



LA LEGGE PER TUTTI

INFORMAZIONE E CONSULENZA LEGALE

Il mutuo eccessivo sulla casa è nullo

Autore: Redazione | 01/06/2016



La banca non può darti tutti i soldi per comprare casa: nullo il finanziamento erogato per l'acquisto di un immobile se la banca presta più dell'80% del valore della casa da comprare.

Quando chiedi un **prestito alla banca per comprare una casa** (il cosiddetto **mutuo**), quest'ultima non può finanziarti più dell'80% del valore dell'immobile da acquistare: se lo fa, violando così la legge, il **mutuo è nullo** e tu non sei tenuto a

restituire l'importo in eccesso (ossia il 20%). È quanto chiarito dalla Cassazione con una recente sentenza [1]. Ma procediamo con ordine.

La differenza tra mutuo fondiario e mutuo ipotecario

Il tipico contratto con cui la banca finanzia l'acquisto di una casa è il cosiddetto **mutuo fondiario**, in virtù del quale l'istituto di credito iscrive immediatamente l'ipoteca sull'immobile per garantirsi nel caso di mancato pagamento delle rate. L'**ipoteca** dà alla banca la possibilità di pignorare il bene e, nel caso di vendita all'asta, soddisfarsi prima degli altri eventuali creditori.

Peraltro, con le norme appena approvate dal Governo, dopo il terzo tentativo di asta andato deserto (ossia senza che si siano presentati offerenti), il giudice può autorizzare un **quarto tentativo di vendita** [riducendo della metà la base d'asta](#) e dando così vita a una vera e propria "svendita" della casa. È vero però che, se neanche in tale modo l'immobile dovesse essere aggiudicato, ci sarebbero ampie ragioni e possibilità di chiedere al giudice l'estinzione definitiva del pignoramento (per un approfondimento su questo tema leggi: "[Aste: dopo 4 tentativi il pignoramento si chiude](#)").

Il mutuo fondiario ha una durata variabile da 1 a 30 anni, a seconda della richiesta e delle esigenze del cliente. L'ipoteca, per come si spiegherà a breve, non può mai superare l'80% del valore dell'immobile stesso. Tuttavia, la caratteristica che contraddistingue nettamente il mutuo fondiario è il fatto che esso è destinato solo all'**acquisto di un immobile**: la somma, quindi, non può essere utilizzata per altri scopi, pena la nullità del mutuo stesso.

Invece, il **mutuo ipotecario** può essere stipulato per ragioni diverse dall'acquisto di una casa. La sua durata è solitamente superiore a 5 anni. Anche in questo caso

la banca iscrive ipoteca sull'immobile ma tende a garantirsi, di solito, anche con altri strumenti come con la **fideiussione di un terzo garante**.

Perché la banca non può finanziare più dell'80% della casa?

Prima però di procedere al prestito e all'erogazione materiale della somma (è solo in questo momento, infatti, che si può dire concluso il **contratto di mutuo**), la banca incarica un proprio **perito** perché visiti l'immobile e ne stimi il valore onde quantificarne il prezzo di mercato. Si tratta di un atto dovuto e non di una semplice eventualità. Questo perché l'attuale normativa, per come attuata da una delibera del CIRC (Comitato interministeriale per il Credito e il Risparmio) stabilisce che l'istituto di credito **non può finanziare più dell'80% del valore della casa da acquistare**. Si tratta di una norma posta a garanzia sia del cliente (che, in questo caso, non andando a indebitarsi eccessivamente, avrà anche maggiore possibilità di restituire il prestito senza rischiare il pignoramento dell'immobile), sia della stessa banca (che, così facendo, si tutela sia dall'inadempienza del mutuatario sia dall'eccessiva perdita di liquidità che ne potrebbe compromettere la stabilità finanziaria).

Tanto per fare un esempio, se l'immobile ha un valore di 200 mila euro, la banca può arrivare a finanziare fino a massimo 160 mila euro (l'80% di 200).

Nella sentenza della Cassazione richiamata in apertura, viene chiarito che la **Banca d'Italia**, in conformità delle deliberazioni del CIRC, determina l'**ammontare massimo dei finanziamenti**, individuandolo in rapporto al valore degli immobili ipotecati o al costo delle opere da eseguire sugli stessi. Proprio per questo scopo, il CIRC ha disposto che il valore finanziabile non può raggiungere più dell'80% del valore dell'immobile ipotecato.

Come si può ottenere un finanziamento superiore all'80%?

In via del tutto eccezionale la banca può arrivare a finanziare anche il 100% del valore dell'immobile, ma solo a condizione che, oltre all'ipoteca sulla casa, il cliente fornisca ulteriori garanzie integrative come, ad esempio, la fideiussione bancaria di un terzo garante, una polizza assicurativa, una cessioni di crediti pubblici ecc.

Il mutuo è nullo se finanzia il 100% del valore dell'immobile

Capita spesso, però, che il futuro mutuatario non abbia i soldi a sufficienza per pagare il venditore della casa e, quindi, d'accordo (a volte anche tacitamente) con la banca, acconsenta a una **valutazione dell'immobile superiore rispetto al prezzo di mercato**, tale cioè da far sì che l'80% finanziato sia, in realtà, il 100% del prezzo che poi si andrà a pagare. Per esempio, se la casa viene venduta al prezzo di 100 mila euro e il perito tuttavia la valuta 125 mila, il mutuatario potrà ottenere dalla banca l'80% di 125 che è pari, appunto, a 100 mila euro.

Ebbene, in tali casi, dice la Cassazione, il **mutuo è nullo** per la parte di prestito eccedente l'80% e il mutuatario non è tenuto più a restituirla.

Come difendersi se il mutuo è nullo?

Chi ha ottenuto un prestito per **mutuo fondiario** superiore all'80% del valore dell'immobile dovrà procedere a incardinare una causa, citando la propria banca. Prima di ciò, tuttavia, è necessario munirsi di una perizia di parte che valuti il valore dell'immobile all'epoca del prestito, attestando che la perizia fatta dalla banca (e, quindi il mutuo conseguentemente ottenuto) supera l'80% di tale valore.

Note

[1] Cass. sent. n. 2915/2016 del 15.02.2016.

Sentenza

Per leggere la [sentenza per esteso clicca qui](#)