente relazione senza la preventiva autorizzazione scritta degli autori.
n.b. il presente documento non è utilizzabile in giudizio in quanto contiene dati approssimativi utili a maturare la consapevolezza sulle criticità riscontrabili sul contratto oggetto di analisi. Il presente documento non può essere considerato come un incentivo ad effettuare un giudizio.

essere condotta tenendo 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 n. 4323/2016 del 07/07/16 della Corte di Appello di Roma che ha dichiarato la nullità delle clausole relative alla misura degli interessi ai sensi dell'art. 1815 poiché il tasso di mora era superiore alla soglia di usura.
- 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, poiché 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."*

Dott. Roberto Giansalvo

Via Monte Maiella, 19 - LANCIANO (CH)

Tel e Fax 0872.724312 - Cell +39 346.2445300 - Fax mobile 178.6004608

Pec: roberto.giansalvo@pec.it - Mail: boss@studiogiansalvo.it - giansalvo.roberto@gmail.com

www.studiogiansalvo.it

N.B.: Il presente lavoro costituisce un'approfondita ricerca sugli aspetti tecnico/contabili/giuridici del rapporto analizzato ed è tutelato dalle norme relative al diritto ed all'esercizio della libera professione ed al diritto d'autore. Non è consentito pertanto l'adattamento e la riproduzione totale o parziale con qualsiasi mezzo della presente relazione senza la preventiva autorizzazione scritta degli autori.
n.b. il presente documento non è utilizzabile in giudizio in quanto contiene dati approssimativi utili a maturare la consapevolezza sulle criticità riscontrabili sul contratto oggetto di analisi. Il presente documento non può essere considerato come un incentivo ad effettuare un giudizio.

- 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 contratto 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.
- Delle sentenze del Tribunale di Tivoli del 19/07/2016, del Tribunale di Chieti del 23/04/2015 e della pronuncia dell'ABF di Roma del 13/03/15, secondo cui nel caso di TAEG difforme da quello indicato in contratto il mutuatario dovrà corrispondere soltanto quanto previsto dai commi 6 e 7 dell'art. 125-bis del TUB, in quanto la clausola contrattuale di determinazione del TAEG è nulla e deve essere sostituita da quanto disposto a norma di legge.
- Delle ordinanze del Tribunale di Pescara del 25/11/2014 e del Tribunale di Bari del 01/12/14 che stabiliscono che anche la penale per l'estinzione anticipata del mutuo deve essere conteggiata ai fini del calcolo del TEG.
- Della sentenza dell'Antitrust Unione Europea del 04/12/2013 che ha accertato che per almeno tre anni, dal 2005 al 2008, l'Euribor è stato manipolato.

Sulla base della esperienza e delle diverse interpretazioni giurisprudenziali dei Tribunali italiani si evidenziano molteplici calcoli in merito all'usura, come specificato nella tabella che segue.

Dott. Roberto Giansalvo

Via Monte Maiella, 19 - LANCIANO (CH)

Tel e Fax 0872.724312 - Cell +39 346.2445300 - Fax mobile 178.6004608

Pec: roberto.giansalvo@pec.it - Mail: boss@studiogiansalvo.it - giansalvo.roberto@gmail.com

www.studiogiansalvo.it

N.B.: Il presente lavoro costituisce un'approfondita ricerca sugli aspetti tecnico/contabili/giuridici del rapporto analizzato ed è tutelato dalle norme relative al diritto ed all'esercizio della libera professione ed al diritto d'autore. Non è consentito pertanto l'adattamento e la riproduzione totale o parziale con qualsiasi mezzo della presente relazione senza la preventiva autorizzazione scritta degli autori.
n.b. il presente documento non è utilizzabile in giudizio in quanto contiene dati approssimativi utili a maturare la consapevolezza sulle criticità riscontrabili sul contratto oggetto di analisi. Il presente documento non può essere considerato come un incentivo ad effettuare un giudizio.

Analizzando i contratti si rileva:

Contratto di MUTUO IPOTECARIO N. REP. 00000 RACC. 0000 stipulato il 21-07-2005 da xxxxxxxx presso BANCA xxxxxxxx

Nella tabella che segue sono elencati i dati contrattuali rilevati dalla lettura del contratto oggetto di analisi.

Tabella 1 - Sintesi condizioni contrattuali

data stipula	21-07-2005
importo finanziato	108.200,00 €
durata totale (anni)	30
tipologia tasso (fisso/variabile)	variabile
indicizzazione tasso	EURIBOR
numero rate	360
numero rate/anno	12
tasso iniziale	3,700%
commissione estinzione anticipata	0,000%
tasso di mora	5,750%
clausola di salvaguardia sulla mora	NO
tasso soglia	5,790%

Dott. Roberto Giansalvo

Via Monte Maiella, 19 - LANCIANO (CH)

Tel e Fax 0872.724312 - Cell +39 346.2445300 - Fax mobile 178.6004608

Pec: roberto.giansalvo@pec.it - Mail: boss@studiogiansalvo.it - giansalvo.roberto@gmail.com

www.studiogiansalvo.it

N.B.: Il presente lavoro costituisce un'approfondita ricerca sugli aspetti tecnico/contabili/giuridici del rapporto analizzato ed è tutelato dalle norme relative al diritto ed all'esercizio della libera professione ed al diritto d'autore. Non è consentito pertanto l'adattamento e la riproduzione totale o parziale con qualsiasi mezzo della presente relazione senza la preventiva autorizzazione scritta degli autori.

n.b. il presente documento non è utilizzabile in giudizio in quanto contiene dati approssimativi utili a maturare la consapevolezza sulle criticità riscontrabili sul contratto oggetto di analisi. Il presente documento non può essere considerato come un incentivo ad effettuare un giudizio.

Nella tabella che segue sono segnalate le anomalie riscontrate, come da note ai conteggi in seguito esposti.

Tabella 2 - Indicazione anomalie rilevate

TASSO FLOORⁱ	SI
AMMORTAMENTO ALLA FRANCESEⁱⁱ	SI
INDETERMINATEZZA PARAMETRO INDICIZZAZIONEⁱⁱⁱ	SI
VERIFICA TAEG^{iv}	difforme
INDETERMINATEZZA EURIBOR^v	SI
USURA TAN^{vi}	SI
USURA TAEG^{vii}	SI
USURA MORA^{viii}	SI
USURA SEMPRE MORA^{ix}	SI
USURA MORA (metodo Cosentini)^x	SI
USURA ESTINZIONE^{xi}	SI
USURA RISOLUZIONE^{xii}	SI

Dott. Roberto Giansalvo

Via Monte Maiella, 19 - LANCIANO (CH)

Tel e Fax 0872.724312 - Cell +39 346.2445300 - Fax mobile 178.6004608

Pec: roberto.giansalvo@pec.it - Mail: boss@studiogiansalvo.it - giansalvo.roberto@gmail.com

www.studiogiansalvo.it

N.B.: Il presente lavoro costituisce un'approfondita ricerca sugli aspetti tecnico/contabili/giuridici del rapporto analizzato ed è tutelato dalle norme relative al diritto ed all'esercizio della libera professione ed al diritto d'autore. Non è consentito pertanto l'adattamento e la riproduzione totale o parziale con qualsiasi mezzo della presente relazione senza la preventiva autorizzazione scritta degli autori.

n.b. il presente documento non è utilizzabile in giudizio in quanto contiene dati approssimativi utili a maturare la consapevolezza sulle criticità riscontrabili sul contratto oggetto di analisi. Il presente documento non può essere considerato come un incentivo ad effettuare un giudizio.

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

- **TASSO FLOOR:** 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 e comporta il ricalcolo degli interessi senza considerare il pavimento di tasso fissato.
- **AMMORTAMENTO ALLA FRANCESE:** 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 dovrebbe essere restituita la differenza tra gli interessi convenzionali e quelli sostitutivi. La quantificazione di detta somma verrà effettuata nella perizia definitiva.
- **INDETERMINATEZZA PARAMETRO INDICIZZAZIONE:** il parametro di indicizzazione risulta non determinato o non determinabile. Ciò comporterebbe il ricalcolo del mutuo al tasso sostitutivo 117 TUB minimo, pertanto alla parte finanziata andrebbe restituita la differenza tra gli interessi convenzionali e quelli sostitutivi. La quantificazione di detta somma verrà effettuata nella perizia definitiva.
- **VERIFICA TAEG:** nel contratto in esame è stata rilevata la difformità del TAEG, secondo la giurisprudenza richiamata in calce ciò comporterebbe il ricalcolo del mutuo al tasso sostitutivo 117 TUB minimo, pertanto alla parte finanziata andrebbe restituita la differenza tra gli interessi

Dott. Roberto Giansalvo

Via Monte Maiella, 19 - LANCIANO (CH)

Tel e Fax 0872.724312 - Cell +39 346.2445300 - Fax mobile 178.6004608

Pec: roberto.giansalvo@pec.it - Mail: boss@studiogiansalvo.it - giansalvo.roberto@gmail.com

www.studiogiansalvo.it

N.B.: Il presente lavoro costituisce un'approfondita ricerca sugli aspetti tecnico/contabili/giuridici del rapporto analizzato ed è tutelato dalle norme relative al diritto ed all'esercizio della libera professione ed al diritto d'autore. Non è consentito pertanto l'adattamento e la riproduzione totale o parziale con qualsiasi mezzo della presente relazione senza la preventiva autorizzazione scritta degli autori.
n.b. il presente documento non è utilizzabile in giudizio in quanto contiene dati approssimativi utili a maturare la consapevolezza sulle criticità riscontrabili sul contratto oggetto di analisi. Il presente documento non può essere considerato come un incentivo ad effettuare un giudizio.

convenzionali e quelli sostitutivi. La quantificazione di detta somma verrà effettuata nella perizia definitiva.

- **INDETERMINATEZZA EURIBOR:** La indeterminatezza del parametro EURIBOR dovuta alla manipolazione dei tassi (come da sentenza Antitrust UE) comporterebbe il ricalcolo del mutuo al tasso sostitutivo 117 TUB minimo, pertanto alla parte finanziata dovrebbe essere restituita la differenza tra gli interessi convenzionali e quelli sostitutivi relativi al periodo di applicazione 2005-2008.
- **USURA TAN:** nel contratto in esame è stata rilevata usura del tasso corrispettivo 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.
- **USURA TAEG:** nel contratto in esame è stata rilevata usura del TAEG 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.
- **USURA MORA:** nel contratto in esame è stata rilevata usura del 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.

Dott. Roberto Giansalvo

Via Monte Maiella, 19 - LANCIANO (CH)

Tel e Fax 0872.724312 - Cell +39 346.2445300 - Fax mobile 178.6004608

Pec: roberto.giansalvo@pec.it - Mail: boss@studiogiansalvo.it - giansalvo.roberto@gmail.com

www.studiogiansalvo.it

N.B.: Il presente lavoro costituisce un'approfondita ricerca sugli aspetti tecnico/contabili/giuridici del rapporto analizzato ed è tutelato dalle norme relative al diritto ed all'esercizio della libera professione ed al diritto d'autore. Non è consentito pertanto l'adattamento e la riproduzione totale o parziale con qualsiasi mezzo della presente relazione senza la preventiva autorizzazione scritta degli autori.
n.b. il presente documento non è utilizzabile in giudizio in quanto contiene dati approssimativi utili a maturare la consapevolezza sulle criticità riscontrabili sul contratto oggetto di analisi. Il presente documento non può essere considerato come un incentivo ad effettuare un giudizio.

- **USURA SEMPRE MORA:** nel contratto in esame è stata rilevata usura in ipotesi di sola corresponsione degli interessi moratori per l'intera durata del rapporto, 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.
- **USURA MORA (metodo Cosentini):** nel contratto in esame è stata rilevata usura del tasso di mora secondo il metodo Cosentini, 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.
- **USURA ESTINZIONE:** nel contratto in esame è stata rilevata usura in caso di estinzione anticipata 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.
- **USURA RISOLUZIONE:** nel contratto in esame è stata rilevata usura in caso di risoluzione contrattuale 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.

Dott. Roberto Giansalvo

Via Monte Maiella, 19 - LANCIANO (CH)

Tel e Fax 0872.724312 - Cell +39 346.2445300 - Fax mobile 178.6004608

Pec: roberto.giansalvo@pec.it - Mail: boss@studiogiansalvo.it - giansalvo.roberto@gmail.com

www.studiogiansalvo.it

N.B.: Il presente lavoro costituisce un'approfondita ricerca sugli aspetti tecnico/contabili/giuridici del rapporto analizzato ed è tutelato dalle norme relative al diritto ed all'esercizio della libera professione ed al diritto d'autore. Non è consentito pertanto l'adattamento e la riproduzione totale o parziale con qualsiasi mezzo della presente relazione senza la preventiva autorizzazione scritta degli autori.
n.b. il presente documento non è utilizzabile in giudizio in quanto contiene dati approssimativi utili a maturare la consapevolezza sulle criticità riscontrabili sul contratto oggetto di analisi. Il presente documento non può essere considerato come un incentivo ad effettuare un giudizio.

Qualora siano riconosciute le anomalie alla parte mutuataria potrebbero essere corrisposti gli interessi pagati (pari a circa ... euro)¹ e non pagare più quelli a scadere.

Qualora siano riconosciute le anomalie al mutuatario potrebbe essere restituita la differenza tra gli interessi convenzionali e quelli sostitutivi (pari a circa euro)².

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).

Qualora il contratto non sia in regolare ammortamento e la parte finanziata risulti un soggetto non fallibile ai sensi dell'art.1 della Legge Fallimentare si consiglia vivamente di analizzare tutta la situazione debitoria alla luce della L.3/2012, legge sul sovraindebitamento, che potrebbe permettere al mutuatario il pagamento di una rata sostenibile alle proprie entrate, ovvero di abbattere il debito contratto.

Cordialmente.

¹ i calcoli sugli interessi recuperabili sono da considerarsi approssimativi poiché effettuati sulla base del piano di ammortamento originario, ipotizzando il pagamento regolare di tutte le rate.

² l'importo è da considerarsi puramente indicativo poiché i ricalcoli sono stati effettuati sulla base del piano di ammortamento originario, supponendo pagate tutte le rate ad oggi e senza considerare eventuali indicizzazioni.

Dott. Roberto Giansalvo

Via Monte Maiella, 19 - LANCIANO (CH)

Tel e Fax 0872.724312 - Cell +39 346.2445300 - Fax mobile 178.6004608

Pec: roberto.giansalvo@pec.it - Mail: boss@studiogiansalvo.it - giansalvo.roberto@gmail.com

www.studiogiansalvo.it

N.B.: Il presente lavoro costituisce un'approfondita ricerca sugli aspetti tecnico/contabili/giuridici del rapporto analizzato ed è tutelato dalle norme relative al diritto ed all'esercizio della libera professione ed al diritto d'autore. Non è consentito pertanto l'adattamento e la riproduzione totale o parziale con qualsiasi mezzo della presente relazione senza la preventiva autorizzazione scritta degli autori.
n.b. il presente documento non è utilizzabile in giudizio in quanto contiene dati approssimativi utili a maturare la consapevolezza sulle criticità riscontrabili sul contratto oggetto di analisi. Il presente documento non può essere considerato come un incentivo ad effettuare un giudizio.

- i L'anomalia denominata "clausola floor" indica che nel contratto di mutuo è stato rilevato un tasso pavimento, sotto il quale il tasso corrispettivo applicato non potrà scendere.
- ii L'anomalia denominata "ammortamento alla francese" indica la presenza di ammortamento alla francese e la contestuale mancata indicazione del TAE
- iii L'anomalia denominata "indeterminatezza parametro di indicizzazione" indica che il tasso di interesse viene indicizzato ad un parametro non determinato e non determinabile
- iv L'anomalia denominata "verifica TAEG" indica se il TAEG indicato in contratto corrisponde a quello ricalcolato
- v L'anomalia denominata "indeterminatezza Euribor" indica la presenza di Euribor manipolato come da sentenza antitrust Unione Europea del 04/12/13
- vi L'anomalia denominata "usura TAN" verifica se il TAN (tasso annuo nominale) risulta essere maggiore del tasso soglia ai sensi della l. 108/96.
- vii L'anomalia denominata "usura TAEG" verifica se il TAEG (tasso annuo effettivo globale) risulta essere maggiore del tasso soglia ai sensi della l. 108/96.
- viii L'anomalia denominata "usura MORA" verifica se il TASSO DI MORA risulta essere maggiore del tasso soglia ai sensi della l. 108/96.
- ix L'anomalia denominata "usura SEMPRE MORA" determina l'usura simulando il mancato pagamento di tutte le rate ed il pagamento dei soli interessi di mora nella ipotesi peggiore per il mutuatario.
- x L'anomalia denominata "usura MORA metodo Cosentini" determina l'usura del tasso di mora secondo il conteggio previsto dalla sezione VI civile del Tribunale di Milano, Giudice Cosentini.
- xi L'anomalia denominata "usura estinzione" calcola il TAEG simulando l'estinzione anticipata del rapporto alla ennesima rata.
- xii L'anomalia denominata "usura risoluzione" calcola il TAEG simulando la risoluzione del rapporto alla ennesima rata.

n.b. si evidenzia che nel caso di mutui erogati a SAL, il tasso soglia di riferimento è quello dei mutui ipotecari, contrariamente a quanto indicato nelle Istruzioni della Banca d'Italia.