



diritto ed economia dell'impresa

Diretta da LUCIANO M. QUATTROCCHIO

3 - 2021

INTERVENTI di

*M. Callegari, M. Irrera, M. Dapri, P. De Vincentiis,
L.M. Quattrocchio, F. Bellando, D. Zaniolo*

APPROFONDIMENTI di

L.M. Quattrocchio, B.M. Omegna, V. Bellando, F. Cappello

SAGGI di

F. Rizzo, S.A. Cerrato



G. Giappichelli Editore – Torino

Rivista telematica bimestrale 3 - 2021 • Iscrizione al R.O.C. n. 25223

ISSN 2499-3158

Indice

pag.

Interventi

La concessione e il monitoraggio del credito

| | |
|--|-----|
| M. CALLEGARI, Il quadro di riferimento europeo | 383 |
| M. IRRERA, Il quadro di riferimento italiano | 395 |
| M. DAPRI, L'operatività bancaria | 407 |
| P. DE VINCENTIIS, Le nuove linee guida dell'EBA in merito di affidamento e monitoraggio dei prenditori. Aspetti tecnici e ricadute sugli istituti di credito | 420 |
| L.M. QUATTROCCHIO-F. BELLANDO, Profili concorsuali della concessione abusiva del credito | 427 |
| D. ZANIOLO, La concessione abusiva di credito | 438 |

Approfondimenti

| | |
|--|-----|
| L.M. QUATTROCCHIO-B.M. OMEGNA-V. BELLANDO, Il contratto di <i>leasing</i> . L'esercizio (o il mancato esercizio) del diritto di riscatto e i riflessi in tema di usura | 446 |
| F. CAPPELLO, Il benessere equo e sostenibile in Piemonte e nella provincia di Cuneo | 488 |

Saggi

| | |
|---|-----|
| F. RIZZO, La responsabilità degli amministratori alla prova del Codice della Crisi dell'impresa e dell'insolvenza | 499 |
| S.A. CERRATO, Smart contracts: toward a new contract law? | 532 |

Approfondimenti

Il contratto di *leasing*. L'esercizio (o il mancato esercizio) del diritto di riscatto e i riflessi in tema di usura

Luciano M. Quattrocchio* – Bianca M. Omega** – Valentina Bellando***

ABSTRACT

L'approfondimento si pone l'obiettivo di esplorare la questione dell'usurarietà di altri vantaggi o compensi, avuto riguardo al caso della locazione finanziaria e alla probabilità di esercizio del diritto di riscatto del bene locato. Dopo alcune considerazioni preliminari sulla normativa e sulle grandezze di riferimento, gli autori affrontano la materia attraverso un caso pratico a titolo esemplificativo, pervenendo a valutare l'effettiva onerosità di un'operazione di *leasing*.

Parole chiave: usura – locazione finanziaria – riscatto

The paper aims to explore the issue of the usury of such other advantages or compensation, having regard to the case of financial leasing and the probability of exercising the right to redeem the leased asset. After some preliminary considerations on the legislation and the reference quantities, the authors address the issue through a practical case by way of example, arriving at evaluating the actual cost of a leasing operation.

Keywords: usury – leasing – redemption

SOMMARIO:

1. Premessa. – 2. Considerazioni preliminari. – 2.1. La nozione di sinallagma finanziario. Definizione di “operazione finanziaria”. – 2.2. Il Tasso Interno di Rendimento (T.I.R.). – 3. L'applicazione al caso concreto. – 3.1. Premessa. Profili di carattere tecnico-finanziario. – 3.2. Primo scenario: T.E.G. esercizio del diritto di acquisto della proprietà del bene. – 3.3. Secondo scenario: T.E.G. restituzione del bene. – 3.3.1. Flussi di cassa. – 3.3.2. Altri vantaggi o com-

* Professore Aggregato di Diritto dell'Economia presso l'Università degli Studi di Torino – Dottore Commercialista in Torino.

** Dottore Commercialista in Torino.

*** Dottore Commercialista.

pensi usurari. – 3.3.3. Valore del bene superiore al valore massimo corrispondente al tasso soglia. – 4. Valutazione del T.E.G. atteso sulla base della probabilità. – 5. Considerazioni conclusive.

1. Premessa

L'art. 644, comma 3, c.p., in tema di reato di usura, dispone quanto segue: *«la legge stabilisce il limite oltre il quale gli interessi sono sempre usurari. Sono altresì usurari gli interessi, anche se inferiori a tale limite, e gli altri vantaggi o compensi che, avuto riguardo alle concrete modalità del fatto e al tasso medio praticato per operazioni similari, risultano comunque sproporzionati rispetto alla prestazione di denaro o di altra utilità, ovvero all'opera di mediazione, quando chi li ha dati o promessi si trova in condizioni di difficoltà economica o finanziaria».*

In particolare, l'usura si manifesta in presenza di uno scambio di prestazioni alternative – tipicamente realizzato mediante la conclusione di contratti sinallagmatici – in cui il soggetto attivo presta denaro o altra utilità, facendosi dare o promettere, sotto qualsiasi forma, per sé o per altri, interessi o altri vantaggi usurari; laddove, nel concetto di “*altri vantaggi*” rientra ogni ulteriore compenso versato, al pari degli interessi, quale corrispettivo per il godimento di una somma di denaro ricevuta in prestito.

Scopo del presente elaborato è esplorare la questione dell'usurarietà di tali altri vantaggi o compensi, avuto riguardo al caso della locazione finanziaria.

Al proposito, pare opportuno ricordare che l'art. 1, comma 136, della Legge per il mercato e la concorrenza (Legge 4 agosto 2017, n. 124), definisce il *leasing* finanziario quale contratto: *«con il quale la banca o l'intermediario finanziario [...] si obbliga ad acquistare o a far costruire un bene su scelta e secondo le indicazioni dell'utilizzatore, che ne assume tutti i rischi, anche di perimento, e lo fa mettere a disposizione per un dato tempo verso un determinato corrispettivo che tiene conto del prezzo di acquisto o di costruzione e della durata del contratto. Alla scadenza del contratto l'utilizzatore ha diritto di acquistare la proprietà del bene ad un prezzo prestabilito ovvero, in caso di mancato esercizio del diritto, l'obbligo di restituirlo».*

Alla luce di tale definizione, nel presente elaborato, si procederà a valutare l'effettiva onerosità del rapporto di *leasing* in considerazione dell'esercizio o meno del diritto di acquistare la proprietà del bene oggetto dell'operazione, tenuto debitamente conto dell'imputazione, nel tasso interno di rendimento,

delle somme a titolo di corrispettivo della prestazione di denaro, diverse dagli interessi.

2. Considerazioni preliminari

2.1. La nozione di *sinallagma finanziario*. Definizione di “operazione finanziaria”

Un’operazione finanziaria consiste nello scambio di somme scadenti in epoche diverse, certe nella loro manifestazione e fisse o variabili (in funzione di parametri di natura finanziaria) nel loro importo.

Nelle operazioni finanziarie deve essere verificato il rispetto della condizione di “*equivalenza finanziaria*”; cioè, di indifferenza (finanziaria) fra le somme – come si è detto certe nella loro manifestazione – scadenti in epoca diversa. Come illustrato nei punti precedenti, l’indifferenza è valutata sulla base di un procedimento finanziario indicato con l’espressione “*capitalizzazione*” – attraverso il quale si trasferisce una somma in avanti nel tempo – ovvero “*attualizzazione*” – mediante il quale si trasferisce una somma in indietro nel tempo –; a tale fine si utilizza un tasso di interesse detto, a seconda della “*direzione*”, “*tasso di capitalizzazione*” o “*tasso di attualizzazione*”.

L’operazione finanziaria più semplice è costituita dallo scambio di una somma scadente in una certa epoca, con un’altra somma scadente in epoca diversa.

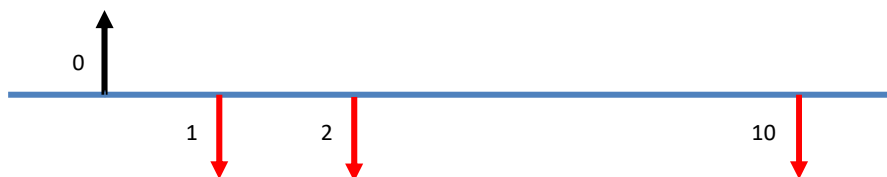


In tale caso, il rispetto della condizione di equivalenza finanziaria presuppone l’esistenza di un tasso di interesse sottostante, di capitalizzazione o di attualizzazione – detto tasso interno di rendimento – che rende indifferente le due somme scadenti in epoche diverse. Ovviamente, in tale caso, il tasso di interesse – pur costituendo il “*costo finanziario*” dell’operazione – viene calcolato attraverso un procedimento complesso.

Un’operazione finanziaria più articolata – che, per semplicità, indichiamo con l’espressione “*operazione finanziaria complessa*” – è quella costituita dallo scambio di una somma scadente in una certa epoca con una serie di somme scadenti in epoche diverse, che si realizza – ad esempio – nel caso di finan-

ziamento con rimborso rateale, ovvero nell'ipotesi di costituzione di un capitale.

Il finanziamento con rimborso rateale può essere come di seguito rappresentato:



La costituzione immediata di un capitale, a fronte di una rendita periodica limitata nel tempo, può avere la seguente rappresentazione:



Il concetto di equivalenza finanziaria, nelle operazioni finanziarie più complesse sopra rappresentate, non muta: si tratta sempre di indifferenza (finanziaria) fra somme – in questo caso più numerose – scadenti in epoca diversa.

2.2. Il Tasso Interno di Rendimento (T.I.R.)

Il Tasso Interno di Rendimento è il tasso che garantisce l'equivalenza finanziaria fra flussi con scadenza in epoche diverse e, dal punto di vista matematico, è una “media funzionale”.

La formula di calcolo è la seguente:

$$\sum_{k=0}^n \frac{U_k}{(1+i)^k} = \sum_{h=0}^n \frac{E_h}{(1+i)^h}$$

Dove:

U_k = Flussi in entrata.

E_h = Flussi in uscita.

Nel caso di operazione finanziaria semplice (v. *supra*), esso esprime correttamente il rendimento per il finanziatore e il costo per l'utilizzatore; pertanto, costituisce una misura corretta del "corrispettivo" di una prestazione di denaro, calcolato in misura percentuale e, cioè, sotto forma di tasso di interesse.

Per contro, nel caso di operazione finanziaria complessa, il Tasso Interno di Rendimento esprime il rendimento per il finanziatore e il costo per l'utilizzatore – e, dunque, il "corrispettivo" –, soltanto ove sia soddisfatta la condizione che i flussi di cassa vengano reinvestiti dal finanziatore – o vengano pagati dall'utilizzatore attingendo a fonti di finanziamento – al medesimo Tasso Interno di Rendimento: ciò discende dal fatto che l'operazione finanziaria complessa non si esaurisce in un'unica *datio* da parte del finanziatore e da parte dell'utilizzatore, ma in una serie di *dationes* che riducono via via il capitale di riferimento.

D'altronde, nelle operazioni finanziarie complesse, la misura corretta da assumere a riferimento per la valutazione dell'eventuale usurarietà dell'operazione finanziaria complessa sia il T.I.R., il quale – come si è detto – costituisce una "media funzionale" (sul piano cronologico) degli interessi e delle altre componenti di costo.

E la conferma che la misura corretta da prendere in considerazione per la verifica dell'usurarietà è il T.I.R. è stata data dalla Suprema Corte (Cass. 22 settembre 2016, n. 39334), la quale ha affermato che la verifica dell'usurarietà del saggio di interessi richiede un'indagine complessa: occorre, anzitutto, accertare il valore totale delle somme riscosse dal mutuante; poi, sottraendo da tale importo la sorte capitale (ossia il denaro dato in prestito), si ricava il profitto; quest'ultimo deve essere, infine, rapportato all'intera durata del prestito, in modo da accertare in via deduttiva l'incidenza percentuale del profitto stesso nel corso del tempo, cioè il saggio di interessi in concreto riscosso.

3. L'applicazione al caso concreto

3.1. Premessa. Profili di carattere tecnico-finanziario

Al fine di valutare l'effettiva onerosità di un'operazione di *leasing*, si è ipotizzato la stipula di un contratto alle condizioni di seguito indicate, avente ad oggetto un'unità immobiliare ad uso magazzino.

| GRANDEZZE | VALORI |
|-------------------------|------------|
| Importo | 248.028,00 |
| Data di stipula | 31/12/2007 |
| Durata in mesi | 180 |
| Tasso <i>leasing</i> | 6,28% |
| T.A.N. ammortamento | 6,28% |
| Maxicanone | 74.408,40 |
| Canone | 1.239,47 |
| Riscatto | 74.408,40 |
| V.A. Riscatto | 29.839,22 |
| Importo in ammortamento | 143.780,38 |

Alla luce delle condizioni economiche sopra ipotizzate, si è provveduto ad elaborare il piano di ammortamento del rapporto, dal quale si può agevolmente desumere la verifica della condizione di chiusura c.d. “elementare”.

In particolare, indicando con la lettera D il debito iniziale, la condizione di chiusura elementare richiede che la somma delle quote capitale coincida con il debito iniziale; e cioè

$$D = C1 + C2 + \dots Cn$$

Si riproduce di seguito il piano di ammortamento del *leasing*, nel quale è garantita l’equivalenza di cui sopra.

| N. Canone | Data | Debito Residuo | Debito Estinto | Quota Capitale | Quota Interessi | Canone |
|-----------|----------|----------------|----------------|----------------|-----------------|----------|
| 1 | 31/1/08 | 143.780,38 | 486,79 | 486,79 | 752,68 | 1.239,47 |
| 2 | 29/2/08 | 143.293,59 | 976,12 | 489,34 | 750,13 | 1.239,47 |
| 3 | 29/3/08 | 142.804,25 | 1.468,02 | 491,90 | 747,57 | 1.239,47 |
| 4 | 29/4/08 | 142.312,36 | 1.962,49 | 494,47 | 745,00 | 1.239,47 |
| 5 | 29/5/08 | 141.817,88 | 2.459,56 | 497,06 | 742,41 | 1.239,47 |
| 6 | 29/6/08 | 141.320,82 | 2.959,22 | 499,66 | 739,81 | 1.239,47 |
| 7 | 29/7/08 | 140.821,16 | 3.461,50 | 502,28 | 737,19 | 1.239,47 |
| 8 | 29/8/08 | 140.318,88 | 3.966,41 | 504,91 | 734,56 | 1.239,47 |
| 9 | 29/9/08 | 139.813,97 | 4.473,96 | 507,55 | 731,92 | 1.239,47 |
| 10 | 29/10/08 | 139.306,42 | 4.984,17 | 510,21 | 729,26 | 1.239,47 |

| N. Canone | Data | Debito Residuo | Debito Estinto | Quota Capitale | Quota Interessi | Canone |
|------------------|-------------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|------------------------|---------------|
| 11 | 29/11/08 | 138.796,21 | 5.497,05 | 512,88 | 726,59 | 1.239,47 |
| 12 | 29/12/08 | 138.283,33 | 6.012,61 | 515,56 | 723,91 | 1.239,47 |
| 13 | 29/1/09 | 137.767,77 | 6.530,88 | 518,26 | 721,21 | 1.239,47 |
| 14 | 28/2/09 | 137.249,50 | 7.051,85 | 520,98 | 718,49 | 1.239,47 |
| 15 | 28/3/09 | 136.728,53 | 7.575,56 | 523,70 | 715,77 | 1.239,47 |
| 16 | 28/4/09 | 136.204,82 | 8.102,00 | 526,45 | 713,02 | 1.239,47 |
| 17 | 28/5/09 | 135.678,38 | 8.631,20 | 529,20 | 710,27 | 1.239,47 |
| 18 | 28/6/09 | 135.149,17 | 9.163,18 | 531,97 | 707,50 | 1.239,47 |
| 19 | 28/7/09 | 134.617,20 | 9.697,93 | 534,76 | 704,71 | 1.239,47 |
| 20 | 28/8/09 | 134.082,45 | 10.235,49 | 537,56 | 701,91 | 1.239,47 |
| 21 | 28/9/09 | 133.544,89 | 10.775,86 | 540,37 | 699,10 | 1.239,47 |
| 22 | 28/10/09 | 133.004,52 | 11.319,06 | 543,20 | 696,27 | 1.239,47 |
| 23 | 28/11/09 | 132.461,32 | 11.865,10 | 546,04 | 693,43 | 1.239,47 |
| 24 | 28/12/09 | 131.915,28 | 12.414,00 | 548,90 | 690,57 | 1.239,47 |
| 25 | 28/1/10 | 131.366,38 | 12.965,78 | 551,77 | 687,70 | 1.239,47 |
| 26 | 28/2/10 | 130.814,60 | 13.520,44 | 554,66 | 684,81 | 1.239,47 |
| 27 | 28/3/10 | 130.259,94 | 14.078,01 | 557,57 | 681,90 | 1.239,47 |
| 28 | 28/4/10 | 129.702,37 | 14.638,49 | 560,49 | 678,98 | 1.239,47 |
| 29 | 28/5/10 | 129.141,89 | 15.201,91 | 563,42 | 676,05 | 1.239,47 |
| 30 | 28/6/10 | 128.578,47 | 15.768,28 | 566,37 | 673,10 | 1.239,47 |
| 31 | 28/7/10 | 128.012,10 | 16.337,61 | 569,33 | 670,14 | 1.239,47 |
| 32 | 28/8/10 | 127.442,77 | 16.909,93 | 572,31 | 667,16 | 1.239,47 |
| 33 | 28/9/10 | 126.870,45 | 17.485,24 | 575,31 | 664,16 | 1.239,47 |
| 34 | 28/10/10 | 126.295,14 | 18.063,56 | 578,32 | 661,15 | 1.239,47 |
| 35 | 28/11/10 | 125.716,82 | 18.644,91 | 581,35 | 658,12 | 1.239,47 |
| 36 | 28/12/10 | 125.135,47 | 19.229,30 | 584,39 | 655,08 | 1.239,47 |
| 37 | 28/1/11 | 124.551,08 | 19.816,76 | 587,45 | 652,02 | 1.239,47 |
| 38 | 28/2/11 | 123.963,62 | 20.407,28 | 590,53 | 648,94 | 1.239,47 |
| 39 | 28/3/11 | 123.373,10 | 21.000,90 | 593,62 | 645,85 | 1.239,47 |
| 40 | 28/4/11 | 122.779,48 | 21.597,63 | 596,73 | 642,74 | 1.239,47 |
| 41 | 28/5/11 | 122.182,75 | 22.197,48 | 599,85 | 639,62 | 1.239,47 |
| 42 | 28/6/11 | 121.582,90 | 22.800,47 | 602,99 | 636,48 | 1.239,47 |
| 43 | 28/7/11 | 120.979,91 | 23.406,62 | 606,15 | 633,32 | 1.239,47 |

| N. Canone | Data | Debito Residuo | Debito Estinto | Quota Capitale | Quota Interessi | Canone |
|------------------|-------------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|------------------------|---------------|
| 44 | 28/8/11 | 120.373,76 | 24.015,94 | 609,32 | 630,15 | 1.239,47 |
| 45 | 28/9/11 | 119.764,44 | 24.628,45 | 612,51 | 626,96 | 1.239,47 |
| 46 | 28/10/11 | 119.151,93 | 25.244,16 | 615,72 | 623,75 | 1.239,47 |
| 47 | 28/11/11 | 118.536,22 | 25.863,10 | 618,94 | 620,53 | 1.239,47 |
| 48 | 28/12/11 | 117.917,28 | 26.485,28 | 622,18 | 617,29 | 1.239,47 |
| 49 | 28/1/12 | 117.295,10 | 27.110,72 | 625,44 | 614,03 | 1.239,47 |
| 50 | 28/2/12 | 116.669,66 | 27.739,43 | 628,71 | 610,76 | 1.239,47 |
| 51 | 28/3/12 | 116.040,95 | 28.371,43 | 632,00 | 607,47 | 1.239,47 |
| 52 | 28/4/12 | 115.408,95 | 29.006,74 | 635,31 | 604,16 | 1.239,47 |
| 53 | 28/5/12 | 114.773,64 | 29.645,38 | 638,64 | 600,83 | 1.239,47 |
| 54 | 28/6/12 | 114.135,00 | 30.287,36 | 641,98 | 597,49 | 1.239,47 |
| 55 | 28/7/12 | 113.493,02 | 30.932,70 | 645,34 | 594,13 | 1.239,47 |
| 56 | 28/8/12 | 112.847,68 | 31.581,42 | 648,72 | 590,75 | 1.239,47 |
| 57 | 28/9/12 | 112.198,96 | 32.233,53 | 652,11 | 587,36 | 1.239,47 |
| 58 | 28/10/12 | 111.546,85 | 32.889,06 | 655,53 | 583,94 | 1.239,47 |
| 59 | 28/11/12 | 110.891,32 | 33.548,02 | 658,96 | 580,51 | 1.239,47 |
| 60 | 28/12/12 | 110.232,36 | 34.210,43 | 662,41 | 577,06 | 1.239,47 |
| 61 | 28/1/13 | 109.569,95 | 34.876,31 | 665,88 | 573,59 | 1.239,47 |
| 62 | 28/2/13 | 108.904,07 | 35.545,67 | 669,36 | 570,11 | 1.239,47 |
| 63 | 28/3/13 | 108.234,71 | 36.218,54 | 672,87 | 566,60 | 1.239,47 |
| 64 | 28/4/13 | 107.561,84 | 36.894,93 | 676,39 | 563,08 | 1.239,47 |
| 65 | 28/5/13 | 106.885,45 | 37.574,86 | 679,93 | 559,54 | 1.239,47 |
| 66 | 28/6/13 | 106.205,52 | 38.258,35 | 683,49 | 555,98 | 1.239,47 |
| 67 | 28/7/13 | 105.522,03 | 38.945,42 | 687,07 | 552,40 | 1.239,47 |
| 68 | 28/8/13 | 104.834,96 | 39.636,08 | 690,66 | 548,81 | 1.239,47 |
| 69 | 28/9/13 | 104.144,29 | 40.330,37 | 694,28 | 545,19 | 1.239,47 |
| 70 | 28/10/13 | 103.450,01 | 41.028,28 | 697,92 | 541,55 | 1.239,47 |
| 71 | 28/11/13 | 102.752,10 | 41.729,85 | 701,57 | 537,90 | 1.239,47 |
| 72 | 28/12/13 | 102.050,53 | 42.435,09 | 705,24 | 534,23 | 1.239,47 |
| 73 | 28/1/14 | 101.345,29 | 43.144,02 | 708,93 | 530,54 | 1.239,47 |
| 74 | 28/2/14 | 100.636,35 | 43.856,67 | 712,64 | 526,83 | 1.239,47 |
| 75 | 28/3/14 | 99.923,71 | 44.573,04 | 716,38 | 523,09 | 1.239,47 |
| 76 | 28/4/14 | 99.207,34 | 45.293,17 | 720,13 | 519,34 | 1.239,47 |

| N. Canone | Data | Debito Residuo | Debito Estinto | Quota Capitale | Quota Interessi | Canone |
|------------------|-------------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|------------------------|---------------|
| 77 | 28/5/14 | 98.487,21 | 46.017,06 | 723,90 | 515,57 | 1.239,47 |
| 78 | 28/6/14 | 97.763,32 | 46.744,75 | 727,68 | 511,79 | 1.239,47 |
| 79 | 28/7/14 | 97.035,63 | 47.476,24 | 731,49 | 507,98 | 1.239,47 |
| 80 | 28/8/14 | 96.304,14 | 48.211,57 | 735,32 | 504,15 | 1.239,47 |
| 81 | 28/9/14 | 95.568,81 | 48.950,74 | 739,17 | 500,30 | 1.239,47 |
| 82 | 28/10/14 | 94.829,64 | 49.693,78 | 743,04 | 496,43 | 1.239,47 |
| 83 | 28/11/14 | 94.086,60 | 50.440,71 | 746,93 | 492,54 | 1.239,47 |
| 84 | 28/12/14 | 93.339,67 | 51.191,55 | 750,84 | 488,63 | 1.239,47 |
| 85 | 28/1/15 | 92.588,82 | 51.946,33 | 754,77 | 484,70 | 1.239,47 |
| 86 | 28/2/15 | 91.834,05 | 52.705,05 | 758,72 | 480,75 | 1.239,47 |
| 87 | 28/3/15 | 91.075,33 | 53.467,75 | 762,70 | 476,77 | 1.239,47 |
| 88 | 28/4/15 | 90.312,63 | 54.234,44 | 766,69 | 472,78 | 1.239,47 |
| 89 | 28/5/15 | 89.545,94 | 55.005,14 | 770,70 | 468,77 | 1.239,47 |
| 90 | 28/6/15 | 88.775,24 | 55.779,87 | 774,74 | 464,73 | 1.239,47 |
| 91 | 28/7/15 | 88.000,50 | 56.558,67 | 778,79 | 460,68 | 1.239,47 |
| 92 | 28/8/15 | 87.221,71 | 57.341,54 | 782,87 | 456,60 | 1.239,47 |
| 93 | 28/9/15 | 86.438,84 | 58.128,50 | 786,97 | 452,50 | 1.239,47 |
| 94 | 28/10/15 | 85.651,87 | 58.919,59 | 791,09 | 448,38 | 1.239,47 |
| 95 | 28/11/15 | 84.860,79 | 59.714,82 | 795,23 | 444,24 | 1.239,47 |
| 96 | 28/12/15 | 84.065,56 | 60.514,21 | 799,39 | 440,08 | 1.239,47 |
| 97 | 28/1/16 | 83.266,17 | 61.317,79 | 803,58 | 435,89 | 1.239,47 |
| 98 | 28/2/16 | 82.462,59 | 62.125,57 | 807,78 | 431,69 | 1.239,47 |
| 99 | 28/3/16 | 81.654,81 | 62.937,58 | 812,01 | 427,46 | 1.239,47 |
| 100 | 28/4/16 | 80.842,80 | 63.753,85 | 816,26 | 423,21 | 1.239,47 |
| 101 | 28/5/16 | 80.026,53 | 64.574,38 | 820,54 | 418,93 | 1.239,47 |
| 102 | 28/6/16 | 79.206,00 | 65.399,21 | 824,83 | 414,64 | 1.239,47 |
| 103 | 28/7/16 | 78.381,17 | 66.228,36 | 829,15 | 410,32 | 1.239,47 |
| 104 | 28/8/16 | 77.552,02 | 67.061,85 | 833,49 | 405,98 | 1.239,47 |
| 105 | 28/9/16 | 76.718,53 | 67.899,70 | 837,85 | 401,62 | 1.239,47 |
| 106 | 28/10/16 | 75.880,68 | 68.741,94 | 842,24 | 397,23 | 1.239,47 |
| 107 | 28/11/16 | 75.038,44 | 69.588,59 | 846,65 | 392,82 | 1.239,47 |
| 108 | 28/12/16 | 74.191,79 | 70.439,67 | 851,08 | 388,39 | 1.239,47 |
| 109 | 28/1/17 | 73.340,71 | 71.295,21 | 855,54 | 383,93 | 1.239,47 |

| N. Canone | Data | Debito Residuo | Debito Estinto | Quota Capitale | Quota Interessi | Canone |
|------------------|-------------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|------------------------|---------------|
| 110 | 28/2/17 | 72.485,17 | 72.155,22 | 860,01 | 379,46 | 1.239,47 |
| 111 | 28/3/17 | 71.625,16 | 73.019,74 | 864,52 | 374,95 | 1.239,47 |
| 112 | 28/4/17 | 70.760,64 | 73.888,78 | 869,04 | 370,43 | 1.239,47 |
| 113 | 28/5/17 | 69.891,60 | 74.762,37 | 873,59 | 365,88 | 1.239,47 |
| 114 | 28/6/17 | 69.018,01 | 75.640,54 | 878,16 | 361,31 | 1.239,47 |
| 115 | 28/7/17 | 68.139,84 | 76.523,30 | 882,76 | 356,71 | 1.239,47 |
| 116 | 28/8/17 | 67.257,08 | 77.410,68 | 887,38 | 352,09 | 1.239,47 |
| 117 | 28/9/17 | 66.369,70 | 78.302,71 | 892,03 | 347,44 | 1.239,47 |
| 118 | 28/10/17 | 65.477,67 | 79.199,41 | 896,70 | 342,77 | 1.239,47 |
| 119 | 28/11/17 | 64.580,97 | 80.100,80 | 901,39 | 338,08 | 1.239,47 |
| 120 | 28/12/17 | 63.679,58 | 81.006,91 | 906,11 | 333,36 | 1.239,47 |
| 121 | 28/1/18 | 62.773,47 | 81.917,76 | 910,85 | 328,62 | 1.239,47 |
| 122 | 28/2/18 | 61.862,61 | 82.833,39 | 915,62 | 323,85 | 1.239,47 |
| 123 | 28/3/18 | 60.946,99 | 83.753,80 | 920,42 | 319,05 | 1.239,47 |
| 124 | 28/4/18 | 60.026,58 | 84.679,04 | 925,23 | 314,24 | 1.239,47 |
| 125 | 28/5/18 | 59.101,34 | 85.609,12 | 930,08 | 309,39 | 1.239,47 |
| 126 | 28/6/18 | 58.171,26 | 86.544,06 | 934,95 | 304,52 | 1.239,47 |
| 127 | 28/7/18 | 57.236,32 | 87.483,90 | 939,84 | 299,63 | 1.239,47 |
| 128 | 28/8/18 | 56.296,48 | 88.428,66 | 944,76 | 294,71 | 1.239,47 |
| 129 | 28/9/18 | 55.351,71 | 89.378,37 | 949,71 | 289,76 | 1.239,47 |
| 130 | 28/10/18 | 54.402,01 | 90.333,05 | 954,68 | 284,79 | 1.239,47 |
| 131 | 28/11/18 | 53.447,33 | 91.292,73 | 959,68 | 279,79 | 1.239,47 |
| 132 | 28/12/18 | 52.487,65 | 92.257,43 | 964,70 | 274,77 | 1.239,47 |
| 133 | 28/1/19 | 51.522,95 | 93.227,18 | 969,75 | 269,72 | 1.239,47 |
| 134 | 28/2/19 | 50.553,20 | 94.202,00 | 974,83 | 264,64 | 1.239,47 |
| 135 | 28/3/19 | 49.578,38 | 95.181,93 | 979,93 | 259,54 | 1.239,47 |
| 136 | 28/4/19 | 48.598,45 | 96.166,99 | 985,06 | 254,41 | 1.239,47 |
| 137 | 28/5/19 | 47.613,39 | 97.157,21 | 990,22 | 249,25 | 1.239,47 |
| 138 | 28/6/19 | 46.623,17 | 98.152,61 | 995,40 | 244,07 | 1.239,47 |
| 139 | 28/7/19 | 45.627,77 | 99.153,22 | 1.000,61 | 238,86 | 1.239,47 |
| 140 | 28/8/19 | 44.627,16 | 100.159,07 | 1.005,85 | 233,62 | 1.239,47 |
| 141 | 28/9/19 | 43.621,31 | 101.170,19 | 1.011,11 | 228,36 | 1.239,47 |
| 142 | 28/10/19 | 42.610,19 | 102.186,59 | 1.016,41 | 223,06 | 1.239,47 |

| N. Canone | Data | Debito Residuo | Debito Estinto | Quota Capitale | Quota Interessi | Canone |
|------------------|-------------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|------------------------|---------------|
| 143 | 28/11/19 | 41.593,78 | 103.208,32 | 1.021,73 | 217,74 | 1.239,47 |
| 144 | 28/12/19 | 40.572,06 | 104.235,40 | 1.027,08 | 212,39 | 1.239,47 |
| 145 | 28/1/20 | 39.544,98 | 105.267,85 | 1.032,45 | 207,02 | 1.239,47 |
| 146 | 28/2/20 | 38.512,52 | 106.305,71 | 1.037,86 | 201,61 | 1.239,47 |
| 147 | 28/3/20 | 37.474,66 | 107.349,01 | 1.043,29 | 196,18 | 1.239,47 |
| 148 | 28/4/20 | 36.431,37 | 108.397,76 | 1.048,75 | 190,72 | 1.239,47 |
| 149 | 28/5/20 | 35.382,62 | 109.452,00 | 1.054,24 | 185,23 | 1.239,47 |
| 150 | 28/6/20 | 34.328,37 | 110.511,77 | 1.059,76 | 179,71 | 1.239,47 |
| 151 | 28/7/20 | 33.268,61 | 111.577,08 | 1.065,31 | 174,16 | 1.239,47 |
| 152 | 28/8/20 | 32.203,30 | 112.647,97 | 1.070,89 | 168,58 | 1.239,47 |
| 153 | 28/9/20 | 31.132,41 | 113.724,46 | 1.076,49 | 162,98 | 1.239,47 |
| 154 | 28/10/20 | 30.055,92 | 114.806,59 | 1.082,13 | 157,34 | 1.239,47 |
| 155 | 28/11/20 | 28.973,79 | 115.894,38 | 1.087,79 | 151,68 | 1.239,47 |
| 156 | 28/12/20 | 27.886,00 | 116.987,87 | 1.093,49 | 145,98 | 1.239,47 |
| 157 | 28/1/21 | 26.792,51 | 118.087,08 | 1.099,21 | 140,26 | 1.239,47 |
| 158 | 28/2/21 | 25.693,30 | 119.192,05 | 1.104,97 | 134,50 | 1.239,47 |
| 159 | 28/3/21 | 24.588,33 | 120.302,80 | 1.110,75 | 128,72 | 1.239,47 |
| 160 | 28/4/21 | 23.477,58 | 121.419,37 | 1.116,57 | 122,90 | 1.239,47 |
| 161 | 28/5/21 | 22.361,01 | 122.541,78 | 1.122,41 | 117,06 | 1.239,47 |
| 162 | 28/6/21 | 21.238,60 | 123.670,07 | 1.128,29 | 111,18 | 1.239,47 |
| 163 | 28/7/21 | 20.110,31 | 124.804,26 | 1.134,19 | 105,28 | 1.239,47 |
| 164 | 28/8/21 | 18.976,12 | 125.944,39 | 1.140,13 | 99,34 | 1.239,47 |
| 165 | 28/9/21 | 17.835,99 | 127.090,49 | 1.146,10 | 93,37 | 1.239,47 |
| 166 | 28/10/21 | 16.689,89 | 128.242,59 | 1.152,10 | 87,37 | 1.239,47 |
| 167 | 28/11/21 | 15.537,79 | 129.400,72 | 1.158,13 | 81,34 | 1.239,47 |
| 168 | 28/12/21 | 14.379,66 | 130.564,91 | 1.164,19 | 75,28 | 1.239,47 |
| 169 | 28/1/22 | 13.215,46 | 131.735,20 | 1.170,29 | 69,18 | 1.239,47 |
| 170 | 28/2/22 | 12.045,18 | 132.911,62 | 1.176,41 | 63,06 | 1.239,47 |
| 171 | 28/3/22 | 10.868,76 | 134.094,19 | 1.182,57 | 56,90 | 1.239,47 |
| 172 | 28/4/22 | 9.686,19 | 135.282,95 | 1.188,76 | 50,71 | 1.239,47 |
| 173 | 28/5/22 | 8.497,43 | 136.477,94 | 1.194,99 | 44,48 | 1.239,47 |
| 174 | 28/6/22 | 7.302,44 | 137.679,18 | 1.201,24 | 38,23 | 1.239,47 |
| 175 | 28/7/22 | 6.101,20 | 138.886,71 | 1.207,53 | 31,94 | 1.239,47 |

| N. Canone | Data | Debito Residuo | Debito Estinto | Quota Capitale | Quota Interessi | Canone |
|-----------|----------|----------------|----------------|-------------------|------------------|-------------------|
| 176 | 28/8/22 | 4.893,67 | 140.100,56 | 1.213,85 | 25,62 | 1.239,47 |
| 177 | 28/9/22 | 3.679,82 | 141.320,77 | 1.220,21 | 19,26 | 1.239,47 |
| 178 | 28/10/22 | 2.459,61 | 142.547,36 | 1.226,59 | 12,88 | 1.239,47 |
| 179 | 28/11/22 | 1.233,02 | 143.780,38 | 1.233,02 | 6,45 | 1.239,47 |
| | | 0,00 | | 143.780,38 | 78.084,75 | 221.865,13 |

3.2. Primo scenario: T.E.G. esercizio del diritto di acquisto della proprietà del bene

Al fine di valutare l'effettiva onerosità del rapporto in oggetto, si è provveduto a verificare l'eventuale superamento del "tasso soglia" in un'ottica *ex ante*, assumendo che alle scadenze pattuite venissero onorati i canoni composti dalle quote capitale e dalle quote di interessi, come previsto nel piano di ammortamento.

Nella valutazione *ex ante* del tasso effettivo globale applicato, si è tenuto conto di tutte le competenze (interessi, commissioni, spese e remunerazioni a qualsiasi titolo, fatta eccezione per le imposte e tasse previste per legge), ipotizzando che alla scadenza del contratto l'utilizzatore acquisti la proprietà del bene al prezzo prestabilito.

Si riportano di seguito le grandezze rilevanti ai fini della suddetta analisi.

| GRANDEZZE | VALORI |
|-----------------------------|------------|
| Importo | 248.028,00 |
| Durata in mesi | 180 |
| T.A.N. ammortamento | 6,28% |
| T.A.N. ammortamento mensile | 0,5% |
| Maxicanone | 74.408,40 |
| Canone | 1.239,47 |
| Riscatto | 74.408,40 |
| Spese istruttoria | 350,00 |
| Incasso canoni | 4,85 |
| Assicurazione mensile | 28,94 |
| Esercizio diritto d'opzione | 600,00 |

| | |
|---------------------|--------------|
| Importo netto | 247.678,00 |
| Canone lordo | 1.273,26 |
| Riscatto lordo | 75.008,40 |
| T.E.G. annuo | 6,67% |

| N. Canone | Data | Debito Residuo | Canone | Flussi Finanziari | Flussi Attualizzati |
|-----------|----------|----------------|-----------|-------------------|---------------------|
| 0 | 31/12/07 | 248.028,00 | 74.408,40 | 74.408,40 | 74.408,40 |
| 1 | 31/1/08 | 218.188,78 | 1.273,26 | 1.273,26 | 1.266,20 |
| 2 | 29/2/08 | 217.701,99 | 1.273,26 | 1.273,26 | 1.259,64 |
| 3 | 29/3/08 | 217.212,65 | 1.273,26 | 1.273,26 | 1.253,11 |
| 4 | 29/4/08 | 216.720,76 | 1.273,26 | 1.273,26 | 1.246,16 |
| 5 | 29/5/08 | 216.226,28 | 1.273,26 | 1.273,26 | 1.239,48 |
| 6 | 29/6/08 | 215.729,22 | 1.273,26 | 1.273,26 | 1.232,61 |
| 7 | 29/7/08 | 215.229,56 | 1.273,26 | 1.273,26 | 1.226,00 |
| 8 | 29/8/08 | 214.727,28 | 1.273,26 | 1.273,26 | 1.219,21 |
| 9 | 29/9/08 | 214.222,37 | 1.273,26 | 1.273,26 | 1.212,45 |
| 10 | 29/10/08 | 213.714,82 | 1.273,26 | 1.273,26 | 1.205,95 |
| 11 | 29/11/08 | 213.204,61 | 1.273,26 | 1.273,26 | 1.199,27 |
| 12 | 29/12/08 | 212.691,73 | 1.273,26 | 1.273,26 | 1.192,84 |
| 13 | 29/1/09 | 212.176,17 | 1.273,26 | 1.273,26 | 1.186,23 |
| 14 | 28/2/09 | 211.657,90 | 1.273,26 | 1.273,26 | 1.179,87 |
| 15 | 28/3/09 | 211.136,93 | 1.273,26 | 1.273,26 | 1.173,96 |
| 16 | 28/4/09 | 210.613,22 | 1.273,26 | 1.273,26 | 1.167,45 |
| 17 | 28/5/09 | 210.086,78 | 1.273,26 | 1.273,26 | 1.161,19 |
| 18 | 28/6/09 | 209.557,57 | 1.273,26 | 1.273,26 | 1.154,76 |
| 19 | 28/7/09 | 209.025,60 | 1.273,26 | 1.273,26 | 1.148,57 |
| 20 | 28/8/09 | 208.490,85 | 1.273,26 | 1.273,26 | 1.142,20 |
| 21 | 28/9/09 | 207.953,29 | 1.273,26 | 1.273,26 | 1.135,87 |
| 22 | 28/10/09 | 207.412,92 | 1.273,26 | 1.273,26 | 1.129,78 |
| 23 | 28/11/09 | 206.869,72 | 1.273,26 | 1.273,26 | 1.123,52 |
| 24 | 28/12/09 | 206.323,68 | 1.273,26 | 1.273,26 | 1.117,50 |
| 25 | 28/1/10 | 205.774,78 | 1.273,26 | 1.273,26 | 1.111,30 |
| 26 | 28/2/10 | 205.223,00 | 1.273,26 | 1.273,26 | 1.105,15 |

| N. Canone | Data | Debito Residuo | Canone | Flussi Finanziari | Flussi Attualizzati |
|------------------|-------------|-----------------------|---------------|--------------------------|----------------------------|
| 27 | 28/3/10 | 204.668,34 | 1.273,26 | 1.273,26 | 1.099,61 |
| 28 | 28/4/10 | 204.110,77 | 1.273,26 | 1.273,26 | 1.093,52 |
| 29 | 28/5/10 | 203.550,29 | 1.273,26 | 1.273,26 | 1.087,66 |
| 30 | 28/6/10 | 202.986,87 | 1.273,26 | 1.273,26 | 1.081,63 |
| 31 | 28/7/10 | 202.420,50 | 1.273,26 | 1.273,26 | 1.075,83 |
| 32 | 28/8/10 | 201.851,17 | 1.273,26 | 1.273,26 | 1.069,87 |
| 33 | 28/9/10 | 201.278,85 | 1.273,26 | 1.273,26 | 1.063,94 |
| 34 | 28/10/10 | 200.703,54 | 1.273,26 | 1.273,26 | 1.058,23 |
| 35 | 28/11/10 | 200.125,22 | 1.273,26 | 1.273,26 | 1.052,37 |
| 36 | 28/12/10 | 199.543,87 | 1.273,26 | 1.273,26 | 1.046,73 |
| 37 | 28/1/11 | 198.959,48 | 1.273,26 | 1.273,26 | 1.040,93 |
| 38 | 28/2/11 | 198.372,02 | 1.273,26 | 1.273,26 | 1.035,16 |
| 39 | 28/3/11 | 197.781,50 | 1.273,26 | 1.273,26 | 1.029,98 |
| 40 | 28/4/11 | 197.187,88 | 1.273,26 | 1.273,26 | 1.024,27 |
| 41 | 28/5/11 | 196.591,15 | 1.273,26 | 1.273,26 | 1.018,78 |
| 42 | 28/6/11 | 195.991,30 | 1.273,26 | 1.273,26 | 1.013,13 |
| 43 | 28/7/11 | 195.388,31 | 1.273,26 | 1.273,26 | 1.007,70 |
| 44 | 28/8/11 | 194.782,16 | 1.273,26 | 1.273,26 | 1.002,11 |
| 45 | 28/9/11 | 194.172,84 | 1.273,26 | 1.273,26 | 996,56 |
| 46 | 28/10/11 | 193.560,33 | 1.273,26 | 1.273,26 | 991,22 |
| 47 | 28/11/11 | 192.944,62 | 1.273,26 | 1.273,26 | 985,72 |
| 48 | 28/12/11 | 192.325,68 | 1.273,26 | 1.273,26 | 980,44 |
| 49 | 28/1/12 | 191.703,50 | 1.273,26 | 1.273,26 | 975,00 |
| 50 | 28/2/12 | 191.078,06 | 1.273,26 | 1.273,26 | 969,60 |
| 51 | 28/3/12 | 190.449,35 | 1.273,26 | 1.273,26 | 964,58 |
| 52 | 28/4/12 | 189.817,35 | 1.273,26 | 1.273,26 | 959,23 |
| 53 | 28/5/12 | 189.182,04 | 1.273,26 | 1.273,26 | 954,09 |
| 54 | 28/6/12 | 188.543,40 | 1.273,26 | 1.273,26 | 948,80 |
| 55 | 28/7/12 | 187.901,42 | 1.273,26 | 1.273,26 | 943,71 |
| 56 | 28/8/12 | 187.256,08 | 1.273,26 | 1.273,26 | 938,48 |
| 57 | 28/9/12 | 186.607,36 | 1.273,26 | 1.273,26 | 933,28 |
| 58 | 28/10/12 | 185.955,25 | 1.273,26 | 1.273,26 | 928,28 |
| 59 | 28/11/12 | 185.299,72 | 1.273,26 | 1.273,26 | 923,13 |

| N. Canone | Data | Debito Residuo | Canone | Flussi Finanziari | Flussi Attualizzati |
|------------------|-------------|-----------------------|---------------|--------------------------|----------------------------|
| 60 | 28/12/12 | 184.640,76 | 1.273,26 | 1.273,26 | 918,18 |
| 61 | 28/1/13 | 183.978,35 | 1.273,26 | 1.273,26 | 913,09 |
| 62 | 28/2/13 | 183.312,47 | 1.273,26 | 1.273,26 | 908,04 |
| 63 | 28/3/13 | 182.643,11 | 1.273,26 | 1.273,26 | 903,49 |
| 64 | 28/4/13 | 181.970,24 | 1.273,26 | 1.273,26 | 898,48 |
| 65 | 28/5/13 | 181.293,85 | 1.273,26 | 1.273,26 | 893,66 |
| 66 | 28/6/13 | 180.613,92 | 1.273,26 | 1.273,26 | 888,71 |
| 67 | 28/7/13 | 179.930,43 | 1.273,26 | 1.273,26 | 883,95 |
| 68 | 28/8/13 | 179.243,36 | 1.273,26 | 1.273,26 | 879,05 |
| 69 | 28/9/13 | 178.552,69 | 1.273,26 | 1.273,26 | 874,18 |
| 70 | 28/10/13 | 177.858,41 | 1.273,26 | 1.273,26 | 869,49 |
| 71 | 28/11/13 | 177.160,50 | 1.273,26 | 1.273,26 | 864,67 |
| 72 | 28/12/13 | 176.458,93 | 1.273,26 | 1.273,26 | 860,03 |
| 73 | 28/1/14 | 175.753,69 | 1.273,26 | 1.273,26 | 855,27 |
| 74 | 28/2/14 | 175.044,75 | 1.273,26 | 1.273,26 | 850,53 |
| 75 | 28/3/14 | 174.332,11 | 1.273,26 | 1.273,26 | 846,27 |
| 76 | 28/4/14 | 173.615,74 | 1.273,26 | 1.273,26 | 841,58 |
| 77 | 28/5/14 | 172.895,61 | 1.273,26 | 1.273,26 | 837,07 |
| 78 | 28/6/14 | 172.171,72 | 1.273,26 | 1.273,26 | 832,43 |
| 79 | 28/7/14 | 171.444,03 | 1.273,26 | 1.273,26 | 827,97 |
| 80 | 28/8/14 | 170.712,54 | 1.273,26 | 1.273,26 | 823,38 |
| 81 | 28/9/14 | 169.977,21 | 1.273,26 | 1.273,26 | 818,82 |
| 82 | 28/10/14 | 169.238,04 | 1.273,26 | 1.273,26 | 814,43 |
| 83 | 28/11/14 | 168.495,00 | 1.273,26 | 1.273,26 | 809,91 |
| 84 | 28/12/14 | 167.748,07 | 1.273,26 | 1.273,26 | 805,57 |
| 85 | 28/1/15 | 166.997,22 | 1.273,26 | 1.273,26 | 801,11 |
| 86 | 28/2/15 | 166.242,45 | 1.273,26 | 1.273,26 | 796,67 |
| 87 | 28/3/15 | 165.483,73 | 1.273,26 | 1.273,26 | 792,68 |
| 88 | 28/4/15 | 164.721,03 | 1.273,26 | 1.273,26 | 788,29 |
| 89 | 28/5/15 | 163.954,34 | 1.273,26 | 1.273,26 | 784,06 |
| 90 | 28/6/15 | 163.183,64 | 1.273,26 | 1.273,26 | 779,71 |
| 91 | 28/7/15 | 162.408,90 | 1.273,26 | 1.273,26 | 775,53 |
| 92 | 28/8/15 | 161.630,11 | 1.273,26 | 1.273,26 | 771,24 |

| N. Canone | Data | Debito Residuo | Canone | Flussi Finanziari | Flussi Attualizzati |
|------------------|-------------|-----------------------|---------------|--------------------------|----------------------------|
| 93 | 28/9/15 | 160.847,24 | 1.273,26 | 1.273,26 | 766,96 |
| 94 | 28/10/15 | 160.060,27 | 1.273,26 | 1.273,26 | 762,85 |
| 95 | 28/11/15 | 159.269,19 | 1.273,26 | 1.273,26 | 758,62 |
| 96 | 28/12/15 | 158.473,96 | 1.273,26 | 1.273,26 | 754,55 |
| 97 | 28/1/16 | 157.674,57 | 1.273,26 | 1.273,26 | 750,37 |
| 98 | 28/2/16 | 156.870,99 | 1.273,26 | 1.273,26 | 746,21 |
| 99 | 28/3/16 | 156.063,21 | 1.273,26 | 1.273,26 | 742,35 |
| 100 | 28/4/16 | 155.251,20 | 1.273,26 | 1.273,26 | 738,23 |
| 101 | 28/5/16 | 154.434,93 | 1.273,26 | 1.273,26 | 734,27 |
| 102 | 28/6/16 | 153.614,40 | 1.273,26 | 1.273,26 | 730,20 |
| 103 | 28/7/16 | 152.789,57 | 1.273,26 | 1.273,26 | 726,29 |
| 104 | 28/8/16 | 151.960,42 | 1.273,26 | 1.273,26 | 722,26 |
| 105 | 28/9/16 | 151.126,93 | 1.273,26 | 1.273,26 | 718,26 |
| 106 | 28/10/16 | 150.289,08 | 1.273,26 | 1.273,26 | 714,41 |
| 107 | 28/11/16 | 149.446,84 | 1.273,26 | 1.273,26 | 710,45 |
| 108 | 28/12/16 | 148.600,19 | 1.273,26 | 1.273,26 | 706,64 |
| 109 | 28/1/17 | 147.749,11 | 1.273,26 | 1.273,26 | 702,73 |
| 110 | 28/2/17 | 146.893,57 | 1.273,26 | 1.273,26 | 698,83 |
| 111 | 28/3/17 | 146.033,56 | 1.273,26 | 1.273,26 | 695,33 |
| 112 | 28/4/17 | 145.169,04 | 1.273,26 | 1.273,26 | 691,48 |
| 113 | 28/5/17 | 144.300,00 | 1.273,26 | 1.273,26 | 687,77 |
| 114 | 28/6/17 | 143.426,41 | 1.273,26 | 1.273,26 | 683,96 |
| 115 | 28/7/17 | 142.548,24 | 1.273,26 | 1.273,26 | 680,29 |
| 116 | 28/8/17 | 141.665,48 | 1.273,26 | 1.273,26 | 676,52 |
| 117 | 28/9/17 | 140.778,10 | 1.273,26 | 1.273,26 | 672,78 |
| 118 | 28/10/17 | 139.886,07 | 1.273,26 | 1.273,26 | 669,17 |
| 119 | 28/11/17 | 138.989,37 | 1.273,26 | 1.273,26 | 665,46 |
| 120 | 28/12/17 | 138.087,98 | 1.273,26 | 1.273,26 | 661,89 |
| 121 | 28/1/18 | 137.181,87 | 1.273,26 | 1.273,26 | 658,22 |
| 122 | 28/2/18 | 136.271,01 | 1.273,26 | 1.273,26 | 654,58 |
| 123 | 28/3/18 | 135.355,39 | 1.273,26 | 1.273,26 | 651,30 |
| 124 | 28/4/18 | 134.434,98 | 1.273,26 | 1.273,26 | 647,69 |
| 125 | 28/5/18 | 133.509,74 | 1.273,26 | 1.273,26 | 644,22 |

| N. Canone | Data | Debito Residuo | Canone | Flussi Finanziari | Flussi Attualizzati |
|------------------|-------------|-----------------------|---------------|--------------------------|----------------------------|
| 126 | 28/6/18 | 132.579,66 | 1.273,26 | 1.273,26 | 640,65 |
| 127 | 28/7/18 | 131.644,72 | 1.273,26 | 1.273,26 | 637,21 |
| 128 | 28/8/18 | 130.704,88 | 1.273,26 | 1.273,26 | 633,68 |
| 129 | 28/9/18 | 129.760,11 | 1.273,26 | 1.273,26 | 630,17 |
| 130 | 28/10/18 | 128.810,41 | 1.273,26 | 1.273,26 | 626,79 |
| 131 | 28/11/18 | 127.855,73 | 1.273,26 | 1.273,26 | 623,32 |
| 132 | 28/12/18 | 126.896,05 | 1.273,26 | 1.273,26 | 619,97 |
| 133 | 28/1/19 | 125.931,35 | 1.273,26 | 1.273,26 | 616,54 |
| 134 | 28/2/19 | 124.961,60 | 1.273,26 | 1.273,26 | 613,12 |
| 135 | 28/3/19 | 123.986,78 | 1.273,26 | 1.273,26 | 610,05 |
| 136 | 28/4/19 | 123.006,85 | 1.273,26 | 1.273,26 | 606,67 |
| 137 | 28/5/19 | 122.021,79 | 1.273,26 | 1.273,26 | 603,42 |
| 138 | 28/6/19 | 121.031,57 | 1.273,26 | 1.273,26 | 600,08 |
| 139 | 28/7/19 | 120.036,17 | 1.273,26 | 1.273,26 | 596,86 |
| 140 | 28/8/19 | 119.035,56 | 1.273,26 | 1.273,26 | 593,55 |
| 141 | 28/9/19 | 118.029,71 | 1.273,26 | 1.273,26 | 590,26 |
| 142 | 28/10/19 | 117.018,59 | 1.273,26 | 1.273,26 | 587,10 |
| 143 | 28/11/19 | 116.002,18 | 1.273,26 | 1.273,26 | 583,84 |
| 144 | 28/12/19 | 114.980,46 | 1.273,26 | 1.273,26 | 580,71 |
| 145 | 28/1/20 | 113.953,38 | 1.273,26 | 1.273,26 | 577,49 |
| 146 | 28/2/20 | 112.920,92 | 1.273,26 | 1.273,26 | 574,29 |
| 147 | 28/3/20 | 111.883,06 | 1.273,26 | 1.273,26 | 571,32 |
| 148 | 28/4/20 | 110.839,77 | 1.273,26 | 1.273,26 | 568,15 |
| 149 | 28/5/20 | 109.791,02 | 1.273,26 | 1.273,26 | 565,10 |
| 150 | 28/6/20 | 108.736,77 | 1.273,26 | 1.273,26 | 561,97 |
| 151 | 28/7/20 | 107.677,01 | 1.273,26 | 1.273,26 | 558,96 |
| 152 | 28/8/20 | 106.611,70 | 1.273,26 | 1.273,26 | 555,86 |
| 153 | 28/9/20 | 105.540,81 | 1.273,26 | 1.273,26 | 552,78 |
| 154 | 28/10/20 | 104.464,32 | 1.273,26 | 1.273,26 | 549,82 |
| 155 | 28/11/20 | 103.382,19 | 1.273,26 | 1.273,26 | 546,77 |
| 156 | 28/12/20 | 102.294,40 | 1.273,26 | 1.273,26 | 543,84 |
| 157 | 28/1/21 | 101.200,91 | 1.273,26 | 1.273,26 | 540,82 |
| 158 | 28/2/21 | 100.101,70 | 1.273,26 | 1.273,26 | 537,83 |

| N. Canone | Data | Debito Residuo | Canone | Flussi Finanziari | Flussi Attualizzati |
|-----------|----------|----------------|-------------------|-------------------|---------------------|
| 159 | 28/3/21 | 98.996,73 | 1.273,26 | 1.273,26 | 535,14 |
| 160 | 28/4/21 | 97.885,98 | 1.273,26 | 1.273,26 | 532,17 |
| 161 | 28/5/21 | 96.769,41 | 1.273,26 | 1.273,26 | 529,32 |
| 162 | 28/6/21 | 95.647,00 | 1.273,26 | 1.273,26 | 526,38 |
| 163 | 28/7/21 | 94.518,71 | 1.273,26 | 1.273,26 | 523,56 |
| 164 | 28/8/21 | 93.384,52 | 1.273,26 | 1.273,26 | 520,66 |
| 165 | 28/9/21 | 92.244,39 | 1.273,26 | 1.273,26 | 517,77 |
| 166 | 28/10/21 | 91.098,29 | 1.273,26 | 1.273,26 | 515,00 |
| 167 | 28/11/21 | 89.946,19 | 1.273,26 | 1.273,26 | 512,14 |
| 168 | 28/12/21 | 88.788,06 | 1.273,26 | 1.273,26 | 509,40 |
| 169 | 28/1/22 | 87.623,86 | 1.273,26 | 1.273,26 | 506,57 |
| 170 | 28/2/22 | 86.453,58 | 1.273,26 | 1.273,26 | 503,77 |
| 171 | 28/3/22 | 85.277,16 | 1.273,26 | 1.273,26 | 501,25 |
| 172 | 28/4/22 | 84.094,59 | 1.273,26 | 1.273,26 | 498,47 |
| 173 | 28/5/22 | 82.905,83 | 1.273,26 | 1.273,26 | 495,80 |
| 174 | 28/6/22 | 81.710,84 | 1.273,26 | 1.273,26 | 493,05 |
| 175 | 28/7/22 | 80.509,60 | 1.273,26 | 1.273,26 | 490,40 |
| 176 | 28/8/22 | 79.302,07 | 1.273,26 | 1.273,26 | 487,69 |
| 177 | 28/9/22 | 78.088,22 | 1.273,26 | 1.273,26 | 484,98 |
| 178 | 28/10/22 | 76.868,01 | 1.273,26 | 1.273,26 | 482,38 |
| 179 | 28/11/22 | 75.641,42 | 1.273,26 | 1.273,26 | 479,71 |
| 180 | 28/12/22 | 74.408,40 | 75.008,40 | 75.008,40 | 28.108,50 |
| | | 0,00 | 377.329,73 | 377.329,73 | 247.678,00 |

Come è agevole constatare, il T.E.G. risultante – valutato ipotizzando il naturale svolgimento del contratto e l’esercizio del diritto di riscatto del bene al termine del rapporto – è al di sotto della soglia usuraria al momento della conclusione del contratto.

| | |
|---------------------|---------------|
| T.E.G. annuo | 6,67% |
| Tasso Soglia | 10,23% |
| Superamento | No |

3.3. Secondo scenario: T.E.G. restituzione del bene

3.3.1. Flussi di cassa

Nel presente paragrafo, si è ipotizzato che il locatario, dopo aver onorato i canoni come da piano di ammortamento, non eserciti il diritto di riscatto e, quindi, restituisca il bene oggetto di locazione.

Si riportano di seguito le grandezze rilevanti ai fini della suddetta analisi.

| GRANDEZZE | VALORI |
|-----------------------------|--------------|
| Importo | 248.028,00 |
| Durata in mesi | 180 |
| T.A.N. ammortamento | 6,28% |
| T.A.N. ammortamento mensile | 0,5% |
| Maxicanone | 74.408,40 |
| Canone | 1.239,47 |
| Riscatto | 74.408,40 |
| Spese istruttoria | 350,00 |
| Incasso canoni | 4,85 |
| Assicurazione mensile | 28,94 |
| Esercizio diritto d'opzione | 600,00 |
| Importo netto | 247.678,00 |
| Canone lordo | 1.273,26 |
| Riscatto lordo | 75.008,40 |
| T.E.G. annuo | 3,86% |

| N. Canone | Data | Debito Residuo | Canone | Flussi Finanziari | Flussi Attualizzati |
|-----------|----------|----------------|-----------|-------------------|---------------------|
| 0 | 31/12/07 | 248.028,00 | 74.408,40 | 74.408,40 | 74.408,40 |
| 1 | 31/1/08 | 218.188,78 | 1.273,26 | 1.273,26 | 1.269,11 |
| 2 | 29/2/08 | 217.701,99 | 1.273,26 | 1.273,26 | 1.265,25 |
| 3 | 29/3/08 | 217.212,65 | 1.273,26 | 1.273,26 | 1.261,40 |
| 4 | 29/4/08 | 216.720,76 | 1.273,26 | 1.273,26 | 1.257,29 |
| 5 | 29/5/08 | 216.226,28 | 1.273,26 | 1.273,26 | 1.253,33 |
| 6 | 29/6/08 | 215.729,22 | 1.273,26 | 1.273,26 | 1.249,25 |
| 7 | 29/7/08 | 215.229,56 | 1.273,26 | 1.273,26 | 1.245,32 |

| N. Canone | Data | Debito Residuo | Canone | Flussi Finanziari | Flussi Attualizzati |
|------------------|-------------|-----------------------|---------------|--------------------------|----------------------------|
| 8 | 29/8/08 | 214.727,28 | 1.273,26 | 1.273,26 | 1.241,27 |
| 9 | 29/9/08 | 214.222,37 | 1.273,26 | 1.273,26 | 1.237,23 |
| 10 | 29/10/08 | 213.714,82 | 1.273,26 | 1.273,26 | 1.233,33 |
| 11 | 29/11/08 | 213.204,61 | 1.273,26 | 1.273,26 | 1.229,32 |
| 12 | 29/12/08 | 212.691,73 | 1.273,26 | 1.273,26 | 1.225,45 |
| 13 | 29/1/09 | 212.176,17 | 1.273,26 | 1.273,26 | 1.221,46 |
| 14 | 28/2/09 | 211.657,90 | 1.273,26 | 1.273,26 | 1.217,61 |
| 15 | 28/3/09 | 211.136,93 | 1.273,26 | 1.273,26 | 1.214,03 |
| 16 | 28/4/09 | 210.613,22 | 1.273,26 | 1.273,26 | 1.210,08 |
| 17 | 28/5/09 | 210.086,78 | 1.273,26 | 1.273,26 | 1.206,27 |
| 18 | 28/6/09 | 209.557,57 | 1.273,26 | 1.273,26 | 1.202,35 |
| 19 | 28/7/09 | 209.025,60 | 1.273,26 | 1.273,26 | 1.198,56 |
| 20 | 28/8/09 | 208.490,85 | 1.273,26 | 1.273,26 | 1.194,66 |
| 21 | 28/9/09 | 207.953,29 | 1.273,26 | 1.273,26 | 1.190,77 |
| 22 | 28/10/09 | 207.412,92 | 1.273,26 | 1.273,26 | 1.187,02 |
| 23 | 28/11/09 | 206.869,72 | 1.273,26 | 1.273,26 | 1.183,16 |
| 24 | 28/12/09 | 206.323,68 | 1.273,26 | 1.273,26 | 1.179,43 |
| 25 | 28/1/10 | 205.774,78 | 1.273,26 | 1.273,26 | 1.175,59 |
| 26 | 28/2/10 | 205.223,00 | 1.273,26 | 1.273,26 | 1.171,77 |
| 27 | 28/3/10 | 204.668,34 | 1.273,26 | 1.273,26 | 1.168,32 |
| 28 | 28/4/10 | 204.110,77 | 1.273,26 | 1.273,26 | 1.164,52 |
| 29 | 28/5/10 | 203.550,29 | 1.273,26 | 1.273,26 | 1.160,86 |
| 30 | 28/6/10 | 202.986,87 | 1.273,26 | 1.273,26 | 1.157,08 |
| 31 | 28/7/10 | 202.420,50 | 1.273,26 | 1.273,26 | 1.153,43 |
| 32 | 28/8/10 | 201.851,17 | 1.273,26 | 1.273,26 | 1.149,68 |
| 33 | 28/9/10 | 201.278,85 | 1.273,26 | 1.273,26 | 1.145,94 |
| 34 | 28/10/10 | 200.703,54 | 1.273,26 | 1.273,26 | 1.142,33 |
| 35 | 28/11/10 | 200.125,22 | 1.273,26 | 1.273,26 | 1.138,61 |
| 36 | 28/12/10 | 199.543,87 | 1.273,26 | 1.273,26 | 1.135,03 |
| 37 | 28/1/11 | 198.959,48 | 1.273,26 | 1.273,26 | 1.131,33 |
| 38 | 28/2/11 | 198.372,02 | 1.273,26 | 1.273,26 | 1.127,65 |
| 39 | 28/3/11 | 197.781,50 | 1.273,26 | 1.273,26 | 1.124,34 |
| 40 | 28/4/11 | 197.187,88 | 1.273,26 | 1.273,26 | 1.120,68 |

| N. Canone | Data | Debito Residuo | Canone | Flussi Finanziari | Flussi Attualizzati |
|------------------|-------------|-----------------------|---------------|--------------------------|----------------------------|
| 41 | 28/5/11 | 196.591,15 | 1.273,26 | 1.273,26 | 1.117,15 |
| 42 | 28/6/11 | 195.991,30 | 1.273,26 | 1.273,26 | 1.113,51 |
| 43 | 28/7/11 | 195.388,31 | 1.273,26 | 1.273,26 | 1.110,01 |
| 44 | 28/8/11 | 194.782,16 | 1.273,26 | 1.273,26 | 1.106,39 |
| 45 | 28/9/11 | 194.172,84 | 1.273,26 | 1.273,26 | 1.102,79 |
| 46 | 28/10/11 | 193.560,33 | 1.273,26 | 1.273,26 | 1.099,32 |
| 47 | 28/11/11 | 192.944,62 | 1.273,26 | 1.273,26 | 1.095,74 |
| 48 | 28/12/11 | 192.325,68 | 1.273,26 | 1.273,26 | 1.092,29 |
| 49 | 28/1/12 | 191.703,50 | 1.273,26 | 1.273,26 | 1.088,74 |
| 50 | 28/2/12 | 191.078,06 | 1.273,26 | 1.273,26 | 1.085,20 |
| 51 | 28/3/12 | 190.449,35 | 1.273,26 | 1.273,26 | 1.081,89 |
| 52 | 28/4/12 | 189.817,35 | 1.273,26 | 1.273,26 | 1.078,37 |
| 53 | 28/5/12 | 189.182,04 | 1.273,26 | 1.273,26 | 1.074,97 |
| 54 | 28/6/12 | 188.543,40 | 1.273,26 | 1.273,26 | 1.071,48 |
| 55 | 28/7/12 | 187.901,42 | 1.273,26 | 1.273,26 | 1.068,10 |
| 56 | 28/8/12 | 187.256,08 | 1.273,26 | 1.273,26 | 1.064,63 |
| 57 | 28/9/12 | 186.607,36 | 1.273,26 | 1.273,26 | 1.061,16 |
| 58 | 28/10/12 | 185.955,25 | 1.273,26 | 1.273,26 | 1.057,82 |
| 59 | 28/11/12 | 185.299,72 | 1.273,26 | 1.273,26 | 1.054,38 |
| 60 | 28/12/12 | 184.640,76 | 1.273,26 | 1.273,26 | 1.051,06 |
| 61 | 28/1/13 | 183.978,35 | 1.273,26 | 1.273,26 | 1.047,64 |
| 62 | 28/2/13 | 183.312,47 | 1.273,26 | 1.273,26 | 1.044,23 |
| 63 | 28/3/13 | 182.643,11 | 1.273,26 | 1.273,26 | 1.041,16 |
| 64 | 28/4/13 | 181.970,24 | 1.273,26 | 1.273,26 | 1.037,77 |
| 65 | 28/5/13 | 181.293,85 | 1.273,26 | 1.273,26 | 1.034,50 |
| 66 | 28/6/13 | 180.613,92 | 1.273,26 | 1.273,26 | 1.031,14 |
| 67 | 28/7/13 | 179.930,43 | 1.273,26 | 1.273,26 | 1.027,89 |
| 68 | 28/8/13 | 179.243,36 | 1.273,26 | 1.273,26 | 1.024,54 |
| 69 | 28/9/13 | 178.552,69 | 1.273,26 | 1.273,26 | 1.021,21 |
| 70 | 28/10/13 | 177.858,41 | 1.273,26 | 1.273,26 | 1.017,99 |
| 71 | 28/11/13 | 177.160,50 | 1.273,26 | 1.273,26 | 1.014,68 |
| 72 | 28/12/13 | 176.458,93 | 1.273,26 | 1.273,26 | 1.011,48 |
| 73 | 28/1/14 | 175.753,69 | 1.273,26 | 1.273,26 | 1.008,19 |

| N. Canone | Data | Debito Residuo | Canone | Flussi Finanziari | Flussi Attualizzati |
|------------------|-------------|-----------------------|---------------|--------------------------|----------------------------|
| 74 | 28/2/14 | 175.044,75 | 1.273,26 | 1.273,26 | 1.004,91 |
| 75 | 28/3/14 | 174.332,11 | 1.273,26 | 1.273,26 | 1.001,96 |
| 76 | 28/4/14 | 173.615,74 | 1.273,26 | 1.273,26 | 998,70 |
| 77 | 28/5/14 | 172.895,61 | 1.273,26 | 1.273,26 | 995,55 |
| 78 | 28/6/14 | 172.171,72 | 1.273,26 | 1.273,26 | 992,31 |
| 79 | 28/7/14 | 171.444,03 | 1.273,26 | 1.273,26 | 989,19 |
| 80 | 28/8/14 | 170.712,54 | 1.273,26 | 1.273,26 | 985,97 |
| 81 | 28/9/14 | 169.977,21 | 1.273,26 | 1.273,26 | 982,76 |
| 82 | 28/10/14 | 169.238,04 | 1.273,26 | 1.273,26 | 979,67 |
| 83 | 28/11/14 | 168.495,00 | 1.273,26 | 1.273,26 | 976,48 |
| 84 | 28/12/14 | 167.748,07 | 1.273,26 | 1.273,26 | 973,40 |
| 85 | 28/1/15 | 166.997,22 | 1.273,26 | 1.273,26 | 970,23 |
| 86 | 28/2/15 | 166.242,45 | 1.273,26 | 1.273,26 | 967,08 |
| 87 | 28/3/15 | 165.483,73 | 1.273,26 | 1.273,26 | 964,23 |
| 88 | 28/4/15 | 164.721,03 | 1.273,26 | 1.273,26 | 961,10 |
| 89 | 28/5/15 | 163.954,34 | 1.273,26 | 1.273,26 | 958,07 |
| 90 | 28/6/15 | 163.183,64 | 1.273,26 | 1.273,26 | 954,95 |
| 91 | 28/7/15 | 162.408,90 | 1.273,26 | 1.273,26 | 951,94 |
| 92 | 28/8/15 | 161.630,11 | 1.273,26 | 1.273,26 | 948,85 |
| 93 | 28/9/15 | 160.847,24 | 1.273,26 | 1.273,26 | 945,76 |
| 94 | 28/10/15 | 160.060,27 | 1.273,26 | 1.273,26 | 942,78 |
| 95 | 28/11/15 | 159.269,19 | 1.273,26 | 1.273,26 | 939,71 |
| 96 | 28/12/15 | 158.473,96 | 1.273,26 | 1.273,26 | 936,75 |
| 97 | 28/1/16 | 157.674,57 | 1.273,26 | 1.273,26 | 933,71 |
| 98 | 28/2/16 | 156.870,99 | 1.273,26 | 1.273,26 | 930,67 |
| 99 | 28/3/16 | 156.063,21 | 1.273,26 | 1.273,26 | 927,83 |
| 100 | 28/4/16 | 155.251,20 | 1.273,26 | 1.273,26 | 924,81 |
| 101 | 28/5/16 | 154.434,93 | 1.273,26 | 1.273,26 | 921,90 |
| 102 | 28/6/16 | 153.614,40 | 1.273,26 | 1.273,26 | 918,90 |
| 103 | 28/7/16 | 152.789,57 | 1.273,26 | 1.273,26 | 916,01 |
| 104 | 28/8/16 | 151.960,42 | 1.273,26 | 1.273,26 | 913,03 |
| 105 | 28/9/16 | 151.126,93 | 1.273,26 | 1.273,26 | 910,06 |
| 106 | 28/10/16 | 150.289,08 | 1.273,26 | 1.273,26 | 907,19 |

| N. Canone | Data | Debito Residuo | Canone | Flussi Finanziari | Flussi Attualizzati |
|------------------|-------------|-----------------------|---------------|--------------------------|----------------------------|
| 107 | 28/11/16 | 149.446,84 | 1.273,26 | 1.273,26 | 904,24 |
| 108 | 28/12/16 | 148.600,19 | 1.273,26 | 1.273,26 | 901,39 |
| 109 | 28/1/17 | 147.749,11 | 1.273,26 | 1.273,26 | 898,46 |
| 110 | 28/2/17 | 146.893,57 | 1.273,26 | 1.273,26 | 895,53 |
| 111 | 28/3/17 | 146.033,56 | 1.273,26 | 1.273,26 | 892,90 |
| 112 | 28/4/17 | 145.169,04 | 1.273,26 | 1.273,26 | 889,99 |
| 113 | 28/5/17 | 144.300,00 | 1.273,26 | 1.273,26 | 887,19 |
| 114 | 28/6/17 | 143.426,41 | 1.273,26 | 1.273,26 | 884,30 |
| 115 | 28/7/17 | 142.548,24 | 1.273,26 | 1.273,26 | 881,52 |
| 116 | 28/8/17 | 141.665,48 | 1.273,26 | 1.273,26 | 878,65 |
| 117 | 28/9/17 | 140.778,10 | 1.273,26 | 1.273,26 | 875,79 |
| 118 | 28/10/17 | 139.886,07 | 1.273,26 | 1.273,26 | 873,03 |
| 119 | 28/11/17 | 138.989,37 | 1.273,26 | 1.273,26 | 870,19 |
| 120 | 28/12/17 | 138.087,98 | 1.273,26 | 1.273,26 | 867,45 |
| 121 | 28/1/18 | 137.181,87 | 1.273,26 | 1.273,26 | 864,63 |
| 122 | 28/2/18 | 136.271,01 | 1.273,26 | 1.273,26 | 861,82 |
| 123 | 28/3/18 | 135.355,39 | 1.273,26 | 1.273,26 | 859,28 |
| 124 | 28/4/18 | 134.434,98 | 1.273,26 | 1.273,26 | 856,49 |
| 125 | 28/5/18 | 133.509,74 | 1.273,26 | 1.273,26 | 853,79 |
| 126 | 28/6/18 | 132.579,66 | 1.273,26 | 1.273,26 | 851,01 |
| 127 | 28/7/18 | 131.644,72 | 1.273,26 | 1.273,26 | 848,33 |
| 128 | 28/8/18 | 130.704,88 | 1.273,26 | 1.273,26 | 845,57 |
| 129 | 28/9/18 | 129.760,11 | 1.273,26 | 1.273,26 | 842,82 |
| 130 | 28/10/18 | 128.810,41 | 1.273,26 | 1.273,26 | 840,16 |
| 131 | 28/11/18 | 127.855,73 | 1.273,26 | 1.273,26 | 837,43 |
| 132 | 28/12/18 | 126.896,05 | 1.273,26 | 1.273,26 | 834,79 |
| 133 | 28/1/19 | 125.931,35 | 1.273,26 | 1.273,26 | 832,08 |
| 134 | 28/2/19 | 124.961,60 | 1.273,26 | 1.273,26 | 829,37 |
| 135 | 28/3/19 | 123.986,78 | 1.273,26 | 1.273,26 | 826,93 |
| 136 | 28/4/19 | 123.006,85 | 1.273,26 | 1.273,26 | 824,24 |
| 137 | 28/5/19 | 122.021,79 | 1.273,26 | 1.273,26 | 821,64 |
| 138 | 28/6/19 | 121.031,57 | 1.273,26 | 1.273,26 | 818,97 |
| 139 | 28/7/19 | 120.036,17 | 1.273,26 | 1.273,26 | 816,39 |

| N. Canone | Data | Debito Residuo | Canone | Flussi Finanziari | Flussi Attualizzati |
|------------------|-------------|-----------------------|---------------|--------------------------|----------------------------|
| 140 | 28/8/19 | 119.035,56 | 1.273,26 | 1.273,26 | 813,73 |
| 141 | 28/9/19 | 118.029,71 | 1.273,26 | 1.273,26 | 811,09 |
| 142 | 28/10/19 | 117.018,59 | 1.273,26 | 1.273,26 | 808,53 |
| 143 | 28/11/19 | 116.002,18 | 1.273,26 | 1.273,26 | 805,90 |
| 144 | 28/12/19 | 114.980,46 | 1.273,26 | 1.273,26 | 803,36 |
| 145 | 28/1/20 | 113.953,38 | 1.273,26 | 1.273,26 | 800,75 |
| 146 | 28/2/20 | 112.920,92 | 1.273,26 | 1.273,26 | 798,14 |
| 147 | 28/3/20 | 111.883,06 | 1.273,26 | 1.273,26 | 795,71 |
| 148 | 28/4/20 | 110.839,77 | 1.273,26 | 1.273,26 | 793,12 |
| 149 | 28/5/20 | 109.791,02 | 1.273,26 | 1.273,26 | 790,63 |
| 150 | 28/6/20 | 108.736,77 | 1.273,26 | 1.273,26 | 788,05 |
| 151 | 28/7/20 | 107.677,01 | 1.273,26 | 1.273,26 | 785,57 |
| 152 | 28/8/20 | 106.611,70 | 1.273,26 | 1.273,26 | 783,01 |
| 153 | 28/9/20 | 105.540,81 | 1.273,26 | 1.273,26 | 780,47 |
| 154 | 28/10/20 | 104.464,32 | 1.273,26 | 1.273,26 | 778,01 |
| 155 | 28/11/20 | 103.382,19 | 1.273,26 | 1.273,26 | 775,48 |
| 156 | 28/12/20 | 102.294,40 | 1.273,26 | 1.273,26 | 773,03 |
| 157 | 28/1/21 | 101.200,91 | 1.273,26 | 1.273,26 | 770,52 |
| 158 | 28/2/21 | 100.101,70 | 1.273,26 | 1.273,26 | 768,01 |
| 159 | 28/3/21 | 98.996,73 | 1.273,26 | 1.273,26 | 765,75 |
| 160 | 28/4/21 | 97.885,98 | 1.273,26 | 1.273,26 | 763,26 |
| 161 | 28/5/21 | 96.769,41 | 1.273,26 | 1.273,26 | 760,86 |
| 162 | 28/6/21 | 95.647,00 | 1.273,26 | 1.273,26 | 758,38 |
| 163 | 28/7/21 | 94.518,71 | 1.273,26 | 1.273,26 | 755,99 |
| 164 | 28/8/21 | 93.384,52 | 1.273,26 | 1.273,26 | 753,53 |
| 165 | 28/9/21 | 92.244,39 | 1.273,26 | 1.273,26 | 751,08 |
| 166 | 28/10/21 | 91.098,29 | 1.273,26 | 1.273,26 | 748,72 |
| 167 | 28/11/21 | 89.946,19 | 1.273,26 | 1.273,26 | 746,28 |
| 168 | 28/12/21 | 88.788,06 | 1.273,26 | 1.273,26 | 743,93 |
| 169 | 28/1/22 | 87.623,86 | 1.273,26 | 1.273,26 | 741,51 |
| 170 | 28/2/22 | 86.453,58 | 1.273,26 | 1.273,26 | 739,10 |
| 171 | 28/3/22 | 85.277,16 | 1.273,26 | 1.273,26 | 736,92 |
| 172 | 28/4/22 | 84.094,59 | 1.273,26 | 1.273,26 | 734,52 |

| N. Canone | Data | Debito Residuo | Canone | Flussi Finanziari | Flussi Attualizzati |
|-----------|----------|------------------|-------------------|-------------------|---------------------|
| 173 | 28/5/22 | 82.905,83 | 1.273,26 | 1.273,26 | 732,21 |
| 174 | 28/6/22 | 81.710,84 | 1.273,26 | 1.273,26 | 729,83 |
| 175 | 28/7/22 | 80.509,60 | 1.273,26 | 1.273,26 | 727,53 |
| 176 | 28/8/22 | 79.302,07 | 1.273,26 | 1.273,26 | 725,16 |
| 177 | 28/9/22 | 78.088,22 | 1.273,26 | 1.273,26 | 722,80 |
| 178 | 28/10/22 | 76.868,01 | 1.273,26 | 1.273,26 | 720,53 |
| 179 | 28/11/22 | 75.641,42 | 1.273,26 | 1.273,26 | 718,18 |
| | | 74.408,40 | 302.321,33 | 302.321,33 | 247.678,00 |

Dalla tabella sottostante è possibile constatare come il tasso effettivo globale calcolato secondo gli assunti esposti nel paragrafo, ovvero tenendo conto del mancato flusso finanziario del riscatto al termine del rapporto, non supera il tasso soglia calcolato a partire dal tasso effettivo globale medio rilevato trimestralmente dalla Banca d'Italia e incrementato ai sensi della Legge n. 108/1996 al momento della sottoscrizione.

| | |
|---------------------|---------------|
| T.E.G. annuo | 3,86% |
| Tasso Soglia | 10,23% |
| Superamento | No |

3.3.2. Altri vantaggi o compensi usurari

Al fine di valutare l'ipotesi di usura di cui al comma 3 dell'art. 644 c.p., nel presente paragrafo, si è mantenuta ferma l'ipotesi di restituzione al locatore del bene oggetto di contratto, includendo – tuttavia – gli “altri vantaggi o compensi”.

In particolare, l'“arricchimento” del locatore è pari al valore effettivo del bene al netto del mancato introito (in termini di flussi di cassa) derivante dalla restituzione del bene da parte del locatario. In tale prospettiva, si è condotto uno *stress test* al fine di determinare il valore massimo del bene compatibile con il tasso soglia di riferimento.

Dalle tabelle sotto riprodotte, è agevole desumere che il valore del bene corrispondente al tasso soglia di riferimento è pari a circa 240.000,00.

| GRANDEZZE | VALORI |
|-----------------------------|---------------|
| Importo | 248.028,00 |
| Durata in mesi | 180 |
| T.A.N. ammortamento | 6,28% |
| T.A.N. ammortamento mensile | 0,5% |
| Maxicanone | 74.408,40 |
| Canone | 1.239,47 |
| Riscatto | 74.408,40 |
| Spese istruttoria | 350,00 |
| Incasso canoni | 4,85 |
| Assicurazione mensile | 28,94 |
| Esercizio diritto d'opzione | 600,00 |
| Importo netto | 247.678,00 |
| Canone lordo | 1.273,26 |
| Riscatto lordo | 75.008,40 |
| Valore massimo del bene | 239.041,26 |
| T.E.G. annuo | 10,23% |

| N. Canone | Data | Debito Residuo | Canone | Flussi Finanziari | Flussi Attualizzati |
|------------------|-------------|-----------------------|---------------|--------------------------|----------------------------|
| 0 | 31/12/07 | 248.028,00 | 74.408,40 | 74.408,40 | 74.408,40 |
| 1 | 31/1/08 | 218.188,78 | 1.273,26 | 1.273,26 | 1.262,62 |
| 2 | 29/2/08 | 217.701,99 | 1.273,26 | 1.273,26 | 1.252,75 |
| 3 | 29/3/08 | 217.212,65 | 1.273,26 | 1.273,26 | 1.242,96 |
| 4 | 29/4/08 | 216.720,76 | 1.273,26 | 1.273,26 | 1.232,58 |
| 5 | 29/5/08 | 216.226,28 | 1.273,26 | 1.273,26 | 1.222,62 |
| 6 | 29/6/08 | 215.729,22 | 1.273,26 | 1.273,26 | 1.212,41 |
| 7 | 29/7/08 | 215.229,56 | 1.273,26 | 1.273,26 | 1.202,61 |
| 8 | 29/8/08 | 214.727,28 | 1.273,26 | 1.273,26 | 1.192,56 |
| 9 | 29/9/08 | 214.222,37 | 1.273,26 | 1.273,26 | 1.182,60 |
| 10 | 29/10/08 | 213.714,82 | 1.273,26 | 1.273,26 | 1.173,04 |
| 11 | 29/11/08 | 213.204,61 | 1.273,26 | 1.273,26 | 1.163,24 |
| 12 | 29/12/08 | 212.691,73 | 1.273,26 | 1.273,26 | 1.153,84 |
| 13 | 29/1/09 | 212.176,17 | 1.273,26 | 1.273,26 | 1.144,20 |

| N. Canone | Data | Debito Residuo | Canone | Flussi Finanziari | Flussi Attualizzati |
|------------------|-------------|-----------------------|---------------|--------------------------|----------------------------|
| 14 | 28/2/09 | 211.657,90 | 1.273,26 | 1.273,26 | 1.134,96 |
| 15 | 28/3/09 | 211.136,93 | 1.273,26 | 1.273,26 | 1.126,39 |
| 16 | 28/4/09 | 210.613,22 | 1.273,26 | 1.273,26 | 1.116,98 |
| 17 | 28/5/09 | 210.086,78 | 1.273,26 | 1.273,26 | 1.107,95 |
| 18 | 28/6/09 | 209.557,57 | 1.273,26 | 1.273,26 | 1.098,70 |
| 19 | 28/7/09 | 209.025,60 | 1.273,26 | 1.273,26 | 1.089,82 |
| 20 | 28/8/09 | 208.490,85 | 1.273,26 | 1.273,26 | 1.080,72 |
| 21 | 28/9/09 | 207.953,29 | 1.273,26 | 1.273,26 | 1.071,69 |
| 22 | 28/10/09 | 207.412,92 | 1.273,26 | 1.273,26 | 1.063,03 |
| 23 | 28/11/09 | 206.869,72 | 1.273,26 | 1.273,26 | 1.054,15 |
| 24 | 28/12/09 | 206.323,68 | 1.273,26 | 1.273,26 | 1.045,63 |
| 25 | 28/1/10 | 205.774,78 | 1.273,26 | 1.273,26 | 1.036,89 |
| 26 | 28/2/10 | 205.223,00 | 1.273,26 | 1.273,26 | 1.028,23 |
| 27 | 28/3/10 | 204.668,34 | 1.273,26 | 1.273,26 | 1.020,47 |
| 28 | 28/4/10 | 204.110,77 | 1.273,26 | 1.273,26 | 1.011,95 |
| 29 | 28/5/10 | 203.550,29 | 1.273,26 | 1.273,26 | 1.003,77 |
| 30 | 28/6/10 | 202.986,87 | 1.273,26 | 1.273,26 | 995,39 |
| 31 | 28/7/10 | 202.420,50 | 1.273,26 | 1.273,26 | 987,34 |
| 32 | 28/8/10 | 201.851,17 | 1.273,26 | 1.273,26 | 979,09 |
| 33 | 28/9/10 | 201.278,85 | 1.273,26 | 1.273,26 | 970,92 |
| 34 | 28/10/10 | 200.703,54 | 1.273,26 | 1.273,26 | 963,07 |
| 35 | 28/11/10 | 200.125,22 | 1.273,26 | 1.273,26 | 955,02 |
| 36 | 28/12/10 | 199.543,87 | 1.273,26 | 1.273,26 | 947,30 |
| 37 | 28/1/11 | 198.959,48 | 1.273,26 | 1.273,26 | 939,39 |
| 38 | 28/2/11 | 198.372,02 | 1.273,26 | 1.273,26 | 931,55 |
| 39 | 28/3/11 | 197.781,50 | 1.273,26 | 1.273,26 | 924,52 |
| 40 | 28/4/11 | 197.187,88 | 1.273,26 | 1.273,26 | 916,79 |
| 41 | 28/5/11 | 196.591,15 | 1.273,26 | 1.273,26 | 909,38 |
| 42 | 28/6/11 | 195.991,30 | 1.273,26 | 1.273,26 | 901,79 |
| 43 | 28/7/11 | 195.388,31 | 1.273,26 | 1.273,26 | 894,50 |
| 44 | 28/8/11 | 194.782,16 | 1.273,26 | 1.273,26 | 887,03 |
| 45 | 28/9/11 | 194.172,84 | 1.273,26 | 1.273,26 | 879,62 |
| 46 | 28/10/11 | 193.560,33 | 1.273,26 | 1.273,26 | 872,51 |

| N. Canone | Data | Debito Residuo | Canone | Flussi Finanziari | Flussi Attualizzati |
|------------------|-------------|-----------------------|---------------|--------------------------|----------------------------|
| 47 | 28/11/11 | 192.944,62 | 1.273,26 | 1.273,26 | 865,22 |
| 48 | 28/12/11 | 192.325,68 | 1.273,26 | 1.273,26 | 858,23 |
| 49 | 28/1/12 | 191.703,50 | 1.273,26 | 1.273,26 | 851,06 |
| 50 | 28/2/12 | 191.078,06 | 1.273,26 | 1.273,26 | 843,95 |
| 51 | 28/3/12 | 190.449,35 | 1.273,26 | 1.273,26 | 837,35 |
| 52 | 28/4/12 | 189.817,35 | 1.273,26 | 1.273,26 | 830,36 |
| 53 | 28/5/12 | 189.182,04 | 1.273,26 | 1.273,26 | 823,65 |
| 54 | 28/6/12 | 188.543,40 | 1.273,26 | 1.273,26 | 816,77 |
| 55 | 28/7/12 | 187.901,42 | 1.273,26 | 1.273,26 | 810,17 |
| 56 | 28/8/12 | 187.256,08 | 1.273,26 | 1.273,26 | 803,40 |
| 57 | 28/9/12 | 186.607,36 | 1.273,26 | 1.273,26 | 796,69 |
| 58 | 28/10/12 | 185.955,25 | 1.273,26 | 1.273,26 | 790,25 |
| 59 | 28/11/12 | 185.299,72 | 1.273,26 | 1.273,26 | 783,65 |
| 60 | 28/12/12 | 184.640,76 | 1.273,26 | 1.273,26 | 777,31 |
| 61 | 28/1/13 | 183.978,35 | 1.273,26 | 1.273,26 | 770,82 |
| 62 | 28/2/13 | 183.312,47 | 1.273,26 | 1.273,26 | 764,38 |
| 63 | 28/3/13 | 182.643,11 | 1.273,26 | 1.273,26 | 758,62 |
| 64 | 28/4/13 | 181.970,24 | 1.273,26 | 1.273,26 | 752,28 |
| 65 | 28/5/13 | 181.293,85 | 1.273,26 | 1.273,26 | 746,20 |
| 66 | 28/6/13 | 180.613,92 | 1.273,26 | 1.273,26 | 739,97 |
| 67 | 28/7/13 | 179.930,43 | 1.273,26 | 1.273,26 | 733,98 |
| 68 | 28/8/13 | 179.243,36 | 1.273,26 | 1.273,26 | 727,85 |
| 69 | 28/9/13 | 178.552,69 | 1.273,26 | 1.273,26 | 721,78 |
| 70 | 28/10/13 | 177.858,41 | 1.273,26 | 1.273,26 | 715,94 |
| 71 | 28/11/13 | 177.160,50 | 1.273,26 | 1.273,26 | 709,96 |
| 72 | 28/12/13 | 176.458,93 | 1.273,26 | 1.273,26 | 704,22 |
| 73 | 28/1/14 | 175.753,69 | 1.273,26 | 1.273,26 | 698,34 |
| 74 | 28/2/14 | 175.044,75 | 1.273,26 | 1.273,26 | 692,51 |
| 75 | 28/3/14 | 174.332,11 | 1.273,26 | 1.273,26 | 687,28 |
| 76 | 28/4/14 | 173.615,74 | 1.273,26 | 1.273,26 | 681,54 |
| 77 | 28/5/14 | 172.895,61 | 1.273,26 | 1.273,26 | 676,03 |
| 78 | 28/6/14 | 172.171,72 | 1.273,26 | 1.273,26 | 670,39 |
| 79 | 28/7/14 | 171.444,03 | 1.273,26 | 1.273,26 | 664,97 |

| N. Canone | Data | Debito Residuo | Canone | Flussi Finanziari | Flussi Attualizzati |
|------------------|-------------|-----------------------|---------------|--------------------------|----------------------------|
| 80 | 28/8/14 | 170.712,54 | 1.273,26 | 1.273,26 | 659,41 |
| 81 | 28/9/14 | 169.977,21 | 1.273,26 | 1.273,26 | 653,91 |
| 82 | 28/10/14 | 169.238,04 | 1.273,26 | 1.273,26 | 648,62 |
| 83 | 28/11/14 | 168.495,00 | 1.273,26 | 1.273,26 | 643,20 |
| 84 | 28/12/14 | 167.748,07 | 1.273,26 | 1.273,26 | 638,00 |
| 85 | 28/1/15 | 166.997,22 | 1.273,26 | 1.273,26 | 632,67 |
| 86 | 28/2/15 | 166.242,45 | 1.273,26 | 1.273,26 | 627,39 |
| 87 | 28/3/15 | 165.483,73 | 1.273,26 | 1.273,26 | 622,65 |
| 88 | 28/4/15 | 164.721,03 | 1.273,26 | 1.273,26 | 617,45 |
| 89 | 28/5/15 | 163.954,34 | 1.273,26 | 1.273,26 | 612,46 |
| 90 | 28/6/15 | 163.183,64 | 1.273,26 | 1.273,26 | 607,35 |
| 91 | 28/7/15 | 162.408,90 | 1.273,26 | 1.273,26 | 602,44 |
| 92 | 28/8/15 | 161.630,11 | 1.273,26 | 1.273,26 | 597,41 |
| 93 | 28/9/15 | 160.847,24 | 1.273,26 | 1.273,26 | 592,42 |
| 94 | 28/10/15 | 160.060,27 | 1.273,26 | 1.273,26 | 587,63 |
| 95 | 28/11/15 | 159.269,19 | 1.273,26 | 1.273,26 | 582,72 |
| 96 | 28/12/15 | 158.473,96 | 1.273,26 | 1.273,26 | 578,01 |
| 97 | 28/1/16 | 157.674,57 | 1.273,26 | 1.273,26 | 573,18 |
| 98 | 28/2/16 | 156.870,99 | 1.273,26 | 1.273,26 | 568,39 |
| 99 | 28/3/16 | 156.063,21 | 1.273,26 | 1.273,26 | 563,95 |
| 100 | 28/4/16 | 155.251,20 | 1.273,26 | 1.273,26 | 559,24 |
| 101 | 28/5/16 | 154.434,93 | 1.273,26 | 1.273,26 | 554,72 |
| 102 | 28/6/16 | 153.614,40 | 1.273,26 | 1.273,26 | 550,09 |
| 103 | 28/7/16 | 152.789,57 | 1.273,26 | 1.273,26 | 545,64 |
| 104 | 28/8/16 | 151.960,42 | 1.273,26 | 1.273,26 | 541,08 |
| 105 | 28/9/16 | 151.126,93 | 1.273,26 | 1.273,26 | 536,57 |
| 106 | 28/10/16 | 150.289,08 | 1.273,26 | 1.273,26 | 532,23 |
| 107 | 28/11/16 | 149.446,84 | 1.273,26 | 1.273,26 | 527,78 |
| 108 | 28/12/16 | 148.600,19 | 1.273,26 | 1.273,26 | 523,52 |
| 109 | 28/1/17 | 147.749,11 | 1.273,26 | 1.273,26 | 519,14 |
| 110 | 28/2/17 | 146.893,57 | 1.273,26 | 1.273,26 | 514,81 |
| 111 | 28/3/17 | 146.033,56 | 1.273,26 | 1.273,26 | 510,92 |
| 112 | 28/4/17 | 145.169,04 | 1.273,26 | 1.273,26 | 506,66 |

| N. Canone | Data | Debito Residuo | Canone | Flussi Finanziari | Flussi Attualizzati |
|------------------|-------------|-----------------------|---------------|--------------------------|----------------------------|
| 113 | 28/5/17 | 144.300,00 | 1.273,26 | 1.273,26 | 502,56 |
| 114 | 28/6/17 | 143.426,41 | 1.273,26 | 1.273,26 | 498,36 |
| 115 | 28/7/17 | 142.548,24 | 1.273,26 | 1.273,26 | 494,33 |
| 116 | 28/8/17 | 141.665,48 | 1.273,26 | 1.273,26 | 490,21 |
| 117 | 28/9/17 | 140.778,10 | 1.273,26 | 1.273,26 | 486,11 |
| 118 | 28/10/17 | 139.886,07 | 1.273,26 | 1.273,26 | 482,18 |
| 119 | 28/11/17 | 138.989,37 | 1.273,26 | 1.273,26 | 478,15 |
| 120 | 28/12/17 | 138.087,98 | 1.273,26 | 1.273,26 | 474,29 |
| 121 | 28/1/18 | 137.181,87 | 1.273,26 | 1.273,26 | 470,33 |
| 122 | 28/2/18 | 136.271,01 | 1.273,26 | 1.273,26 | 466,40 |
| 123 | 28/3/18 | 135.355,39 | 1.273,26 | 1.273,26 | 462,88 |
| 124 | 28/4/18 | 134.434,98 | 1.273,26 | 1.273,26 | 459,01 |
| 125 | 28/5/18 | 133.509,74 | 1.273,26 | 1.273,26 | 455,30 |
| 126 | 28/6/18 | 132.579,66 | 1.273,26 | 1.273,26 | 451,50 |
| 127 | 28/7/18 | 131.644,72 | 1.273,26 | 1.273,26 | 447,85 |
| 128 | 28/8/18 | 130.704,88 | 1.273,26 | 1.273,26 | 444,11 |
| 129 | 28/9/18 | 129.760,11 | 1.273,26 | 1.273,26 | 440,40 |
| 130 | 28/10/18 | 128.810,41 | 1.273,26 | 1.273,26 | 436,84 |
| 131 | 28/11/18 | 127.855,73 | 1.273,26 | 1.273,26 | 433,19 |
| 132 | 28/12/18 | 126.896,05 | 1.273,26 | 1.273,26 | 429,69 |
| 133 | 28/1/19 | 125.931,35 | 1.273,26 | 1.273,26 | 426,10 |
| 134 | 28/2/19 | 124.961,60 | 1.273,26 | 1.273,26 | 422,54 |
| 135 | 28/3/19 | 123.986,78 | 1.273,26 | 1.273,26 | 419,35 |
| 136 | 28/4/19 | 123.006,85 | 1.273,26 | 1.273,26 | 415,85 |
| 137 | 28/5/19 | 122.021,79 | 1.273,26 | 1.273,26 | 412,49 |
| 138 | 28/6/19 | 121.031,57 | 1.273,26 | 1.273,26 | 409,04 |
| 139 | 28/7/19 | 120.036,17 | 1.273,26 | 1.273,26 | 405,74 |
| 140 | 28/8/19 | 119.035,56 | 1.273,26 | 1.273,26 | 402,35 |
| 141 | 28/9/19 | 118.029,71 | 1.273,26 | 1.273,26 | 398,99 |
| 142 | 28/10/19 | 117.018,59 | 1.273,26 | 1.273,26 | 395,76 |
| 143 | 28/11/19 | 116.002,18 | 1.273,26 | 1.273,26 | 392,46 |
| 144 | 28/12/19 | 114.980,46 | 1.273,26 | 1.273,26 | 389,29 |
| 145 | 28/1/20 | 113.953,38 | 1.273,26 | 1.273,26 | 386,03 |

| N. Canone | Data | Debito Residuo | Canone | Flussi Finanziari | Flussi Attualizzati |
|------------------|-------------|-----------------------|---------------|--------------------------|----------------------------|
| 146 | 28/2/20 | 112.920,92 | 1.273,26 | 1.273,26 | 382,81 |
| 147 | 28/3/20 | 111.883,06 | 1.273,26 | 1.273,26 | 379,82 |
| 148 | 28/4/20 | 110.839,77 | 1.273,26 | 1.273,26 | 376,65 |
| 149 | 28/5/20 | 109.791,02 | 1.273,26 | 1.273,26 | 373,60 |
| 150 | 28/6/20 | 108.736,77 | 1.273,26 | 1.273,26 | 370,48 |
| 151 | 28/7/20 | 107.677,01 | 1.273,26 | 1.273,26 | 367,49 |
| 152 | 28/8/20 | 106.611,70 | 1.273,26 | 1.273,26 | 364,42 |
| 153 | 28/9/20 | 105.540,81 | 1.273,26 | 1.273,26 | 361,37 |
| 154 | 28/10/20 | 104.464,32 | 1.273,26 | 1.273,26 | 358,45 |
| 155 | 28/11/20 | 103.382,19 | 1.273,26 | 1.273,26 | 355,46 |
| 156 | 28/12/20 | 102.294,40 | 1.273,26 | 1.273,26 | 352,58 |
| 157 | 28/1/21 | 101.200,91 | 1.273,26 | 1.273,26 | 349,64 |
| 158 | 28/2/21 | 100.101,70 | 1.273,26 | 1.273,26 | 346,72 |
| 159 | 28/3/21 | 98.996,73 | 1.273,26 | 1.273,26 | 344,10 |
| 160 | 28/4/21 | 97.885,98 | 1.273,26 | 1.273,26 | 341,23 |
| 161 | 28/5/21 | 96.769,41 | 1.273,26 | 1.273,26 | 338,47 |
| 162 | 28/6/21 | 95.647,00 | 1.273,26 | 1.273,26 | 335,64 |
| 163 | 28/7/21 | 94.518,71 | 1.273,26 | 1.273,26 | 332,93 |
| 164 | 28/8/21 | 93.384,52 | 1.273,26 | 1.273,26 | 330,15 |
| 165 | 28/9/21 | 92.244,39 | 1.273,26 | 1.273,26 | 327,39 |
| 166 | 28/10/21 | 91.098,29 | 1.273,26 | 1.273,26 | 324,75 |
| 167 | 28/11/21 | 89.946,19 | 1.273,26 | 1.273,26 | 322,03 |
| 168 | 28/12/21 | 88.788,06 | 1.273,26 | 1.273,26 | 319,43 |
| 169 | 28/1/22 | 87.623,86 | 1.273,26 | 1.273,26 | 316,76 |
| 170 | 28/2/22 | 86.453,58 | 1.273,26 | 1.273,26 | 314,12 |
| 171 | 28/3/22 | 85.277,16 | 1.273,26 | 1.273,26 | 311,75 |
| 172 | 28/4/22 | 84.094,59 | 1.273,26 | 1.273,26 | 309,14 |
| 173 | 28/5/22 | 82.905,83 | 1.273,26 | 1.273,26 | 306,64 |
| 174 | 28/6/22 | 81.710,84 | 1.273,26 | 1.273,26 | 304,08 |
| 175 | 28/7/22 | 80.509,60 | 1.273,26 | 1.273,26 | 301,62 |
| 176 | 28/8/22 | 79.302,07 | 1.273,26 | 1.273,26 | 299,11 |
| 177 | 28/9/22 | 78.088,22 | 1.273,26 | 1.273,26 | 296,61 |
| 178 | 28/10/22 | 76.868,01 | 1.273,26 | 1.273,26 | 294,21 |

| N. Canone | Data | Debito Residuo | Canone | Flussi Finanziari | Flussi Attualizzati |
|-----------|----------|----------------|-------------------|-------------------|---------------------|
| 179 | 28/11/22 | 75.641,42 | 1.273,26 | 1.273,26 | 291,75 |
| 180 | 28/12/22 | 74.408,40 | | 239.641,26 | 54.467,13 |
| | | | 541.962,59 | 541.962,59 | 247.678,00 |

| | |
|---------------------|---------------|
| T.E.G. annuo | 10,23% |
| Tasso Soglia | 10,23% |
| Superamento | No |

Alla luce di quanto sopra, è possibile svolgere le seguenti considerazioni:

- qualora il locatore venda il bene ad un prezzo non superiore al valore massimo sopra determinato, qualunque sia lo scenario, il rapporto non è mai usurario;
- per contro, se il bene è venduto ad un prezzo superiore al valore massimo conteggiato, il rapporto potrebbe essere usurario. Occorre tuttavia rilevare che si tratta di un'ipotesi nella maggior parte dei casi irrealistica, giacché al termine del contratto, il valore residuo del bene è inferiore al valore massimo così come sopra calcolato.

In particolare, come è agevole desumere dalle tabelle di seguito riprodotte, ipotizzando un ammortamento lineare del bene in 50 anni, al termine del contratto (15 anni), il valore residuo del bene è significativamente inferiore al valore massimo corrispondente al tasso soglia.

| GRANDEZZE | VALORI |
|------------------------|-------------------|
| Importo | 248.028,00 |
| Immobilizzazione | Unità immobiliare |
| Anni ammortamento | 50 |
| Valore residuo 15 anni | 173.619,60 |
| Valore massimo | 239.041,26 |

| N. anni | Quota annuale ammortamento | Valore residuo |
|---------|----------------------------|----------------|
| 1 | 4.960,56 | 243.067,44 |
| 2 | 4.960,56 | 238.106,88 |

| N. anni | Quota annuale ammortamento | Valore residuo |
|----------------|-----------------------------------|-----------------------|
| 3 | 4.960,56 | 233.146,32 |
| 4 | 4.960,56 | 228.185,76 |
| 5 | 4.960,56 | 223.225,20 |
| 6 | 4.960,56 | 218.264,64 |
| 7 | 4.960,56 | 213.304,08 |
| 8 | 4.960,56 | 208.343,52 |
| 9 | 4.960,56 | 203.382,96 |
| 10 | 4.960,56 | 198.422,40 |
| 11 | 4.960,56 | 193.461,84 |
| 12 | 4.960,56 | 188.501,28 |
| 13 | 4.960,56 | 183.540,72 |
| 14 | 4.960,56 | 178.580,16 |
| 15 | 4.960,56 | 173.619,60 |
| 16 | 4.960,56 | 168.659,04 |
| 17 | 4.960,56 | 163.698,48 |
| 18 | 4.960,56 | 158.737,92 |
| 19 | 4.960,56 | 153.777,36 |
| 20 | 4.960,56 | 148.816,80 |
| 21 | 4.960,56 | 143.856,24 |
| 22 | 4.960,56 | 138.895,68 |
| 23 | 4.960,56 | 133.935,12 |
| 24 | 4.960,56 | 128.974,56 |
| 25 | 4.960,56 | 124.014,00 |
| 26 | 4.960,56 | 119.053,44 |
| 27 | 4.960,56 | 114.092,88 |
| 28 | 4.960,56 | 109.132,32 |
| 29 | 4.960,56 | 104.171,76 |
| 30 | 4.960,56 | 99.211,20 |
| 31 | 4.960,56 | 94.250,64 |
| 32 | 4.960,56 | 89.290,08 |
| 33 | 4.960,56 | 84.329,52 |
| 34 | 4.960,56 | 79.368,96 |
| 35 | 4.960,56 | 74.408,40 |
| 36 | 4.960,56 | 69.447,84 |

| N. anni | Quota annuale ammortamento | Valore residuo |
|---------|----------------------------|----------------|
| 37 | 4.960,56 | 64.487,28 |
| 38 | 4.960,56 | 59.526,72 |
| 39 | 4.960,56 | 54.566,16 |
| 40 | 4.960,56 | 49.605,60 |
| 41 | 4.960,56 | 44.645,04 |
| 42 | 4.960,56 | 39.684,48 |
| 43 | 4.960,56 | 34.723,92 |
| 44 | 4.960,56 | 29.763,36 |
| 45 | 4.960,56 | 24.802,80 |
| 46 | 4.960,56 | 19.842,24 |
| 47 | 4.960,56 | 14.881,68 |
| 48 | 4.960,56 | 9.921,12 |
| 49 | 4.960,56 | 4.960,56 |
| 50 | 4.960,56 | 0,00 |

3.3.3. Valore del bene superiore al valore massimo corrispondente al tasso soglia

Fermo quanto sopra, qualora si ritenesse di determinare il T.E.G. ipotizzando un valore del bene superiore al valore massimo sopra individuato, si verrebbe ai risultati di seguito riprodotti.

| GRANDEZZE | VALORI |
|-----------------------------|------------|
| Importo | 248.028,00 |
| Durata in mesi | 180 |
| T.A.N. ammortamento | 6,28% |
| T.A.N. ammortamento mensile | 0,5% |
| Maxicanone | 74.408,40 |
| Canone | 1.239,47 |
| Riscatto | 74.408,40 |
| Spese istruttoria | 350,00 |
| Incasso canoni | 4,85 |
| Assicurazione mensile | 28,94 |
| Esercizio diritto d'opzione | 600,00 |
| Importo netto | 247.678,00 |

| | |
|---------------------|---------------|
| Canone lordo | 1.273,26 |
| Riscatto lordo | 75.008,40 |
| Valore del bene | 300.000,00 |
| T.E.G. annuo | 11,16% |

| N. Canone | Data | Debito Residuo | Canone | Flussi Finanziari | Flussi Attualizzati |
|-----------|----------|----------------|-----------|-------------------|---------------------|
| 0 | 31/12/07 | 248.028,00 | 74.408,40 | 74.408,40 | 74.408,40 |
| 1 | 31/1/08 | 218.188,78 | 1.273,26 | 1.273,26 | 1.261,71 |
| 2 | 29/2/08 | 217.701,99 | 1.273,26 | 1.273,26 | 1.251,01 |
| 3 | 29/3/08 | 217.212,65 | 1.273,26 | 1.273,26 | 1.240,39 |
| 4 | 29/4/08 | 216.720,76 | 1.273,26 | 1.273,26 | 1.229,15 |
| 5 | 29/5/08 | 216.226,28 | 1.273,26 | 1.273,26 | 1.218,36 |
| 6 | 29/6/08 | 215.729,22 | 1.273,26 | 1.273,26 | 1.207,32 |
| 7 | 29/7/08 | 215.229,56 | 1.273,26 | 1.273,26 | 1.196,72 |
| 8 | 29/8/08 | 214.727,28 | 1.273,26 | 1.273,26 | 1.185,87 |
| 9 | 29/9/08 | 214.222,37 | 1.273,26 | 1.273,26 | 1.175,12 |
| 10 | 29/10/08 | 213.714,82 | 1.273,26 | 1.273,26 | 1.164,81 |
| 11 | 29/11/08 | 213.204,61 | 1.273,26 | 1.273,26 | 1.154,25 |
| 12 | 29/12/08 | 212.691,73 | 1.273,26 | 1.273,26 | 1.144,12 |
| 13 | 29/1/09 | 212.176,17 | 1.273,26 | 1.273,26 | 1.133,75 |
| 14 | 28/2/09 | 211.657,90 | 1.273,26 | 1.273,26 | 1.123,80 |
| 15 | 28/3/09 | 211.136,93 | 1.273,26 | 1.273,26 | 1.114,59 |
| 16 | 28/4/09 | 210.613,22 | 1.273,26 | 1.273,26 | 1.104,48 |
| 17 | 28/5/09 | 210.086,78 | 1.273,26 | 1.273,26 | 1.094,79 |
| 18 | 28/6/09 | 209.557,57 | 1.273,26 | 1.273,26 | 1.084,87 |
| 19 | 28/7/09 | 209.025,60 | 1.273,26 | 1.273,26 | 1.075,35 |
| 20 | 28/8/09 | 208.490,85 | 1.273,26 | 1.273,26 | 1.065,60 |
| 21 | 28/9/09 | 207.953,29 | 1.273,26 | 1.273,26 | 1.055,94 |
| 22 | 28/10/09 | 207.412,92 | 1.273,26 | 1.273,26 | 1.046,67 |
| 23 | 28/11/09 | 206.869,72 | 1.273,26 | 1.273,26 | 1.037,18 |
| 24 | 28/12/09 | 206.323,68 | 1.273,26 | 1.273,26 | 1.028,08 |
| 25 | 28/1/10 | 205.774,78 | 1.273,26 | 1.273,26 | 1.018,76 |
| 26 | 28/2/10 | 205.223,00 | 1.273,26 | 1.273,26 | 1.009,52 |

| N. Canone | Data | Debito Residuo | Canone | Flussi Finanziari | Flussi Attualizzati |
|------------------|-------------|-----------------------|---------------|--------------------------|----------------------------|
| 27 | 28/3/10 | 204.668,34 | 1.273,26 | 1.273,26 | 1.001,25 |
| 28 | 28/4/10 | 204.110,77 | 1.273,26 | 1.273,26 | 992,17 |
| 29 | 28/5/10 | 203.550,29 | 1.273,26 | 1.273,26 | 983,47 |
| 30 | 28/6/10 | 202.986,87 | 1.273,26 | 1.273,26 | 974,55 |
| 31 | 28/7/10 | 202.420,50 | 1.273,26 | 1.273,26 | 966,00 |
| 32 | 28/8/10 | 201.851,17 | 1.273,26 | 1.273,26 | 957,24 |
| 33 | 28/9/10 | 201.278,85 | 1.273,26 | 1.273,26 | 948,56 |
| 34 | 28/10/10 | 200.703,54 | 1.273,26 | 1.273,26 | 940,24 |
| 35 | 28/11/10 | 200.125,22 | 1.273,26 | 1.273,26 | 931,71 |
| 36 | 28/12/10 | 199.543,87 | 1.273,26 | 1.273,26 | 923,54 |
| 37 | 28/1/11 | 198.959,48 | 1.273,26 | 1.273,26 | 915,16 |
| 38 | 28/2/11 | 198.372,02 | 1.273,26 | 1.273,26 | 906,87 |
| 39 | 28/3/11 | 197.781,50 | 1.273,26 | 1.273,26 | 899,44 |
| 40 | 28/4/11 | 197.187,88 | 1.273,26 | 1.273,26 | 891,28 |
| 41 | 28/5/11 | 196.591,15 | 1.273,26 | 1.273,26 | 883,46 |
| 42 | 28/6/11 | 195.991,30 | 1.273,26 | 1.273,26 | 875,45 |
| 43 | 28/7/11 | 195.388,31 | 1.273,26 | 1.273,26 | 867,77 |
| 44 | 28/8/11 | 194.782,16 | 1.273,26 | 1.273,26 | 859,90 |
| 45 | 28/9/11 | 194.172,84 | 1.273,26 | 1.273,26 | 852,10 |
| 46 | 28/10/11 | 193.560,33 | 1.273,26 | 1.273,26 | 844,63 |
| 47 | 28/11/11 | 192.944,62 | 1.273,26 | 1.273,26 | 836,97 |
| 48 | 28/12/11 | 192.325,68 | 1.273,26 | 1.273,26 | 829,62 |
| 49 | 28/1/12 | 191.703,50 | 1.273,26 | 1.273,26 | 822,10 |
| 50 | 28/2/12 | 191.078,06 | 1.273,26 | 1.273,26 | 814,65 |
| 51 | 28/3/12 | 190.449,35 | 1.273,26 | 1.273,26 | 807,74 |
| 52 | 28/4/12 | 189.817,35 | 1.273,26 | 1.273,26 | 800,41 |
| 53 | 28/5/12 | 189.182,04 | 1.273,26 | 1.273,26 | 793,39 |
| 54 | 28/6/12 | 188.543,40 | 1.273,26 | 1.273,26 | 786,20 |
| 55 | 28/7/12 | 187.901,42 | 1.273,26 | 1.273,26 | 779,30 |
| 56 | 28/8/12 | 187.256,08 | 1.273,26 | 1.273,26 | 772,23 |
| 57 | 28/9/12 | 186.607,36 | 1.273,26 | 1.273,26 | 765,23 |
| 58 | 28/10/12 | 185.955,25 | 1.273,26 | 1.273,26 | 758,52 |
| 59 | 28/11/12 | 185.299,72 | 1.273,26 | 1.273,26 | 751,64 |

| N. Canone | Data | Debito Residuo | Canone | Flussi Finanziari | Flussi Attualizzati |
|------------------|-------------|-----------------------|---------------|--------------------------|----------------------------|
| 60 | 28/12/12 | 184.640,76 | 1.273,26 | 1.273,26 | 745,04 |
| 61 | 28/1/13 | 183.978,35 | 1.273,26 | 1.273,26 | 738,29 |
| 62 | 28/2/13 | 183.312,47 | 1.273,26 | 1.273,26 | 731,60 |
| 63 | 28/3/13 | 182.643,11 | 1.273,26 | 1.273,26 | 725,60 |
| 64 | 28/4/13 | 181.970,24 | 1.273,26 | 1.273,26 | 719,02 |
| 65 | 28/5/13 | 181.293,85 | 1.273,26 | 1.273,26 | 712,71 |
| 66 | 28/6/13 | 180.613,92 | 1.273,26 | 1.273,26 | 706,25 |
| 67 | 28/7/13 | 179.930,43 | 1.273,26 | 1.273,26 | 700,05 |
| 68 | 28/8/13 | 179.243,36 | 1.273,26 | 1.273,26 | 693,71 |
| 69 | 28/9/13 | 178.552,69 | 1.273,26 | 1.273,26 | 687,42 |
| 70 | 28/10/13 | 177.858,41 | 1.273,26 | 1.273,26 | 681,39 |
| 71 | 28/11/13 | 177.160,50 | 1.273,26 | 1.273,26 | 675,21 |
| 72 | 28/12/13 | 176.458,93 | 1.273,26 | 1.273,26 | 669,28 |
| 73 | 28/1/14 | 175.753,69 | 1.273,26 | 1.273,26 | 663,21 |
| 74 | 28/2/14 | 175.044,75 | 1.273,26 | 1.273,26 | 657,20 |
| 75 | 28/3/14 | 174.332,11 | 1.273,26 | 1.273,26 | 651,82 |
| 76 | 28/4/14 | 173.615,74 | 1.273,26 | 1.273,26 | 645,91 |
| 77 | 28/5/14 | 172.895,61 | 1.273,26 | 1.273,26 | 640,24 |
| 78 | 28/6/14 | 172.171,72 | 1.273,26 | 1.273,26 | 634,43 |
| 79 | 28/7/14 | 171.444,03 | 1.273,26 | 1.273,26 | 628,87 |
| 80 | 28/8/14 | 170.712,54 | 1.273,26 | 1.273,26 | 623,17 |
| 81 | 28/9/14 | 169.977,21 | 1.273,26 | 1.273,26 | 617,52 |
| 82 | 28/10/14 | 169.238,04 | 1.273,26 | 1.273,26 | 612,10 |
| 83 | 28/11/14 | 168.495,00 | 1.273,26 | 1.273,26 | 606,55 |
| 84 | 28/12/14 | 167.748,07 | 1.273,26 | 1.273,26 | 601,22 |
| 85 | 28/1/15 | 166.997,22 | 1.273,26 | 1.273,26 | 595,77 |
| 86 | 28/2/15 | 166.242,45 | 1.273,26 | 1.273,26 | 590,37 |
| 87 | 28/3/15 | 165.483,73 | 1.273,26 | 1.273,26 | 585,54 |
| 88 | 28/4/15 | 164.721,03 | 1.273,26 | 1.273,26 | 580,23 |
| 89 | 28/5/15 | 163.954,34 | 1.273,26 | 1.273,26 | 575,14 |
| 90 | 28/6/15 | 163.183,64 | 1.273,26 | 1.273,26 | 569,92 |
| 91 | 28/7/15 | 162.408,90 | 1.273,26 | 1.273,26 | 564,92 |
| 92 | 28/8/15 | 161.630,11 | 1.273,26 | 1.273,26 | 559,80 |

| N. Canone | Data | Debito Residuo | Canone | Flussi Finanziari | Flussi Attualizzati |
|------------------|-------------|-----------------------|---------------|--------------------------|----------------------------|
| 93 | 28/9/15 | 160.847,24 | 1.273,26 | 1.273,26 | 554,72 |
| 94 | 28/10/15 | 160.060,27 | 1.273,26 | 1.273,26 | 549,85 |
| 95 | 28/11/15 | 159.269,19 | 1.273,26 | 1.273,26 | 544,87 |
| 96 | 28/12/15 | 158.473,96 | 1.273,26 | 1.273,26 | 540,09 |
| 97 | 28/1/16 | 157.674,57 | 1.273,26 | 1.273,26 | 535,19 |
| 98 | 28/2/16 | 156.870,99 | 1.273,26 | 1.273,26 | 530,34 |
| 99 | 28/3/16 | 156.063,21 | 1.273,26 | 1.273,26 | 525,84 |
| 100 | 28/4/16 | 155.251,20 | 1.273,26 | 1.273,26 | 521,07 |
| 101 | 28/5/16 | 154.434,93 | 1.273,26 | 1.273,26 | 516,50 |
| 102 | 28/6/16 | 153.614,40 | 1.273,26 | 1.273,26 | 511,82 |
| 103 | 28/7/16 | 152.789,57 | 1.273,26 | 1.273,26 | 507,33 |
| 104 | 28/8/16 | 151.960,42 | 1.273,26 | 1.273,26 | 502,73 |
| 105 | 28/9/16 | 151.126,93 | 1.273,26 | 1.273,26 | 498,17 |
| 106 | 28/10/16 | 150.289,08 | 1.273,26 | 1.273,26 | 493,80 |
| 107 | 28/11/16 | 149.446,84 | 1.273,26 | 1.273,26 | 489,32 |
| 108 | 28/12/16 | 148.600,19 | 1.273,26 | 1.273,26 | 485,03 |
| 109 | 28/1/17 | 147.749,11 | 1.273,26 | 1.273,26 | 480,63 |
| 110 | 28/2/17 | 146.893,57 | 1.273,26 | 1.273,26 | 476,27 |
| 111 | 28/3/17 | 146.033,56 | 1.273,26 | 1.273,26 | 472,37 |
| 112 | 28/4/17 | 145.169,04 | 1.273,26 | 1.273,26 | 468,09 |
| 113 | 28/5/17 | 144.300,00 | 1.273,26 | 1.273,26 | 463,98 |
| 114 | 28/6/17 | 143.426,41 | 1.273,26 | 1.273,26 | 459,77 |
| 115 | 28/7/17 | 142.548,24 | 1.273,26 | 1.273,26 | 455,74 |
| 116 | 28/8/17 | 141.665,48 | 1.273,26 | 1.273,26 | 451,61 |
| 117 | 28/9/17 | 140.778,10 | 1.273,26 | 1.273,26 | 447,51 |
| 118 | 28/10/17 | 139.886,07 | 1.273,26 | 1.273,26 | 443,58 |
| 119 | 28/11/17 | 138.989,37 | 1.273,26 | 1.273,26 | 439,56 |
| 120 | 28/12/17 | 138.087,98 | 1.273,26 | 1.273,26 | 435,70 |
| 121 | 28/1/18 | 137.181,87 | 1.273,26 | 1.273,26 | 431,75 |
| 122 | 28/2/18 | 136.271,01 | 1.273,26 | 1.273,26 | 427,84 |
| 123 | 28/3/18 | 135.355,39 | 1.273,26 | 1.273,26 | 424,33 |
| 124 | 28/4/18 | 134.434,98 | 1.273,26 | 1.273,26 | 420,49 |
| 125 | 28/5/18 | 133.509,74 | 1.273,26 | 1.273,26 | 416,80 |

| N. Canone | Data | Debito Residuo | Canone | Flussi Finanziari | Flussi Attualizzati |
|------------------|-------------|-----------------------|---------------|--------------------------|----------------------------|
| 126 | 28/6/18 | 132.579,66 | 1.273,26 | 1.273,26 | 413,02 |
| 127 | 28/7/18 | 131.644,72 | 1.273,26 | 1.273,26 | 409,39 |
| 128 | 28/8/18 | 130.704,88 | 1.273,26 | 1.273,26 | 405,68 |
| 129 | 28/9/18 | 129.760,11 | 1.273,26 | 1.273,26 | 402,00 |
| 130 | 28/10/18 | 128.810,41 | 1.273,26 | 1.273,26 | 398,48 |
| 131 | 28/11/18 | 127.855,73 | 1.273,26 | 1.273,26 | 394,86 |
| 132 | 28/12/18 | 126.896,05 | 1.273,26 | 1.273,26 | 391,40 |
| 133 | 28/1/19 | 125.931,35 | 1.273,26 | 1.273,26 | 387,85 |
| 134 | 28/2/19 | 124.961,60 | 1.273,26 | 1.273,26 | 384,33 |
| 135 | 28/3/19 | 123.986,78 | 1.273,26 | 1.273,26 | 381,19 |
| 136 | 28/4/19 | 123.006,85 | 1.273,26 | 1.273,26 | 377,73 |
| 137 | 28/5/19 | 122.021,79 | 1.273,26 | 1.273,26 | 374,41 |
| 138 | 28/6/19 | 121.031,57 | 1.273,26 | 1.273,26 | 371,02 |
| 139 | 28/7/19 | 120.036,17 | 1.273,26 | 1.273,26 | 367,76 |
| 140 | 28/8/19 | 119.035,56 | 1.273,26 | 1.273,26 | 364,43 |
| 141 | 28/9/19 | 118.029,71 | 1.273,26 | 1.273,26 | 361,13 |
| 142 | 28/10/19 | 117.018,59 | 1.273,26 | 1.273,26 | 357,96 |
| 143 | 28/11/19 | 116.002,18 | 1.273,26 | 1.273,26 | 354,71 |
| 144 | 28/12/19 | 114.980,46 | 1.273,26 | 1.273,26 | 351,60 |
| 145 | 28/1/20 | 113.953,38 | 1.273,26 | 1.273,26 | 348,41 |
| 146 | 28/2/20 | 112.920,92 | 1.273,26 | 1.273,26 | 345,25 |
| 147 | 28/3/20 | 111.883,06 | 1.273,26 | 1.273,26 | 342,32 |
| 148 | 28/4/20 | 110.839,77 | 1.273,26 | 1.273,26 | 339,22 |
| 149 | 28/5/20 | 109.791,02 | 1.273,26 | 1.273,26 | 336,24 |
| 150 | 28/6/20 | 108.736,77 | 1.273,26 | 1.273,26 | 333,19 |
| 151 | 28/7/20 | 107.677,01 | 1.273,26 | 1.273,26 | 330,27 |
| 152 | 28/8/20 | 106.611,70 | 1.273,26 | 1.273,26 | 327,28 |
| 153 | 28/9/20 | 105.540,81 | 1.273,26 | 1.273,26 | 324,31 |
| 154 | 28/10/20 | 104.464,32 | 1.273,26 | 1.273,26 | 321,46 |
| 155 | 28/11/20 | 103.382,19 | 1.273,26 | 1.273,26 | 318,55 |
| 156 | 28/12/20 | 102.294,40 | 1.273,26 | 1.273,26 | 315,75 |
| 157 | 28/1/21 | 101.200,91 | 1.273,26 | 1.273,26 | 312,89 |
| 158 | 28/2/21 | 100.101,70 | 1.273,26 | 1.273,26 | 310,05 |

| N. Canone | Data | Debito Residuo | Canone | Flussi Finanziari | Flussi Attualizzati |
|-----------|----------|----------------|-------------------|-------------------|---------------------|
| 159 | 28/3/21 | 98.996,73 | 1.273,26 | 1.273,26 | 307,51 |
| 160 | 28/4/21 | 97.885,98 | 1.273,26 | 1.273,26 | 304,73 |
| 161 | 28/5/21 | 96.769,41 | 1.273,26 | 1.273,26 | 302,05 |
| 162 | 28/6/21 | 95.647,00 | 1.273,26 | 1.273,26 | 299,31 |
| 163 | 28/7/21 | 94.518,71 | 1.273,26 | 1.273,26 | 296,69 |
| 164 | 28/8/21 | 93.384,52 | 1.273,26 | 1.273,26 | 294,00 |
| 165 | 28/9/21 | 92.244,39 | 1.273,26 | 1.273,26 | 291,33 |
| 166 | 28/10/21 | 91.098,29 | 1.273,26 | 1.273,26 | 288,77 |
| 167 | 28/11/21 | 89.946,19 | 1.273,26 | 1.273,26 | 286,16 |
| 168 | 28/12/21 | 88.788,06 | 1.273,26 | 1.273,26 | 283,65 |
| 169 | 28/1/22 | 87.623,86 | 1.273,26 | 1.273,26 | 281,07 |
| 170 | 28/2/22 | 86.453,58 | 1.273,26 | 1.273,26 | 278,53 |
| 171 | 28/3/22 | 85.277,16 | 1.273,26 | 1.273,26 | 276,24 |
| 172 | 28/4/22 | 84.094,59 | 1.273,26 | 1.273,26 | 273,74 |
| 173 | 28/5/22 | 82.905,83 | 1.273,26 | 1.273,26 | 271,34 |
| 174 | 28/6/22 | 81.710,84 | 1.273,26 | 1.273,26 | 268,88 |
| 175 | 28/7/22 | 80.509,60 | 1.273,26 | 1.273,26 | 266,52 |
| 176 | 28/8/22 | 79.302,07 | 1.273,26 | 1.273,26 | 264,10 |
| 177 | 28/9/22 | 78.088,22 | 1.273,26 | 1.273,26 | 261,71 |
| 178 | 28/10/22 | 76.868,01 | 1.273,26 | 1.273,26 | 259,41 |
| 179 | 28/11/22 | 75.641,42 | 1.273,26 | 1.273,26 | 257,06 |
| 180 | 28/12/22 | 74.408,40 | | 300.000,00 | 60.035,51 |
| | | | 302.321,33 | 602.321,33 | 247.678,00 |

Naturalmente, includendo nel calcolo del tasso interno di rendimento un valore del bene superiore al valore massimo compatibile con il tasso soglia, il T.E.G. supera la soglia usuraria di riferimento.

| | |
|---------------------|---------------|
| T.E.G. annuo | 11,16% |
| Tasso Soglia | 10,23% |
| Superamento | Usura |

4. Valutazione del T.E.G. atteso sulla base della probabilità

Fermo quanto sopra illustrato circa il valore massimo del bene oggetto di *leasing* compatibile con il tasso soglia di riferimento, non si può affermare che al suo superamento si configuri necessariamente il reato di usura, giacché si tratterebbe di una fra le due possibili alternative offerte al sottoscrittore del contratto di *leasing*: l'esercizio del diritto di riscatto o il suo mancato esercizio. Occorre, quindi, ponderare le due ipotesi sulla base di una percentuale di probabilità.

In tale prospettiva, si è provveduto ad attribuire un grado di probabilità all'avveramento dei due casi possibili: l'esercizio del diritto di riscatto ovvero la restituzione del bene.

Ferme le ipotesi assunte circa il valore del bene superiore al valore massimo corrispondente alla soglia ai fini usura, si è attribuita una probabilità crescente all'esercizio del diritto di acquisto della proprietà del bene (per ipotesi, 10% – 20% – 30% – 40% – 50% – 60% – 70% – 80% – 90%), pesando il T.E.G. per tale probabilità.

Variando la probabilità di riscatto nel modello di calcolo predisposto, si ottengono i seguenti risultati.

| | |
|---|---------------|
| T.E.G. hp riscatto | 6,67% |
| T.E.G. hp no riscatto vantaggi usurari | 11,16% |

| Probabilità riscatto | 10% | 20% | 30% | 40% | 50% | 60% | 70% | 80% | 90% |
|----------------------|---------------|---------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|
| T.E.G. medio | 10,71% | 10,26% | 9,81% | 9,36% | 8,91% | 8,46% | 8,01% | 7,56% | 7,11% |
| Tasso soglia | 10,23% | | | | | | | | |

5. Considerazioni conclusive

Alla luce dell'analisi sopra condotta, si possono trarre le seguenti conclusioni:

- la valutazione dell'usura nell'ipotesi in cui il locatario non eserciti il diritto di riscatto e, quindi restituisca il bene, è influenzato dal mancato incasso da parte del locatore del flusso di cassa corrispondente al prezzo di riscatto;

- al fine di valutare l'ipotesi di usura *ex art. 644, comma 3, c.p.*, occorre tenere conto degli “altri vantaggi o compensi”, consistenti nell’“arricchimento” del locatore derivante dalla differenza fra il valore effettivo del bene e il prezzo di riscatto;
- la valutazione ai fini usura deve, in ogni caso, essere condotta sulla base di scenari probabilistici;
- il bene può essere soggetto ad usura e logorio fisico e il valore effettivo risente – in misura crescente, nel corso del tempo – di tali elementi, con la conseguenza che l'ipotesi che il locatore venda il bene ad un prezzo superiore al valore effettivo che comporta il superamento del tasso soglia è – nella maggior parte dei casi – irrealistica;
- l'usura assume rilevanza soltanto nel caso di contratti di locazione finanziaria di breve durata ed importo modesto.