

Ciò premesso, si procedeva ad indagine tecnica volta a ricostruire il rapporto in essere tra le parti, a calcolare il TAEG in modo da determinare l'eventuale superamento del tasso soglia usura e a calcolare la convenienza economica di siffatto contratto complesso nei confronti di parte attrice.

Dall'esame della documentazione può affermarsi che:

- 1) risulta esservi erogazione di somma di denaro per euro 150.000 in data 14/7/2003 e a fronte di tale erogazione gli attori versavano euro 650 mensili a titolo di interessi sulla base del tasso del 5,50%, senza, quindi, che si procedesse ad una diminuzione del capitale;
- 2) nel contempo gli attori versavano la somma di euro 252 mensili in ossequio al contratto di risparmio edilizio su cui maturava il tasso del 2% annuo al lordo della ritenuta;
- 3) in data 21 settembre 2011 gli attori procedono all'estinzione del mutuo versando la somma di euro 116.794,55 (cfr. doc. 11 parte attrice);
- 4) detta somma la si ricava tenuto conto dell'importo maturato, interessi compresi dal contratto di risparmio edilizio, pari a circa euro 34.000;
- 5) nel corso degli anni sono presenti voci di accredito per euro 7.500 che paiono estranei al piano di accumulo di euro 252 mensili;
- 6) mensilmente l'esborso degli attori era pari ad euro 902 di cui euro 650 per il pagamento degli interessi dell'importo finanziato e la rimanente parte a titolo di risparmio edilizio.

La causa veniva istruita, come detto, con indagine tecnica contabile il cui esito merita di essere condiviso, avendo l'esperto nominato dall'ufficio dato puntuale ed argomentata risposta ai quesiti posti.

Il c.t.u. prima di tutto stabiliva che il TAEG era pari al 5,593% mentre il tasso soglia usura rilevato da Banca d'Italia per il periodo 1 luglio 2003 - 30 settembre 2003 per le operazioni classificate come Mutui ipotecari tassi fisso era del 6,795%.

Dunque, il tasso di interesse al momento della stipula del contratto era inferiore al tasso soglia usura.



Proseguendo oltre, il c.t.u. stabiliva che parte attrice aveva versato in esecuzione del contratto di risparmio edilizio la somma di euro 33.205,45, con una resa di interessi attivi, dal 2003 al 2010, pari ad euro 2.333,48.

Il c.t.u. determinava in euro 56.164,92 la somma versata da parte attrice a titolo di interessi nella vigenza del rapporto contrattuale con parte convenuta ed euro 116.794,55 quella versata a parte convenuta per restituzione del capitale residuo.

Ciò premesso, dallo sviluppo del piano di ammortamento del mutuo di euro 150.000 si ricava che la quota di interessi era pari ad euro 166.861,81.

Senza il preammortamento la somma versata a titolo di interessi sarebbe stata di euro 123.636,95, con una differenza di euro 43.224,86 non compensabile in alcun modo con gli interessi attivi maturati di euro 2.333,48.

Aggiungeva l'ausiliario del giudice che stipulando un contratto di mutuo anche ad un tasso superiore del 5,8% gli interessi sarebbero stati pari ad euro 147.217,05.

Dunque nel periodo del preammortamento da una parte gli attori maturavano interessi attivi per euro 2.333,48 dall'altra avrebbero sopportato interessi potenziali passivi per euro 43.224,86.

Sarebbe, pertanto, convenuto agli attori non stipulare il contratto di risparmio edilizio e concludere immediatamente, senza il preammortamento, il contratto di mutuo con parte convenuta, così risparmiando la differenza tra euro 43.224,86 ed euro 2.333,48, pari ad euro 40.891,38.

Il c.t.u., su osservazione di parte convenuta, riformulava i calcoli tenendo conto dell'utilizzo delle somme accumulate tramite il contratto di risparmio edilizio.

Operato tale calcolo, il contratto di risparmio non risultava conveniente seppure con un differenziale nettamente minore di euro 4.010,89.

Ciò premesso, è indubbio che parte attrice si sia trovata di fronte ad un contratto complesso e può anche sostenersi che non sia stata messa nelle condizioni di ben comprendere cosa veramente le convenisse.

