



REPUBBLICA ITALIANA

IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

IL TRIBUNALE ORDINARIO DI CASSINO

SEZIONE CIVILE

in persona del Giudice Unico Vincenza Ovallesco,

ha emesso la seguente

S E N T E N Z A

nella causa civile di 1° grado iscritta al n. del ruolo generale per gli affari contenziosi dell'anno **2016**, posta in decisione all'udienza cartolare del **20.11.2025**, senza termini ex art. 190 c.p.c., e vertente

TRA

MARIA

rapp.te e difese, giusta procura in atti, dall'avv. BALDASSINI IVO e presso lo studio dell'avv. elettivamente domiciliate,

attrici

CONTRO

Banca S.p.A. (già **BANCA S.p.A.**), C.F.: , in persona del legale rapp.te p.-t., rapp.ta e difesa, giusta procura in atti, dall'avv. presso il loro studio elettivamente domiciliata,

convenuta

OGGETTO: giudizio di accertamento negativo del credito su contratto di mutuo.

CONCLUSIONI: come da scritti difensivi e verbale d'udienza cartolare di precisazione delle conclusioni del 20/11/2025, che qui si intendono per integralmente trascritte e riportate.

MOTIVI DELLA DECISIONE

Preliminarmente, deve darsi atto che la presente sentenza viene estesa senza la concisa esposizione dello "svolgimento del processo" e, dunque, ai sensi delle indicazioni di cui al secondo comma dell'art. 132 c.p.c., come modificato per effetto dell'entrata in vigore





dell'art. 45, comma 17, della legge 18 giugno 2009, n. 69.

Pertanto, devono, all'uopo, considerarsi integralmente richiamati dalla presente pronuncia, sia gli atti introduttivi e di costituzione delle parti, sia i verbali delle udienze, nonché i provvedimenti assunti.

La sentenza viene redatta in conformità al nuovo testo degli artt. 132 c.p.c. e 118 disp. att. c.p.c., di cui alla Legge n. 69/2009.

Nella stesura della motivazione si è tenuto conto dell'insegnamento giurisprudenziale secondo cui questa deve consistere nell'esposizione delle argomentazioni in fatto ed in diritto poste a fondamento dell'adottata decisione, fedelmente riprodotte dell'*iter* logico-giuridico seguito dal Giudice, senza la necessità di soffermarsi nella disamina di tutte le argomentazioni sviluppate dalle parti, che debbono così intendersi come ritenute non pertinenti e non risolutive ai fini della definizione del giudizio qualora non espressamente richiamate nei motivi della decisione.

Per quanto utile alla decisione è sufficiente ricordare che con atto di citazione ritualmente notificato, le attrici convenivano in giudizio la Unipol Banca S.p.A. lamentando una serie di anomalie finanziarie in relazione al contratto di mutuo fondiario per la somma di € 87.000.00, giusto atto a rogito del Notaio

Repertorio – Raccolta n.1 intervenuto in data 14.12.2010 tra le stesse Maria quale parte mutuataria, e la Banca S.p.A., poi Banca S.p.A. e poi Banca S.p.A..

A fondamento della domanda le attrici deducevano l'usurarietà del contratto di mutuo per la pattuizione *ab origine* e l'applicazione nel corso del rapporto di tassi di interesse di natura usuraria, rassegnando le relative conclusioni come rese nell'atto di citazione medesimo.

Costituitasi in giudizio, la Banca instava, in via principale, per il rigetto della domanda di parte attrice e, in subordine, in accoglimento anche solo parziale delle domande delle citate attrici, accertare e dichiarare la debenza delle medesime sulla rata capitale degli interessi corrispettivi o, in via ulteriormente subordinata, degli interessi legali.

Veniva, pertanto, espletata l'istruttoria e la CTU datata 17.01.2018 depositata in atti dal dott.

Trattenuta la causa in decisione, all'esito del deposito degli scritti difensivi, questo Tribunale, alla luce di quanto accertato dal CTU nel proprio lavoro in punto di regime finanziario sviluppato con l'interesse composto (*cfr.* pagina 17 del lavoro peritale), riteneva opportuno rimettere la causa sul ruolo e riconvocare il proprio Ausiliare affinché questo Giudicante potesse avere dei chiarimenti in ordine alle questioni di cui al presente giudizio ed alle conclusioni rassegnate dalle parti.

Veniva pertanto svolta una perizia integrativa depositata in data 16.11.2023.

All'udienza del 20.11.2025 le difese hanno depositato le rispettive note autorizzate.

Va innanzitutto evidenziato che il principio generale della rilevabilità d'ufficio delle nullità contrattuali trova il suo fondamento nell'art. 1421 c.c. che stabilisce la possibilità per il giudice di rilevare la nullità in ogni stato e grado del processo.

Tuttavia, la giurisprudenza di legittimità ha progressivamente delineato i limiti entro cui tale potere officioso può essere esercitato, particolarmente in relazione alle preclusioni processuali.

La Cassazione e la giurisprudenza di merito hanno chiarito che la rilevazione officiosa della nullità è ammissibile solo nei limiti in cui siano stati ritualmente dedotti in contraddittorio e tempestivamente acquisiti al giudizio gli elementi fattuali sottesi





all'accertamento della pretesa invalidità.

Più nello specifico e per quanto consta nel caso di specie, la deduzione di una causa di nullità del contratto rilevabile *ex officio* può avvenire anche quando le preclusioni processuali della fase di merito sono già maturate, alla condizione che il motivo di nullità emerga *per tabulas* dagli atti già acquisiti al processo e non necessiti di alcuna verifica istruttoria nel contraddittorio delle parti.

Nel caso di specie, gli atti sono stati validamente depositati nel fascicolo di causa e pertanto la nullità assoluta delle clausole negoziali può essere fatta valere e rilevata d'ufficio oltre i termini dell'art. 183, comma 6 c.p.c., posto che i fatti costitutivi del vizio erano già acquisiti agli atti del processo, anche alla luce di quanto accertato dal CTU, come già detto, nel primo lavoro peritale.

Nel merito della questione sottoposta al vaglio di questo giudice, appare necessario svolgere alcune considerazioni di carattere preliminare.

Il contratto di mutuo in disamina è certamente intervenuto tra la Banca e le attrici nella loro qualità di consumatori.

La riprova è data dal fatto che nell'ultimo comma dell'articolo 2 del citato contratto si fanno espressamente salve le disposizioni inderogabili di cui al D.Lgs. 6 settembre 2005 n.206 (Codice del Consumo) e del d.l. 31 gennaio 2007 n. 7, convertito in legge n. 40 del 2 aprile 2007.

La circostanza risulta decisiva ai fini del decidere per le seguenti ulteriori considerazioni.

In materia, infatti, il Legislatore, con il Decreto del Ministero del Tesoro n. 435927 del 8 luglio 1992, ha stabilito che nel calcolo del TAEG sono inclusi:

“a) il rimborso del capitale e il pagamento degli interessi; b) le spese di istruttoria e apertura della pratica di credito; c) le spese di riscossione dei rimborsi e di incasso delle rate, se stabilite dal creditore; d) le spese per le assicurazioni o garanzie, imposte dal creditore, intese ad assicurargli il rimborso totale o parziale del credito in caso di morte, invalidità, infermità o disoccupazione del consumatore; e) il costo dell'attività di mediazione svolta da un terzo, se necessaria per l'ottenimento del credito; f) le altre spese contemplate dal contratto”.

Sono invece escluse dal calcolo del TAEG:

“a) le somme che il consumatore deve pagare per l'inadempimento di un qualsiasi obbligo contrattuale, inclusi gli interessi di mora; b) le spese, diverse dal prezzo di acquisto, a carico del consumatore indipendentemente dal fatto che si tratti di un acquisto in contanti o a credito; c) le spese di trasferimento fondi e di tenuta di un conto destinato a ricevere gli importi dovuti dal consumatore, purché questi disponga di una ragionevole libertà di scelta e le spese non siano anormalmente elevate; d) le quote di iscrizione ad enti collettivi, derivanti da accordi distinti dal contratto di credito, anche se incidenti sulle condizioni di esso; e) le spese per le assicurazioni o garanzie diverse da quelle di cui alla lettera d) del comma precedente”.

Nell'allegato 1 al citato Decreto Ministeriale viene poi riportata la formula per il calcolo del TAEG secondo le indicazioni sopra evidenziate.

Anche la Banca d'Italia, con la circolare n. 229 del 21 aprile 1999 e successivi aggiornamenti del 2003 e con la circolare del 29 luglio 2009, ha disposto che, con particolare riferimento ai tassi di interesse, ai sensi della delibera CICR del 9 febbraio 2000, i contratti indicano la periodicità di capitalizzazione e, nei casi in cui sia prevista una capitalizzazione infrannuale, il valore del tasso, rapportato su base annua, tenendo conto degli effetti della capitalizzazione.





Per i contratti di finanziamento, nell'indicazione del tasso rapportato su base annua, non si tiene conto degli eventuali interessi di mora applicati sulle rate di rimborso non pagate alla scadenza.

Le clausole relative alla capitalizzazione degli interessi non hanno effetto se non sono specificamente approvate per iscritto.

La stessa delibera CICR del 9 febbraio 2000 richiamata dalle circolari della Banca d'Italia all'art. 6 prevede che i contratti relativi alle operazioni di raccolta del risparmio e di esercizio del credito stipulati dopo l'entrata in vigore della presente delibera indicano la periodicità di capitalizzazione degli interessi e il tasso di interesse applicato.

Nei casi in cui è prevista una capitalizzazione infrannuale viene inoltre indicato il valore del tasso, rapportato su base annua, tenendo conto degli effetti della capitalizzazione.

Le clausole relative alla capitalizzazione degli interessi non hanno effetto se non sono specificamente approvate per iscritto.

Il Supremo Collegio già da tempo ha avuto modo di stabilire nei contratti di mutuo fondiario, come nel caso sottoposto al vaglio di questo Giudice, che:

“la conclusione secondo cui, a partire dall'entrata in vigore del t.u.b., nei contratti di mutuo fondiario, al pari di quanto previsto per ogni altro contratto di mutuo bancario, non è più ammessa l'automatica capitalizzazione degli interessi trova, infine, ulteriore conforto nell'art.3 della delibera 9.2.2000 del CICR (emessa in attuazione del disposto dell'art.120, comma 2, del tub)” (v. Cass. Civ. sentenza n.11400 del 22.05.2014).

Successivamente la CGUE è intervenuta sul punto sancendo che il piano di ammortamento allegato non esprime tutte le variabili necessarie per poter *“comprendere il funzionamento concreto della modalità di calcolo di tale tasso e di valutare in tal modo, sul fondamento di criteri precisi e intelleggibili, le conseguenze economiche, potenzialmente significative, di una tale clausola sulle sue obbligazioni finanziarie”* (CGEU, Sentenza Caso C-125/18).

Da ultimo, la pronuncia n.15130 del 29.05.2024 resa dalle SS.UU. della Corte Suprema di Cassazione – Sezioni Unite Civili – non esclude il fenomeno in disamina ove, a pagina 23 del provvedimento, così argomentano:

“Non potrebbe escludersi in astratto che l'operazione di finanziamento si realizzi mediante la produzione di interessi su interessi per effetto della quale il tasso effettivo risulti maggiore di quello nominale e sfugga alla rilevazione nel TAEG, ma tale evenienza sarebbe una patologia da affrontare caso per caso, nel quadro delle domande ed eccezioni delle parti, attraverso indagini contabili volte a verificare se nella singola fattispecie siano pretesi o siano stati pagati interessi superiori a quelli pattuiti”.

Fatte queste necessarie premesse, v'è anche da rilevare che il Giudice, nell'accertamento dell'usurarietà del singolo contratto deve attenersi al principio di omnicomprensività previsto dall'art. 644 c.p. includendo nel calcolo del TEG, come peraltro sancito a chiare lettere dal D.M. sopra evidenziato, tutti i costi collegati all'erogazione del credito indipendentemente dalla loro inclusione o esclusione nelle rilevazioni statistiche della Banca d'Italia.

Nel caso di specie, va osservato che nel contratto di mutuo le parti concordavano le modalità di rimborso e di ammortamento.

L'art. 3 del contratto di mutuo prevede il rimborso in 300 rate mensili, comprensive di capitale ed interessi, calcolate al TAN fisso del 5,00%, come da successivo articolo 4.

Risulta, quindi, specificamente indicato il numero delle rate e la periodicità, ovvero n. 300 rate mensili posticipate di ammortamento, ciascuna comprensiva di capitale ed interessi, determinate secondo il metodo alla francese (rate costanti comprensive di quote di





capitale crescente e di quote di interessi decrescenti), come da piano di ammortamento allegato al contratto.

Ebbene, dalla semplice analisi del contratto depositato in atti, sembrerebbe che le condizioni contrattuali afferenti ai tassi applicati siano dettagliatamente definite nel contratto di mutuo.

Il piano di ammortamento allegato al contratto, così come indicato dalla stessa parte attrice, risulta sviluppato mediante l'applicazione della metodologia "alla francese" ma tale piano, così come il testo contrattuale, in aderenza al diritto unionale sopra citato, non contiene criteri precisi ed intellegibili per il consumatore medio.

Le doglianze attoree riguardanti la nullità per mancata pattuizione del regime finanziario composto degli interessi corrispettivi, alla luce delle premesse operate da questo giudice, appaiono fondate.

Il CTU, nel proprio lavoro, ha descritto dettagliatamente il criterio seguito per la definizione delle modalità di rimborso del capitale mutuato ove, a pagina 33, l'Ausiliare del giudice afferma:

*“Tale indicazione, senza l'esplicitazione dei criteri di calcolo impiegati, lascia all'intermediario margini di discrezionalità circa la costruzione e la distribuzione delle quote capitali e quote interessi nel corso del rapporto. In particolare, con riferimento alle modalità di rimborso, all'art. 3 del contratto si prevede che, a partire dal 31/01/2011 decorrerà il piano di ammortamento mediante la corresponsione di rate mensili posticipate che **comprendono, oltre agli interessi, una quota di capitale predeterminata in misura crescente necessaria per compiere gradualmente la restituzione dell'intera somma finanziata in anni 25.** Si è quindi provveduto a ricalcolare il piano di ammortamento del finanziamento alla stipula del contratto sulla base dei tassi e delle scadenze convenute al fine di accertare i criteri di calcolo concretamente applicati dal mutuante. Ciò ha consentito di accertare che la rata mensile del finanziamento in esame è stata determinata secondo la metodologia “alla francese” in regime finanziario composto, con capitalizzazione mensile: come si evince dall'allegato 6. in cui sono state applicate le condizioni economiche convenute in contratto”.*

Appare altresì corretta, sempre in forza delle superiori premesse, l'impostazione per cui il sistema di ammortamento “alla francese” costituirebbe un “costo occulto”, nel senso che implicherebbe l'applicazione di un saggio di interessi superiore a quello concordato.

Anche in tal caso il CTU ha ricalcolato il differenziale tra il regime finanziario composto ed il regime finanziario semplice più favorevole al mutuatario quantificando la somma in € 18.280,12.

Non può, pertanto, ritenersi che la parte mutuataria, in aderenza alle disposizioni di Legge menzionate, abbia espressamente contrattualizzato il maggior onere accertato dal Dott.

Non v'è, infatti, in atti alcuna espressa e valida pattuizione e/o accettazione delle parti attrici nel seno del contratto di mutuo e né può ritenersi validamente operata l'accettazione con la semplice sottoscrizione del piano di ammortamento posto che nello stesso piano non contiene criteri precisi ed intellegibili per il consumatore medio come già detto in precedenza.

In risposta, dunque, al quesito sottoposto da questo Tribunale, in aderenza alle normative di Legge, il dott. conclude testualmente:

*“Il contratto prevede un piano di ammortamento della durata di 300 mesi e il pagamento di 12 rate posticipate per anno. Il tasso di interesse iniziale, rilevato al momento della stipula del contratto ed in funzione del quale è stato sviluppato il calcolo del TAEG è pari al 5,000%. **Sono state considerate le spese iniziali** (eventuali spese di istruttoria, di*





perizie, di polizze, ecc...) e le relative spese preventivate contrattualmente per ogni rata. Le prime ammontano ad un totale di euro 22.893,12, e si compongono di euro 4.703,04 si spese relative a perizie e assicurazioni e per euro 18.280,12 quale differenziale legato alla differente tipologia di ammortamento considerata (interesse semplice ed interesse composto) mentre le seconde incidono su ogni rata per euro 3,00. Impiegando la formula di seguito riportata si perviene ad un TAEG pari al 8,810%. Il TAEG così determinato risulta superiore al tasso soglia usura rilevato da Banca d'Italia per il periodo 01/10/2010 - 31/12/2010 per le operazioni classificate come MUTUI IPOTECARI TASSO FISSO".

Le conclusioni a cui è arrivato il CTU risultano ben motivate e scevre da censure, per cui si ritiene di far proprie le medesime concludendo per la declaratoria del TEG ex art. 644 c.p.c. del contratto di mutuo fondiario per la somma di € 87.000,00, giusto atto a rogito del Notaio A

interventuto in data 14.12.2010 tra le stesse sig.re Maria

Bove, quale parte mutuataria, e la

Banca S.p.A., come accertato dal CTU.

Va, dunque, disposta la relativa sanzione ex art.1815, comma 2, c.c. come quantificata dal CTU con conseguente condanna della parte convenuta alla refusione della somma di € 21.323,74 in favore delle parti attrici.

Le restanti questioni vengono trattate sulla scorta di quanto accertato dal CTU.

In particolare il CTU rileva che:

"Dal contratto di finanziamento si rileva che il tasso di mora, nella misura inizialmente convenuta, è pari a 8,000%. Tale tasso di interesse, al momento della stipula del contratto, avvenuta in data 14/12/2010, risulta superiore al tasso soglia rilevato da Banca d'Italia per il periodo e la classe di operazioni su menzionati".

Pertanto, va disposta la declaratoria di nullità della clausola relativa agli interessi di mora come contrattualizzati.

Infine, in punto di indeterminatezza del tasso corrispettivo effettivamente applicato, l'Ausiliare del Giudice accerta che: *"Nel caso in esame il TAN è pari al 5% mentre il TAE è pari al 5,158%"*, ed in virtù dei profili di indeterminatezza delle condizioni emersi in sede di analisi del contratto, differenza tra Tan e TAE, ha provveduto a rideterminare il piano di ammortamento ricalcolando gli interessi corrispettivi al saggio legale per tempo vigente.

Tale ulteriore conteggio va, però, ritenuto assorbito dall'accertamento del TEG usurario ex art. 644 c.p. e, pertanto, si omette la relativa statuizione ritenendola assorbita per incompatibilità logico-giuridica con quanto concretamente ritenuto provato da questo giudicante.

Alla luce di quanto esposto, la domanda di parte attrice è fondata e va integralmente accolta con contestuale declaratoria di gratuità, ex art.1815, comma 2, c.c., del contratto di mutuo fondiario per la somma di € 87.000,00, giusto atto a rogito del Notaio

interventuto in data 14.12.2010

tra le stesse sig.re Maria .

quale parte mutuataria, e la

Banca S.p.A., ricalcolando in €

21.323,74 la somma che l'Istituto di Credito convenuto è tenuta a restituire in favore delle sig.re Maria .

e, come risultato dalla CTU.

Va, altresì, dichiarata la nullità della clausola relativa alla pattuizione degli interessi di mora.

Va, infine, dichiarata l'indeterminatezza delle condizioni contrattuali in punto di discrasia tra TAN dichiarato in contratto e tasso effettivo applicato al rapporto, come risultato dalla CTU, omettendo la relativa statuizione in punto di applicazione della





sanzione, come applicata dal CTU, ritenendola assorbita nella sanzione *ex art.1815*, comma 2, c.c..

Tutte le restanti questioni non trattate non andranno necessariamente ritenute come omesse per l'effetto dell'*error in procedendo*, ben potendo esse risultare semplicemente assorbite (ovvero superate) per incompatibilità logico-giuridica con quanto concretamente ritenuto provato da questo giudicante.

Le spese di giudizio, comprese quelle di CTU, già definite con separato provvedimento, seguono il principio della soccombenza e vengono liquidate, secondo la disciplina posta dal D.M. 10 marzo 2014, n. 55, e succ.modif. ed integr., tenuto conto del valore dichiarato e dello scaglione di riferimento, come da dispositivo che segue.

P.Q.M.

Il Giudice Unico del Tribunale di Cassino Vincenzo Ovallesco, definitivamente pronunciando sulla domanda proposta da MARIA
nei confronti della BANCA S.p.A. (già BANCA S.p.A.),
in persona del legale rapp.te *p.-t.*, ogni altra istanza, deduzione, eccezione disattesa, così provvede:

- a) accoglie la domanda e, per l'effetto,
- b) accerta e dichiara la natura usuraria *ab origine* del TAEG del contratto di mutuo fondiario per la somma di € 87.000,00, giusto atto a rogito del Notaio intervenuto in data 14.12.2010 tra le stesse sig.re Maria
quale parte mutuataria, e
poi Banca S.p.A.;
- c) condanna la Banca S.p.A. (già Banca S.p.A.) alla restituzione della somma di € 21.323,74 in favore delle sig.re Maria
oltre gli interessi legali dalla data della domanda all'effettivo soddisfo;
- d) accerta e dichiara la nullità della clausola contenuta all'art. 4 del contratto di mutuo fondiario per la somma di € 87.000.00. giusto atto a rogito del Notaio intervenuto in data 14.12.2010 tra le stesse sig.re Maria
quale parte mutuataria, e la
poi Banca S.p.A., per contrattualizzazione *ab origine* del





tasso di mora in forma usuraria;

- e) accerta e dichiara la nullità della clausola contenuta all'art. 4 del contratto di mutuo fondiario per la somma di € 87.000,00, giusto atto a rogito del Notaio

parte mutuataria, e la

Banca S.p.A. per indeterminatezza delle condizioni contrattuali in forza del tasso applicato al rapporto in maniera difforme rispetto al TAN dichiarato in contratto;

- f) condanna la Banca S.p.A. al pagamento delle spese e competenze del giudizio che si liquidano in € 264,00 per spese vive ed € 3.148,70 per competenze professionali, oltre rimborso forfettario e oneri accessori, con attribuzione all'avv. Ivo Baldassini, dichiaratosi antistatario;
- g) pone definitivamente a carico della convenuta le spese di C.T.U., già liquidate con separato decreto.

Così deciso in Cassino il 12/12/2025

II GIUDICE

Vincenza Ovallesco

