



LA LEGGE PER TUTTI
INFORMAZIONE E CONSULENZA LEGALE

Nullità mutuo per finanziamento superiore al valore della casa

Autore: Redazione | 08/03/2021



Superamento del limite di finanziabilità: quando la banca presta troppi soldi.

Un nostro lettore ci chiede se si può dichiarare **nullo il mutuo** per l'acquisto della casa se la somma data a prestito dalla banca è superiore al valore effettivo della

casa stessa.

La questione della **nullità del mutuo per finanziamento superiore al valore della casa** è stata oggetto di numerose pronunce. I giudici hanno argomentato l'illegittimità dell'operazione bancaria sulla base delle istruzioni fornite dal Cicer (Comitato Interministeriale Credito e Risparmio) e dalla Banca d'Italia in merito al superamento del cosiddetto «limite di finanziabilità». Facciamo il punto della situazione.

Cos'è il limite di finanziabilità?

Al fine di garantire la stabilità del sistema bancario ed evitare che la crisi del soggetto finanziato possa slittare sul creditore, l'**articolo 38 del Testo Unico Bancario** stabilisce un limite oltre il quale il mutuo non può spingersi: è il cosiddetto **limite di finanziabilità**. Un limite quantitativo che, da un lato, serve per tutelare la banca dalle eventuali insolvenze del proprio cliente e, dall'altro, tutela quest'ultimo evitando che il prestito possa spingersi oltre le sue possibilità economiche. È chiaro infatti che tanto più è alta la rata, tanto inferiore è la possibilità di restituirla.

Il citato articolo 38, nel quantificare il limite di finanziabilità, rinvia a un provvedimento della Banca d'Italia, adottato in conformità delle delibere del Cicer. Ebbene, tale provvedimento stabilisce che le banche, in caso di **mutuo fondiario**, non possono erogare più dell'**80% del valore dell'immobile concesso in ipoteca**, a meno che il mutuatario non offra ulteriori garanzie. Il che significa che il mutuo può ben coprire il 100% del valore dell'immobile se il cliente offra una seconda ipoteca o una fideiussione (anche di terzi).

Il **valore dell'immobile** viene stimato dal perito (di norma, un ingegnere o un architetto) nominato dalla banca prima della concessione del finanziamento.

Tutto dunque dipende dalla stima fatta da tale professionista. Se questa infatti dovesse essere inferiore al prezzo di acquisto, l'80% finanziabile dalla banca sarà inferiore all'80% del prezzo corrisposto dall'acquirente.

Marco firma un compromesso per l'acquisto di una casa che pagherà 200mila euro. Chiede pertanto un mutuo di 160mila euro, pari appunto all'80% del prezzo dell'immobile. Senonché, il perito nominato dalla banca stima il valore effettivo

della casa in 180mila euro. Sicché la banca offre, come mutuo, la somma di 144.000 euro (pari all'80% di 180mila). In questo caso, Marco dovrà corrispondere al venditore, con proprie disponibilità, la somma di 16.000 euro, pari cioè alla differenza tra 160mila (mutuo sperato) e 144.000 (mutuo effettivamente ottenuto).

Come ottenere un mutuo pari al 100% del valore della casa

Come anticipato, la banca non può superare il limite di finanziabilità: non può cioè erogare al cliente un mutuo di oltre l'80% del valore della casa, a prescindere dal prezzo che questi debba pagare al venditore.

Il finanziamento può però arrivare a coprire il 100% del **valore dell'immobile** se il mutuatario offre ulteriori garanzie rispetto all'**ipoteca di primo grado** che già la banca accende sull'immobile acquistato al momento dell'erogazione del finanziamento.

Così, ad esempio, se il cliente è già proprietario di un ulteriore immobile, può offrire un'ipoteca su di esso. Oppure potrebbe avvalersi della **fideiussione** offertagli da un terzo, ad esempio il coniuge o un genitore.

In passato, alcune banche compiacenti alle richieste dei propri clienti hanno "forzato" la valutazione dell'immobile facendo sì che la stessa fosse artificialmente superiore alle stime di mercato. Di conseguenza, l'80% finanziato è arrivato a coprire l'intero prezzo di vendita. Facciamo un altro esempio.

Marco deve acquistare una casa a di 200mila euro. Il valore di mercato corrisponde al prezzo di vendita: anch'esso infatti viene stimato in 200mila euro. Senonché, il perito della banca valuta l'immobile in 250mila euro, 50mila euro in più rispetto all'effettivo valore. La banca è quindi autorizzata a finanziare l'80% di 250mila euro pari a 200mila euro: lo stesso prezzo che Marco deve versare al venditore. Risultato: Marco non dovrà anticipare neanche 1 euro di tasca propria.

Un comportamento come quello illustrato ora nell'esempio è però illegittimo in

quanto contrario alle indicazioni fornite dal testo unico bancario, dal Cicr e dalla banca d'Italia.

Nullità mutuo per superamento del limite di finanziamento

Secondo [numerose sentenze](#), il **mutuo è nullo se il finanziamento concesso dalla banca è superiore al valore della casa**.

Ad esempio, il tribunale di Busto Arsizio **[1]** ha decretato la nullità del pignoramento attivato dalla banca su un mutuo fondiario acceso per un importo superiore al limite di finanziabilità. Stesso orientamento è stato sposato anche dalla stessa Cassazione **[2]**.

Più prudente però è la posizione della Cassazione a Sezioni Unite **[3]**, la quale ha stabilito quanto segue: in caso di superamento del limite di finanziabilità, il mutuo fondiario si potrebbe **convertire in un mutuo generico**. Ma affinché ciò avvenga è necessario che la parte (ossia la banca) chieda, nel corso del processo, la **conversione** nella prima difesa successiva alla rilevazione della nullità.

Approfondimenti

Per ulteriori informazioni, leggi:

- [Mutuo nullo per eccesso di finanziamento](#);
- [Mutuo nullo se finanzia oltre l'80% del valore dell'immobile](#);
- [Il mutuo eccessivo sulla casa è nullo](#).

Note

[1] Trib. Busto Arsizio, sent. del 27.01.2021. **[2]** Cass. sent. n. 2915/16 del 15.02.2016. **[3]** Cass. S.U. sent. n. 26242/2014, n. 17351/2017 e n. 22466/2018