



Il contratto di mutuo è uno dei finanziamenti più diffusi sia per l'acquisto di un immobile ad uso abitativo che per l'acquisto di beni per finalità imprenditoriali.

L'analisi giurimetrica del mutuo fa emergere le eventuali irregolarità che possono consentire una diminuzione del debito.

Tra le irregolarità più diffuse che si possono riscontrare dall'analisi del mutuo sono: usura, tassi di interessi più sfavorevoli rispetto ai tassi pattuiti, tasso variabile Euribor non rilevato correttamente, piano di ammortamento indeterminato, anatocismo etc.

A tal proposito si menziona un'importante sentenza:

Il **Tribunale di Cremona** con **sentenza n. 8 del 12.01.2022** condanna la banca al pagamento di **€152.781,24** per l'usurarietà di un mutuo e ad **€82.670,14** per l'indeterminatezza della pattuizione degli interessi.

Il Tribunale ha espresso alcuni interessanti concetti:

“Se, per determinare il numero di rate e per stabilire la loro composizione e la loro entità, fosse possibile ricorrere a diversi sistemi di ammortamento ovvero scegliere tra il regime dell'interesse semplice e quello dell'interesse composto, potrebbe non essere indifferente in sede di interpretazione e qualificazione della fattispecie valutare le diverse alternative che la matematica finanziaria offre ai contraenti”.

“In nessuna delle pattuizioni contrattuali è precisata la regola di calcolo della rata (...)”.

“Tuttavia non è mai stato oggetto di accordo che le rate (sia la prima il cui tasso era già noto, sia le successive indicizzate come da contratto) fossero da determinare secondo un metodo il cui risultato è quello di aumentare l'importo degli interessi e quindi di far emergere un tasso annuo effettivo superiore a quello risultante dalle clausole contrattuali (...)”.

La sentenza citata è solamente una delle tante sentenze che sanciscono la violazione, da parte della banca, di normative che riguardano la trasparenza e l'indeterminatezza contrattuale.

Via Prisco Palumbo n. 5 – 84014 Nocera Inferiore (SA)
Via Cesare Beccaria n. 5 – 20122 Milano (MI)
C.F. CLN GNR 75L17 F912Z - P.Iva 05274370658
Mobile: 329.20.25.842
info@studiocaliando.it - gennarocaliando@pec.it



STUDIO CALIENDO

Come tutti coloro che hanno stipulato un qualsiasi tipo di finanziamento ben sanno (mutui, leasing, prestiti, imprese con conti correnti affidati), i contratti bancari sono affetti da molteplici anomalie.

Attraverso un'attenta e riservata pre-analisi, sarà possibile far emergere tutte le violazioni relative alle normative di riferimento ed in questo modo sarà possibile recuperare o risparmiare ingenti somme.