N. [redacted]2019 R.G.

REPUBBLICA ITALIANA

IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

Tribunale Ordinario di Gela

Sezione Civile

Il Tribunale Ordinario di Gela, nella persona del Giudice monocratico dott.ssa Stefania Sgroi, ha emesso la seguente

SENTENZA

nella causa civile iscritta al n. [redacted]/2019 R.G. ,

promossa da

Parte_1 (c.f. *C.F._1* , *Parte_2* (c.f. *C.F._2*), *Parte_3* (c.f. *C.F._3*) e *Parte_4* (c.f. *C.F._4*), con il ministero degli avv.ti [redacted] e *Parte_5*

ATTORI

contro

Controparte_1 (c.f. *P.IVA_1* , con il ministero dell'avv. [redacted]

CONVENUTO

e nei confronti di

Controparte_2 c.f. *P.IVA_2*), a mezzo della procuratrice speciale *Controparte_3* c.f. – p.i. *P.IVA_3* , con il ministero dell'avv. [redacted]

TERZO INTERVENUTO

PRECISAZIONE DELLE CONCLUSIONI

(v. udienza del 9.7.2025, sostituita dal deposito di note scritte ex art. 127-ter c.p.c.,
con assegnazione dei termini ex art. 190, comma 1, c.p.c.)

RAGIONI DI FATTO E DI DIRITTO DELLA DECISIONE

1. Con atto di citazione notificato con p.e.c. dell'1.10.2019, *Parte_1* , *Parte_2* , *Parte_3* e *Parte_4* hanno convenuto in giudizio la *Controparte_4*

[...

[...] in relazione al contratto di mutuo fondiario stipulato con la Controparte_5 poi incorporata dalla Controparte_1 con rogito del 22.09.2006 del notaio dott. Persona_1, rep. n. 43.181, racc. n. 14.653, chiedendo al presente Tribunale: "*A. in accoglimento delle ragioni indicate al superiore punto 2.1., accertare, ritenere e dichiarare la nullità della clausola di cui all'articolo 5 del contratto di finanziamento fondiario contenente la convenzione del tasso di interesse di mora, ai sensi e per gli effetti del combinato disposto degli articoli 644 del codice penale, 1284, comma secondo, del codice civile e 1419, comma secondo, del codice civile; - in coerenza e per l'effetto, ritenere e dichiarare che il ridetto tasso di interesse convenzionale di mora deve essere oggetto di conversione forzosa nel tasso di interesse legale e che il piano di ammortamento del contratto di mutuo per cui è causa, in punto di interessi convenzionali di mora, deve essere così ricostruito: mantenendo la durata e la cadenza delle rate negozialmente previste; sostituendo il tasso di interesse convenzionale di mora con il tasso di interesse legale; - sempre in coerenza e per l'effetto, accertare, ritenere e dichiarare che gli odierni attori hanno il diritto a ripetere ai sensi dell'articolo 2033 del codice civile la somma di Euro 3.520,68, o quell'altra somma, maggiore o minore, accertata nel corso dell'istruttoria e ritenuta di giustizia, oltre gli interessi al tasso legale tempo per tempo vigente ex articolo 1284 del codice civile e la rivalutazione monetaria dalla data di effettivo pagamento di ogni singola rata di ammortamento e sino al soddisfo, previa compensazione legale ed in subordine giudiziale con le eventuali somme che dovessero residuare a favore dell'istituto di credito convenuto all'esito dello svolgimento dell'istruttoria; B.- senza recesso alcuno dalla superiore domanda, in accoglimento delle ragioni indicate al superiore punto 2.2., accertare, ritenere e dichiarare la nullità della clausola di cui all'articolo 5 del contratto di finanziamento fondiario che contiene il carico economico complessivo in capo ai mutuatari, ai sensi e per gli effetti dell'articolo 644 del codice penale, e dell'articolo 1815, comma secondo, del codice civile, come riformulato dalla legge 7 marzo 1996, n. 108; - in coerenza e per l'effetto, ritenere e dichiarare che il mutuo per cui è causa deve essere oggetto di conversione forzosa in mutuo gratuito e che il suo piano di ammortamento, deve essere così ricostruito: mantenendo la durata e la cadenza delle rate negozialmente previste; escludendo qualsiasi tasso di interesse corrispettivo e di mora. - sempre in coerenza e per l'effetto, accertare, ritenere e dichiarare il diritto degli odierni attori a ripetere dall'istituto di credito convenuto, ai sensi dell'articolo 2033 del codice civile, la somma di Euro 47.812,35, o quell'altra somma, maggiore o minore, accertata nel corso dell'istruttoria e ritenuta di giustizia, oltre gli interessi al tasso legale tempo per tempo vigente ex articolo 1284 del codice civile e la rivalutazione monetaria dalla data di pagamento di ogni singola rata di ammortamento e sino all'effettivo soddisfo, previa compensazione legale ed in subordine giudiziale con le eventuali somme che dovessero residuare a favore dell'istituto di credito convenuto all'esito dello svolgimento dell'istruttoria;*

C.- in via subordinata, e senza recesso alcuno dalle domande come sopra gradatamente proposte, in accoglimento delle ragioni indicate al superiore punto 2.3., accertare, ritenere e dichiarare la nullità della clausola di cui all'articolo 5 del contratto di finanziamento fondiario per indeterminatezza ed obiettiva indeterminabilità della convenzione sulle modalità di calcolo dei tassi di interesse, del piano di ammortamento e dell'importo delle rate di rimborso, ai sensi e per gli effetti degli articoli 1344, 1346, 1418, comma secondo, 1419, comma secondo, del codice civile e dell'articolo 117, comma quarto e comma settimo, del decreto legislativo 1 settembre 1993, n. 385, o in subordine al tasso di interesse legale di cui all'articolo 1284 del codice civile; - in coerenza e per l'effetto, ritenere e dichiarare che il piano di ammortamento del contratto di finanziamento per cui è causa deve essere riclassificato al tasso di cui al comma settimo dell'articolo 117 del Decreto legislativo 1 settembre 1993, n. 385, o in subordine al tasso di interesse legale di cui all'articolo 1284 del codice civile, e ricostruito mediante: il mantenimento della durata e della cadenza delle rate negozialmente previste; l'applicazione del tasso di interesse sostitutivo minimo "B.O.T." emesso nei 12 mesi precedenti la conclusione del contratto ex art. 117, comma settimo, del Decreto legislativo 1 settembre 1993, n. 385, o in subordine l'applicazione del tasso di interesse legale di cui all'articolo 1284 del codice civile. - sempre in coerenza e per l'effetto, accertare, ritenere e dichiarare che gli odierni attori hanno il diritto di ripetere ai sensi dell'articolo 2033 del codice civile la somma di Euro 27.284,43, o quell'altra somma, maggiore o minore, accertata nel corso dell'istruttoria e ritenuta di giustizia, oltre gli interessi al tasso legale tempo per tempo vigente ex articolo 1284 del codice civile e la rivalutazione monetaria dalla data di pagamento di ogni singola rata di ammortamento all'effettivo soddisfo, previa compensazione legale ed in subordine giudiziale con le eventuali somme che dovessero residuare a favore dell'istituto di credito convenuto all'esito dello svolgimento dell'istruttoria; D.- in via ulteriormente subordinata, e senza recesso alcuno dalle domande come sopra gradatamente proposte, in accoglimento delle ragioni indicate al superiore punto 2.4., accertare, ritenere e dichiarare la risoluzione del contratto ex articolo 1453 del codice civile per inadempimento dell'istituto di credito dovuto alla non veritiera indicazione del Tasso Annuo Effettivo Globale (T.A.E.G./I.S.C.); - in coerenza e per l'effetto, accertare, ritenere e dichiarare il diritto degli odierni attori a ripetere dall'istituto di credito convenuto, ai sensi dell'articolo 2033 del codice civile, la somma di Euro 47.812,35, o quell'altra somma, maggiore o minore, accertata nel corso dell'istruttoria e ritenuta di giustizia, oltre gli interessi al tasso legale tempo per tempo vigente ex articolo 1284 del codice civile e la rivalutazione monetaria dalla data di pagamento di ogni singola rata di ammortamento e sino all'effettivo soddisfo, previa compensazione legale ed in subordine giudiziale con le eventuali somme che dovessero residuare a favore dell'istituto di credito convenuto all'esito dello svolgimento dell'istruttoria; E.- in accoglimento delle ragioni sopra esposte e delle relative domande come gradatamente articolate,

rideterminare i rapporti di dare ed avere tra gli odierni attori e l'istituto di credito convenuto in ordine al contratto di credito fondiario sopra analiticamente esposto, previa compensazione legale ed in subordine giudiziale con le eventuali somme che dovessero residuare a favore dell'istituto di credito convenuto all'esito dello svolgimento dell'istruttoria. F. condannare l'istituto di credito convenuto alla refusione delle spese e dei compensi difensivi del presente giudizio, da distrarsi a favore dei sottoscritti procuratori che si dichiarano antistatari per avere anticipato le spese e non riscosso i compensi.".

Con comparsa depositata il 14.01.2021, si è costituita la *Controparte_1* chiedendo al presente Tribunale: "*In via preliminare: - Ritenere e dichiarare la prescrizione quinquennale o, in subordine, decennale della domanda di ripetizione delle somme a titolo in capitale ed interessi (ed ogni altra voce) spiegata dagli attori. Nel merito: - Rigettare con qualunque statuizione le domande, le eccezioni e richieste avversarie, in quanto infondate in fatto ed in diritto e/o prescritte o con qualsivoglia altra statuizione; - Rigettare, anche solo parzialmente, la azione attorea in quanto inammissibile, infondata in fatto e in diritto o con qualsivoglia altra statuizione ovvero ed in subordine compensare le eventuali somme riconosciute alla società debitrice con il maggior credito della [...] Controparte_1 ; - Ritenere e dichiarare, in ogni caso, la legittimità e correttezza dell'operato della CP_1 - Rigettare le richieste istruttorie avversarie. Con vittoria di spese e compensi di causa.*".

Con comparsa depositata il 24.3.2021, è intervenuto ex art. 111, comma 3, c.p.c., a mezzo della procuratrice speciale *Controparte_3* il terzo *Controparte_2* previo atto di scissione parziale ex art. 2506 c.c. del 25.11.2020 a rogito del notaio dott. *Persona_2* rep. 39.399, racc. 20.019, con avviso pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale della Repubblica Italiana del 29.12.2020, parte II, foglio delle inserzioni n. 151, con cui ha acquisito il credito della *Controparte_1* *[...]* nei confronti di *Parte_1* , *Parte_2* *Parte_3* e *Parte_4* *[...]* derivante dal contratto di mutuo per cui è causa, "*riportandosi integralmente alle domande, conclusioni, deduzioni, eccezioni e richieste spiegate da Controparte_1 nella comparsa di risposta depositata in data 14/01/2021 e nei verbali di causa da intendersi integralmente riprodotte e trascritte, precisando che, quale cessionaria dei crediti dedotti in giudizio, risponde solo dei crediti stessi e nei limiti della loro esistenza, conseguentemente le domande restitutorie o risarcitorie fatte valere nel presente giudizio non potranno essere fatte valere nei confronti della odierna comparente.*".

2. La domanda di parte attrice è parzialmente fondata per le ragioni che seguono.

E' provato documentalmente che con rogito del 22.09.2006 del notaio dott. *Persona_1* , rep. n. 43.181, racc. n. 14.653, *Parte_1* , *Parte_2* , *Parte_3* e *Parte_4* n.q. di parte mutuataria, hanno stipulato un contratto di mutuo fondiario ex artt. 38 ss. T.U.B. con la

Controparte_5 (poi incorporata dalla *Controparte_1* n.q. di parte mutuante, per la somma di euro 150.000,00 da restituirsi in n. 240 rate mensili decorrenti dal 10.11.2006 al 10.10.2026, comprensive di quota capitale e di quota interessi corrispettivi al tasso variabile di cui all'art. 5 del contratto, e con interessi moratori al tasso degli interessi corrispettivi aumentato di due punti percentuali e comunque non superiore ai limiti di legge.

L'eccezione preliminare di intervenuta prescrizione sollevata dalla banca convenuta è infondata, in quanto ex art. 1422 c.c. l'azione per far dichiarare la nullità, dedotta da parte attrice con riferimento a talune clausole del contratto di mutuo per cui è causa, non è soggetta a prescrizione, salvi gli effetti della prescrizione ordinaria decennale ex art. 2946 c.c. dell'azione di ripetizione di indebito ex art. 2033 c.c., decorrente dalla scadenza dell'ultima rata del finanziamento, ossia dal 10.10.2026, come previsto nel contratto in atti (cfr. Cass. civ. n. 17798/2011, testualmente: "*la data di decorrenza dalla prescrizione doveva essere individuato con riferimento alla scadenza dell'ultima rata del mutuo in questione e non di certo prendendo in considerazione la data di stipula del mutuo. Infatti il pagamento di ratei di mutui configura un'obbligazione unica ed il relativo debito non può considerarsi scaduto prima della scadenza dell'ultima rata (sul punto, Cass. n. 2301/2004).*").

L'eccezione, sub 2.1. dell'atto di citazione, di "*nullità della clausola di cui all'articolo 5 del contratto di finanziamento fondiario contenente la convenzione del tasso di interesse di mora, ai sensi e per gli effetti del combinato disposto degli articoli 644 del codice penale, 1284, comma secondo, del codice civile e 1419, comma secondo, del codice civile*", va valutata in base ai principi di diritto statuiti dalle SS.UU. civ. n. 19597/2020, ai sensi dell'art. 1815, co.2, c.c. e dell'art. 1224, co.1, c.c., in concorso con la tutela di cui agli artt. 33, comma 2, lett. f) e 36, comma 1, d.lgs. n. 206/2005, poichè la parte mutuataria è espressamente qualificata in contratto come "consumatore" (v. contratto in atti, pag. 3), in combinato disposto con l'art. 2, l. n. 108/1996 nel testo vigente alla data di stipula del contratto, ed è fondata per le ragioni che seguono.

Il d.m. di riferimento, vigente dal 1° luglio al 30 settembre 2006, a fronte di un contratto di mutuo fondiario stipulato il 22.09.2006, prevede per il "mutuo con garanzia reale a tasso variabile", qual è quello di specie, la soglia del 9,78% per gli interessi moratori (così calcolata: T.E.G.M. del 4,42% + maggiorazione del 2,1% espressamente prevista nel d.m. di riferimento per gli interessi moratori + maggiorazione del 50%), e nel caso di specie per gli interessi moratori, al momento della stipula del contratto, è stato previsto un tasso pari al 7,10% ex art. 5 del contratto (ossia il tasso degli interessi corrispettivi vigente al momento della stipula del contratto pari al 5,10%, maggiorato di due punti percentuali), come tale rispettoso del tasso soglia.

Tuttavia, previa c.t.u. contabile, si è accertato che nel corso del rapporto contrattuale, a seguito del verificarsi dell'inadempimento, la banca ha applicato interessi moratori ad un tasso superiore al tasso soglia vigente al momento della stipula del contratto, per cui gli interessi moratori non sono dovuti, ai sensi dell'art. 1815, co.2, c.c. e dell'art. 1224, co.1, c.c., in concorso con la tutela di cui agli artt. 33, comma 2, lett. f) e 36, comma 1, d.lgs. n. 206/2005, con conseguente indebito ripetibile da parte attrice, quale parte mutuataria consumatrice ex art. 3, d.lgs. 206/2005, pari a euro 445,00 quale somma indebitamente pagata a titolo di interessi moratori usurari, come accertata dal c.t.u. contabile (cfr. SS.UU. civ. n. 19597/2020, principi di diritto: *"La disciplina antiusura si applica agli interessi moratori, intendendo essa sanzionare la pattuizione di interessi eccessivi convenuti al momento della stipula del contratto quale corrispettivo per la concessione del denaro, ma anche la promessa di qualsiasi somma usuraria sia dovuta in relazione al contratto concluso". "La mancata indicazione dell'interesse di mora nell'ambito del T.e.g.m. non preclude l'applicazione dei decreti ministeriali, i quali contengano comunque la rilevazione del tasso medio praticato dagli operatori professionali, statisticamente rilevato in modo del pari oggettivo ed unitario, essendo questo idoneo a palesare che una clausola sugli interessi moratori sia usuraria, perchè "fuori mercato", donde la formula: "T.e.g.m., più la maggiorazione media degli interessi moratori, il tutto moltiplicato per il coefficiente in aumento, più i punti percentuali aggiuntivi, previsti quale ulteriore tolleranza dal predetto decreto"". "Ove i decreti ministeriali non rechino neppure l'indicazione della maggiorazione media dei moratori, resta il termine di confronto del T.e.g.m. così come rilevato, con la maggiorazione ivi prevista". "Si applica l'art. 1815 c.c., comma 2, onde non sono dovuti gli interessi moratori pattuiti, ma vige l'art. 1224 c.c., comma 1, con la conseguente debenza degli interessi nella misura dei corrispettivi lecitamente convenuti". "Nei contratti conclusi con un consumatore, concorre la tutela prevista dall'art. 33, comma 2, lett. f) e art. 36, comma 1 codice del consumo, di cui al D.Lgs. n. 206 del 2005, già artt. 1469-bis e 1469-quinquies c.c.". "Anche in corso di rapporto sussiste l'interesse ad agire del finanziato per la declaratoria di usurarietà degli interessi pattuiti, tenuto conto del tasso-soglia del momento dell'accordo; una volta verificatosi l'inadempimento ed il presupposto per l'applicazione degli interessi di mora, la valutazione di usurarietà attiene all'interesse in concreto applicato dopo l'inadempimento". "L'onere probatorio nelle controversie sulla debenza e sulla misura degli interessi moratori, ai sensi dell'art. 2697 c.c., si atteggia nel senso che, da un lato, il debitore, il quale intenda provare l'entità usuraria degli stessi, ha l'onere di dedurre il tipo contrattuale, la clausola negoziale, il tasso moratorio in concreto applicato, l'eventuale qualità di consumatore, la misura del T.e.g.m. nel periodo considerato, con gli altri elementi contenuti nel decreto ministeriale di riferimento; dall'altro lato, è onere della controparte allegare e provare i fatti modificativi o estintivi dell'altrui diritto".)*.

L'eccezione, sub 2.2. dell'atto di citazione, di "*nullità della clausola di cui all'articolo 5 del contratto di finanziamento fondiario determinante il carico economico complessivo in capo ai mutuatari, ai sensi e per gli effetti dell'articolo 644 del codice penale, e dell'articolo 1815, comma secondo, del codice civile, come riformulato dalla legge 7 marzo 1996, n. 108*", è infondata per mancato superamento del cd. tasso soglia dell'usura ex art. 1815, comma 2, c.c. in combinato disposto con l'art. 2, l. n. 108/1996 nel testo vigente alla data di stipula del contratto di mutuo, in quanto il d.m. di riferimento, vigente dal 1° luglio al 30 settembre 2006, a fronte di un contratto di mutuo fondiario stipulato il 22.09.2006, prevede per il "mutuo con garanzia reale a tasso variabile", qual è quello di specie, la soglia del 6,63% per gli interessi corrispettivi (così calcolata: T.E.G.M. del 4,42% maggiorato del 50%), che nel caso di specie è stata rispettata, essendo stato previsto per gli interessi corrispettivi al momento della stipula del contratto un T.A.E.G. del 5,399%, come ricalcolato dal c.t.u. contabile, considerando ex art. 644 c.p. "*le commissioni, le remunerazioni a qualsiasi titolo e le spese, escluse quelle per imposte e tasse, collegate alla erogazione del credito*", tra cui è stato incluso il costo della polizza assicurativa collegata al contratto di mutuo (cfr. da ultimo, Cass. civ., sez. I, n. 3460/2024, testualmente: "*Questa Corte, in effetti, ha ripetutamente chiarito che: - ai fini della valutazione dell'eventuale natura usuraria di un contratto di mutuo devono essere conteggiate anche le spese di assicurazione sostenute dal debitore per ottenere il credito, in conformità con quanto previsto dall'art. 644, comma 4 ° , c.p., essendo, a tal fine, sufficiente che le stesse risultino collegate alla concessione del credito; - la sussistenza di tale collegamento, che dev'essere necessario (nel senso che, in mancanza di assicurazione, l'operazione di credito non avrebbe avuto attuazione), può essere dimostrata con qualunque mezzo di prova ed è presunta nel caso (come quello in esame) di contestualità tra la spesa di assicurazione e l'erogazione del mutuo (Cass. n. 29501 del 2023; Cass. n. 13536 del 2023; Cass. n. 20247 del 2023; Cass. n. 17839 del 2023; Cass. n. 17187 del 2023; Cass. n. 3025 del 2022; Cass. n. 37058 del 2021; Cass. n. 22458 del 2018; Cass. n. 5160 del 2018; Cass. n. 8806 del 2017).*").

L'eccezione, sub 2.3. dell'atto di citazione, di "*nullità della clausola di cui all'articolo 5 del contratto di finanziamento fondiario per indeterminatezza ed obiettiva indeterminabilità della convenzione sulle modalità di calcolo dei tassi di interesse, del piano di ammortamento e dell'importo delle rate di rimborso, ai sensi e per gli effetti degli articoli 1344, 1346, 1418, comma secondo, 1419, comma secondo, del codice civile e dell'articolo 117, comma quarto e comma settimo, del decreto legislativo 1 settembre 1993, n. 385, o in subordine dell'articolo 1284 del codice civile*", è fondata poichè nel contratto di mutuo non è indicato se la base annuale di calcolo dell'Euribor, usato come parametro del tasso variabile degli interessi corrispettivi, sia 360 giorni quale anno commerciale oppure 365 giorni

come anno solare, come risulta dall'art. 5 del contratto in atti e come accertato dal c.t.u. contabile (v. c.t.u., pag. 22).

A fronte dell'indeterminatezza del tasso convenzionale degli interessi corrispettivi, gli interessi corrispettivi sono stati rideterminati, previa c.t.u. contabile, applicando ex art. 117, comma 7, lett. a), T.U.B., il tasso nominale minimo (previa qualificazione del mutuo come "operazione attiva" per la banca che eroga la somma finanziata) dei buoni ordinari del tesoro annuali, emessi nei dodici mesi precedenti la conclusione del contratto, per cui ne deriva che il debito residuo della parte mutuataria odierna attrice è pari a euro 49.346,62 calcolato dal c.t.u. contabile detraendo la somma di euro 33.075,32 per le rate già pagate, dalla somma di euro 82.421,94 dovuta per le rate impagate, previa applicazione del tasso sostitutivo ex art. 117, comma 7, lett. a), T.U.B. (cfr. da ultimo, Cass. civ., sez. I, n. 20801/2024, testualmente: "*Questa Corte ha già avuto modo di affermare che, in tema di contratto di mutuo, affinché una clausola di determinazione degli interessi corrispettivi sia validamente stipulata ai sensi dell'art. 1346 c.c., è necessario che il saggio d'interesse, a differenza di quanto è accaduto nel caso in esame, sia desumibile senza alcun margine di incertezza o di discrezionalità in capo all'istituto mutuante (Cass. n. 8028 del 2018; Cass. n. 25205 del 2014; Cass. n. 2072 del 2013). Non a caso, del resto, i contratti di mutuo "... di regola... prevedono un riferimento puntuale e circostanziato al tasso..., con l'indicazione, in particolare, dello "spazio temporale" di riferimento (6 mesi, 3 mesi, 1 mese, ecc.), del "divisore" utilizzato (360 giorni, quale anno commerciale, oppure 365 giorni, quale anno solare)..." (Cass. n. 36026 del 2023, in motiv.)*").

L'eccezione, sub 2.4. dell'atto di citazione, di "*errata indicazione del TAEG/ISC e risoluzione del contratto ex articolo 1453 del codice civile per inadempimento dell'istituto di credito*", è infondata in quanto l'ISC/TAEG è un mero indicatore del costo complessivo del finanziamento pur sempre ricavabile dalla sommatoria degli oneri e delle singole voci di costo elencati nel contratto, per cui **non** rientra nel novero dei tassi, prezzi ed altre condizioni la cui erronea indicazione è sanzionata dall'art. 117 TUB mediante la sostituzione dei tassi d'interesse normativamente stabiliti a quelli pattuiti, nè tanto meno giustifica la risoluzione del contratto di mutuo per inadempimento ex artt. 1453 e 1455 c.c. come preteso da parte attrice (cfr. Cass. civ., sez, I, n. 39169/2021, testualmente: "*Poiché l'ISC/TAEG è un indicatore del costo complessivo del finanziamento, avente lo scopo di mettere il cliente in grado di conoscere il costo totale effettivo del credito che gli viene erogato mediante il mutuo, la sua inesatta indicazione non comporta, di per sé, una maggiore onerosità del finanziamento, quanto piuttosto l'erronea rappresentazione del suo costo complessivo, pur sempre ricavabile dalla sommatoria degli oneri e delle singole voci di costo elencati nel contratto; pertanto, stante il suo valore sintetico, l'*^{Pa} *non rientra nel*

novero dei tassi, prezzi ed altre condizioni la cui erronea indicazione è sanzionata dall'art. 117 TUB mediante la sostituzione dei tassi d'interesse normativamente stabiliti a quelli pattuiti.").

3. Alla luce delle superiori considerazioni, la domanda di parte attrice va parzialmente accolta, in quanto l'invalidità, nei termini sopra precisati, di talune delle clausole del contratto di mutuo fondiario stipulato con rogito del 22.09.2006 del notaio dott. *Persona_1*, rep. n. 43.181, racc. n. 14.653, comporta l'accertamento di un minor debito a carico della parte mutuataria rispetto a quello risultante dal contratto, rideterminato previa c.t.u. contabile nella somma di euro 48.901,62 (di cui euro 49.346,62 quale debito residuo previo ricalcolo degli interessi corrispettivi indeterminati ex art. 117, comma 7, lett. a), *Pt_7* da cui detrarre la somma di euro 445,00 indebitamente pagata a titolo di interessi moratori usurari).

La parziale fondatezza della domanda di parte attrice giustifica ex art. 92 c.p.c. la compensazione integrale delle spese di lite tra tutte le parti e la ripartizione in misura uguale, tra le tre parti in causa, delle spese di c.t.u. contabile, liquidate con separato decreto.

P.Q.M.

accoglie parzialmente la domanda di parte attrice e, per l'effetto, accerta che l'invalidità, nei termini precisati in parte motiva, di talune delle clausole del contratto di mutuo fondiario stipulato con rogito del 22.09.2006 del notaio dott. *Persona_1*, rep. n. 43.181, racc. n. 14.653, comporta un minor debito a carico della parte mutuataria rispetto a quello risultante dal contratto, rideterminato previa c.t.u. contabile nella somma di euro 48.901,62;

compensa integralmente le spese di lite tra tutte parti;

pone le spese di c.t.u. contabile, liquidate con separato decreto, per un terzo a carico in solido di *Parte_1* (c.f. *C.F._1*, *Parte_2* (c.f. *C.F._2*), *Parte_3* (c.f. *C.F._3*) e *Parte_4* (c.f. *C.F._4*), per un terzo a carico di *Controparte_1* c.f. *P.IVA_1*), e per un terzo a carico di *Controparte_2* c.f. *P.IVA_2*).

Gela, 30.10.2025

IL GIUDICE

dott.ssa Stefania Sgroi