

Avv. Antonio Condello  
Patrocinante in Cassazione  
Via Marsala n. 10/C - 89127 Reggio Calabria  
Via Properzio n. 5, Piano 4 - 00193 Roma, Prati  
Tel.0965.02.18.15 - cell. 328.6581361  
Tel. 06.98380441- Fax. 06.62200555  
e-mail: condelloavvantonio@gmail.com  
Pec: antonio.condello@avvocatirc.legalmail.it

## **TRIBUNALE DI REGGIO CALABRIA**

### **Ricorso ex art. 67 e ss. D.Lgs. 12.01.2019 n. 14**

**PER: il sig.** elettivamente domiciliato presso lo studio dell'avv. Antonio Condello sito in Reggio Calabria, Via Marsala n. 10/C (C.F. CNDNTN76P18E379U), dal quale è rappresentato e difeso in virtù di procura in calce al presente atto. Si dichiara di voler ricevere le comunicazioni e notificazioni all'indirizzo PEC antonio.condello@avvocatirc.legalmail.it e fax 06.62200555;

Debitore – Consumatore

**Dott.ssa Maria NUCERA** nata a Reggio Calabria l'11.10.1969 con domicilio in Via Corso Garibaldi n. 437, indirizzo PEC: maria.nucera@legalmail.it, Gestore della Crisi del procedimento n. 18/2022 del Registro degli Affari ex art. 9 D.M. 202/2014, giusta nomina a seguito di istanza di accesso alle procedure di composizione della crisi da sovraindebitamento ai sensi della Legge n. 3/2012 presentata in Tribunale e trasmessa presso l'OCC Commercialisti di Reggio Calabria in data 12/07/2022, con provvedimento del Referente del 19 luglio 2022;

Gestore della Crisi

### **PREMESSO**

- Che in data 8 maggio 2007 la Banca "Sanpaolo Banco di Napoli S.p.a", parte mutuante e i Sigg.ri , tutti parti mutuatarie ed il primo anche quale datore di ipoteca, stipulavano Contratto di Mutuo Fondiario – Mutuo n. 0821051343325, Notaio Antonio De Tommasi, di Reggio Calabria, dell'importo di originari Euro 97.000,00, di durata trentennale, con garanzia ipotecaria, contratto

- recante repertorio nr. 80295, registrato a Reggio Calabria il 21.05.2007 al nr. 1671, serie 1/T, rilasciato in forma esecutiva in data 11.06.2007(doc. 1);
- Che detto mutuo veniva stipulato per l'acquisto di un immobile destinato ad uso prima casa giusta dichiarazione contenuta nell'allegato "D" al contratto di mutuo;
  - Che per il citato immobile oggetto di finanziamento veniva pattuito il prezzo complessivo di euro 72.000,00 giusta atto di compravendita del 8 maggio 2007 n. 80294 Rep. Notaio De Tommasi (doc. 2);
  - Che nelle premesse dell'anzidetto contratto di mutuo fondiario si specificava che *"al presente contratto si applicano le disposizioni di cui agli artt. 38 e seguenti del T.U., il Decreto Legislativo 6/9/2005 n. 206 (Codice del Consumo), nonché le disposizioni del Codice Civile;... la Parte Mutuataria è informata e prende atto che: - ai sensi dell'art. 38 del Testo Unico 385/93 e relative disposizioni regolamentari l'ammontare massimo dei finanziamenti di credito fondiari è pari all'80% (ottanta per cento) del valore dei beni ipotecati; - ai fini di consentire l'erogazione di mutui di credito fondiario per ammontari superiori all'80% (ottanta per cento) del valore degli immobili ipotecati la Banca ha stipulato con la Società Genworth Financial Mortgage Insurance Limited, società di diritto inglese, con sede legale a Londra, e succursale italiana a Milano, Via San Gregorio 34, 20124, apposita polizza assicurativa,..."*;
  - Che non vi è prova che la Banca abbia stipulato con la Società Genworth Financial Mortgage Insurance Limited, società di diritto inglese, con sede legale a Londra, e succursale italiana a Milano, Via San Gregorio 34, 20124, l'apposita polizza assicurativa, secondo quanto stabilito nelle premesse del contratto di mutuo;
  - Che ai sensi dell'art. 1 del citato contratto di mutuo veniva versata direttamente dalla Banca la somma di euro 96.272,50 mediante accredito sul conto corrente nr. 7719 in essere, a nome della parte mutuataria, presso la filiale di Reggio Calabria, C.so Garibaldi, della Banca;
  - Che il sig. in data 8.05.2007 stipulava Polizza Assicurativa Assidomus, data decorrenza 8.05.2007 – data scadenza 1.07.2037, capitale assicurato iniziale euro 48.500,00, capitale assicurato al 31.12.2020 euro 36.624,88, il cui premio versato al momento della sottoscrizione era pari ad euro 2.185,41;

- Che in ogni caso l'importo dato a mutuo è di gran lunga superiore al valore dell'immobile acquistato segnatamente per il prezzo di euro 72.000,00, così come risultante dall'atto di compravendita stipulato dal sig.

- Che in data 10 marzo 2020 la Società INTESA SANPAOLO SPA, rappresentata da Intrum Italy S.p.A. notificava atto di precetto al sig. con il quale intimava e faceva precetto “...ai Sigg.ri

*n. , tutti parti mutuatarie ed il primo anche quale datore di ipoteca, di pagare all'istante, entro e non oltre il termine di giorni dieci dalla notifica del presente atto, la complessiva somma di Euro 34.779,18 (Euro trentaquattromilasettecentosettantanove/78), valuta 08.10.2019, come sopra nel dettaglio specificata, oltre interessi convenzionali e di mora, ai tassi contrattuali indicati, dalla data del 09.10.2019 e fino al soddisfo. Alle somme indicate vanno aggiunti i compensi professionali, per come pattuiti per iscritto con il cliente al momento del conferimento dell'incarico, nella misura di Euro 157,50, oltre c.p.a. 4% pari ad Euro 6,30 ed i.v.a. 22% (imponibile Euro 163,80) pari ad Euro 36,04. Sommano, per detti compensi, Euro 199,84 e così, in totale, da corrispondersi in favore dell'intimante istituto di credito, la somma di complessivi Euro 34.979,62 (Euro Trentaquattromilanovecentosettantanove/62). Oltre interessi convenzionali e di mora nelle misure e nei termini come sopra specificati, costo notifica del presente atto e spese successive occorrente. Con espresso avvertimento che non pagando nel termine sopra indicato, procederà ad*

*esecuzione forzata contro la parte datrice di ipoteca ai sensi di legge...”(doc. 3);*

- Che il credito vantato dalla Società INTESA SANPAOLO SPA, rappresentata da Intrum Italy S.p.A., troverebbe fondamento in un contratto di mutuo fondiario “atto Notaio Antonio De Tommasi, di Reggio Calabria, dell'8.05.2007, dell'importo di originari Euro 97.000,00, di durata trentennale, con garanzia ipotecaria, rimborsabile mediante il pagamento di nr. 360 rate mensili posticipate, fisse e costanti, ad eccezione della prima sulla quale sono stati conguagliati gli interessi di

*preammortamento, contratto recante repertorio nr. 80295, registrato a Reggio Calabria il 21.05.2007 al nr. 1671, serie I/T, rilasciato in forma esecutiva in data 11.06.2007; che la sopra indicata originaria somma di Euro 97.000,00 veniva, al sensi dell'art. 1 del contratto, versata direttamente dalla Banca mediante accredito sul conto corrente nr. 7719 in essere, a nome della parte mutuataria, presso la filiale di Reggio Calabria, C.so Garibaldi, della Banca, che ne rilasciava, pertanto, ampia e liberatoria quietanza; che a garanzia dell'adempimento di tutte le obbligazioni nascenti dal contratto di mutuo predetto, dei relativi interessi, accessori e di ogni altra obbligazione derivante dal contratto mutuo sopra individuato, il predetto sopra identificato Sig. concedeva a favore della Banca, che accettava, ipoteca di prima grado senza concorrenti, giusta nota di iscrizione ipotecaria presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Reggio Calabria del 22.05.2007, reg. gen. n. 11202, reg. part. n. 3486 sul seguente bene di proprietà esclusiva in ragione di 1/1 del predetto [REDACTED] e precisamente 1. "Unita immobiliare facente parte di un maggiore fabbricato, sito in Reggio Calabria, frazione Pellaro, Strada Statale Ionica 106 n. e precisamente: appartamento ad uso civile abitazione posto al piano quarto (quinto f.t.), composto di 5,5 vani catastali confinante con vano scale, con proprietà o aventi causa, con cortile di proprietà o aventi causa per due lati, salvo altri. Riportato nel Catasto Urbano del Comune di Reggio Calabria, sezione Pellaro, foglio , particella , subalterno Strada Statale Jonica 106 n. p. 4 zona censuaria 2; categ. A/2, classe 2, vani 5,5, rendita catastale Euro 340,86";*

- Che a mente della Banca i mutuatari si sarebbero resi inadempienti agli obblighi derivanti dall'anzidetto contratto di mutuo non provvedendo al pagamento delle relative rate e degli interessi dal 01.04.2015 al 01.10.2019 per complessivi euro 34.779,78 e che a nulla sarebbero valsi i tentativi intesi al bonario componimento della vertenza, da ultimo lettera racc. a.r. di messa in mora del 24.10.2019, la cui spedizione si sarebbe perfezionata per compiuta giacenza;
- Che rilevava ancora la Società INTESA SANPAOLO SPA, per il tramite di Intrum Italy S.p.A., che l'importo del solo credito vantato per capitale residuo ammonterebbe, alla data dell'1.10.2019, ad ulteriori Euro 75.980,80 oltre interessi,

- convenzionali e di mora, ai tassi contrattuali, dalla data del 02.10.2019 e fino all'effettivo soddisfo;
- Che successivamente la Società INTESA SANPAOLO SPA, rappresentata da Intrum Italy S.p.A. in data 07 luglio 2020 notificava atto di pignoramento immobiliare al sig. con il quale sottoponeva ad esecuzione i beni immobili come sopra meglio identificati (doc. 4);
  - Che in data 07 settembre 2020 veniva iscritto a ruolo il pignoramento ed assegnato il n. 51/2020R.G.E.;
  - Che in data 26 novembre 2020 Intrum Italy S.p.A. depositava ricorso per intervento per credito privilegiato su mutuo fondiario chiedendo *“di partecipare, per l'importo dianzi esposto di Euro 75.980,80 (Euro Settantacinquemilanovecentoottanta/80), oltre interessi convenzionali e di mora negli indicati termini, in via privilegiata, alla distribuzione delle somme che saranno ricavate dalla vendita dei beni pignorati.”*;
  - Che in data 11 gennaio 2021 venivano nominati il CTU nella persona dell'arch. Antonio Bevacqua e il custode giudiziario nella persona del dott. Stefano Sofi;
  - Che in data 13 marzo 2021 il nominato CTU arch. Antonio Bevacqua depositava perizia tecnica di stima determinando il valore dell'immobile in euro 60.435,35 (doc. 5);
  - Che nell'ambito dell'anzidetta procedura, pendente presso codesto Ill.mo Tribunale avevano luogo due vendite andate deserte e ne veniva fissata una terza per il prossimo 10 novembre 2022 con base d'asta fissata in euro 30.217,68 con offerta minima euro 22.663,26 e rialzo minimo 605,00 (doc. 6);
  - Che il compendio immobiliare pignorato costituisce prima abitazione del debitore ed è ad oggi occupata dallo stesso e dal suo nucleo familiare. Invero, il sig. , persona fisica, assumeva le obbligazioni di cui al mutuo anzidetto esclusivamente per scopi personali legati al soddisfacimento dei bisogni propri e della propria famiglia (doc. 7). Il patrimonio del debitore è unicamente determinato dall'immobile *de quo* e dal reddito per lavoro dipendente di cui si dirà nel prosieguo;
  - Che al debito anzidetto si deve aggiungere l'ulteriore somma di euro 4.500,91 e segnatamente per il mancato pagamento delle seguenti cartelle: a) 09420140012694179000; b) 09420150007255985000; c) 09420160015560262000; d) 09420170011244641000; e) 09420180007858818000; f)

- 09420180007858919000; g) 09420200000547461001. Giova precisare che le cartelle indicate alle lett. da a) ad f) sono tutte già oggetto di ricorso ancora pendente presso la CTP di Reggio Calabria ed iscritto al n. R.G.R. 943/2022;
- Che il sig. è, altresì, debitore delle seguenti somme: a) Hermes Servizi Metropolitani S.r.l. per tributi comunali dal 2013 al 2016, 2018 e 2022 per complessivi euro 2.434,76; b) spese per la presente procedura: 1. Compenso OCC e compenso gestore euro 6.837,56; 2. Onorari legali avv. Antonio Condello euro 5.377,00; 3. Spese procedura esecutiva immobiliare e liquidazione CTU che in via precauzionale si quantificano in euro 7.000,00;
  - Che il malcapitato acquisiva lo stato occupazionale di disoccupato in data 24.01.2015 sino a tutto il 03.11.2019. In data 04.11.2019 veniva assunto dalla ove è tutt'oggi impiegato con le mansioni di commesso di magazzino addetto alle vendite con orario tempo parziale orizzontale con stipendio netto in busta di euro 760,00 (doc. 8 e doc. 9);
  - Che il sig. è coniugato con occupata sin dal 04.04.2007 presso con netto in busta paga per euro 787,00 (doc. 10). Che il reddito della coniuge garantisce la fattibilità e l'attuabilità del piano siccome i beni e i redditi del debitore non sono sufficienti a tal fine;
  - Che il sig. intende accedere alla procedura di ristrutturazione dei debiti del consumatore ex D. Lgs. n. 14 del 2019 e ss. modifiche mediante il pagamento, in un lasso di tempo ragionevole (cfr. Cass. Sez. Unite n. 1521/2013), dei crediti privilegiati in misura non inferiore a quella realizzabile, in ragione della collocazione preferenziale sul ricavato in caso di liquidazione, avuto riguardo al valore di mercato attribuibile ai beni o ai diritti sui quali insiste la causa di prelazione, come attestato dagli organismi di composizione della crisi;
  - Che alla luce di quanto sopra argomentato emerge con estrema evidenza che esistono nella fattispecie *de qua* i presupposti oggettivi e soggettivi per l'ammissione alla procedura anzidetta così come richiesti dalla norma. Invero l'istante : 1) non è stato esdebitato nei cinque anni precedenti la domanda; 2) non ha mai beneficiato dell'esdebitazione; 3) non compiva atti di straordinaria amministrazione negli ultimi 5 anni; 4) non provocava, con colpa grave, malafede o frode lo stato di sovraindebitamento che nella fattispecie *de qua* dipendeva esclusivamente

- dall'impossibilità di far fronte agli impegni assunti a causa della perdita del lavoro;
- 5) il creditore ha colpevolmente aggravato la situazione di indebitamento ex art. 124-bis D. Lgs. 1.09.1993 n. 385, violando l'art. 38 T.U.B.;
- Che il creditore, come già detto sopra, in violazione delle disposizioni tecniche e giuridiche sulla concessione del credito, concedeva prestiti in misura eccessiva e non proporzionale al reddito ed al patrimonio del debitore;
  - Che alla luce di quanto sopra il sig. in data 6 giugno 2022 depositava presso il Tribunale di Reggio Calabria Istanza per la nomina dell'OCC ex L. n. 3/2012, iscritta al n. R.G. 1217/2022;
  - Che con provvedimento del 12.07.2022 il Presidente dott. Giuseppe Campagna, ritenuta l'anzidetta istanza meritevole di accoglimento, così disponeva: *"P.Q.M. designa l'Organismo di Composizione della Crisi da sovra indebitamento – Commercialisti di Reggio Calabria – per la nomina del professionista, ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 15 comma 9 Legge 3/2012;...Autorizza l'OCC Dottori Commercialisti di Reggio Calabria a richiedere documentazione necessaria all'espletamento del mandato conferitole."*;
  - Che in data 19/07/2022 veniva nominato dall'OCC – Ordine Commercialisti di Reggio Calabria quale professionista incaricato di assolvere le funzioni di gestore, ai sensi dell'art. 15, comma 9, legge n. 3 del 27 gennaio 2012, nell'ambito del procedimento di composizione della crisi da sovraindebitamento richiesto dal Sig. XXXXXXXXXX la dott.ssa Maria Nucera, iscritta all'Ordine dei Dottori Commercialisti e degli Esperti Contabili di Reggio Calabria al n. 286/A;
  - Che conformemente a quanto previsto dall'art. 67 D. Lgs. 12.01.2019 n. 14 la domanda è corredata con l'indicazione:
    - o Di tutti i creditori e delle somme dovute e delle cause di prelazione;
    - o Della consistenza e della composizione del patrimonio (doc. 2, 11 e 12);
    - o Dell'assenza degli atti di straordinaria amministrazione compiuti negli ultimi cinque anni (doc. 13);
    - o delle dichiarazioni dei redditi degli ultimi tre anni (doc. 14);
    - o degli stipendi, delle pensioni, dei salari e di tutte le altre entrate del debitore e del suo nucleo familiare, con l'indicazione di quanto occorre al mantenimento della sua famiglia (doc. 9 e 15);

- o dell'attestazione del Gestore della Crisi (doc. 16).

\*\*\*\*\*

Tutto ciò premesso il sig. , come sopra rappresentato e difeso, quale consumatore ai sensi del D. Lgs. 12.10.2019 n. 14

#### CHIEDE

All'On.le Tribunale adito di voler omologare la seguente domanda di procedura di ristrutturazione dei debiti del consumatore:

#### **BREVI CENNI SULLA DISCIPLINA DELLA COMPOSIZIONE DELLA CRISI DA SOVRAINDEBITAMENTO.**

Con la legge n. 3 del 27.01.2012, da ultimo modificata con il D. Lgs. 12.10.2019 n. 14 in vigore dal 15 luglio 2022, il legislatore ha introdotto misure strutturali dedicate ai soggetti non assoggettabili alla disciplina del fallimento che vengono a trovarsi in una situazione di grave squilibrio patrimoniale e finanziario, riconoscendo loro l'opportunità, in presenza di determinate e specifiche condizioni, di ridurre in parte o integralmente i propri debiti senza restare oberati dal carico dell'indebitamento preesistente.

Il legislatore, con l'introduzione del Codice della Crisi e dell'Insolvenza (CCII), ha rivisto l'Istituto al fine di renderlo più agile ed economico possibile.

Tuttavia, con l'obiettivo di aiutare imprenditori e famiglie in difficoltà economica a causa dell'emergenza da Covid-19, il legislatore è intervenuto sulle procedure da sovraindebitamento con la Legge n. 176 del 18 dicembre 2020, facilitando l'accesso alle "procedure da sovraindebitamento" ed ampliando la platea dei beneficiari.

Tra le novità spiccano l'introduzione del "debito familiare", ovvero la possibilità che i membri della stessa famiglia presentino un'unica procedura di composizione della crisi di sovraindebitamento e la possibilità dell'esdebitazione per il debitore totalmente incapiente.

In particolare, l'art. 65 D. Lgs. 12.10.2019 n. 14 in vigore dal 15 luglio 2022 prevede che il consumatore possa, al fine di porre rimedio alle situazioni di sovraindebitamento, concludere un accordo con i creditori nell'ambito della procedura di composizione della crisi o in alternativa proporre un piano fondato sulle medesime previsioni ed avente medesimo contenuto. L'anzidetto art. 65 testualmente dispone che *"I debitori di cui all'articolo 2, comma 1, lettera c) possono proporre soluzioni della crisi da sovraindebitamento secondo le norme del presente capo o del titolo V, capo IX.*



2. *Si applicano, per quanto non specificamente previsto dalle disposizioni della presente sezione, le disposizioni del titolo III, in quanto compatibili.*

3. *I compiti del commissario giudiziale o del liquidatore nominati nelle procedure di cui al comma 1 sono svolti dall'OCC. La nomina dell'attestatore è sempre facoltativa.*“

Per accedere alle procedure di cui al D. Lgs. 12.10.2019 n. 14 il debitore deve trovarsi in stato di sovraindebitamento con il quale si intende *“lo stato di crisi o di insolvenza del consumatore, del professionista, dell'imprenditore minore, dell'imprenditore agricolo, delle start-up innovative di cui al decreto-legge 18 ottobre 2012, n. 179, convertito, con modificazioni, dalla legge 17 dicembre 2012, n. 221, e di ogni altro debitore non assoggettabile alla liquidazione giudiziale ovvero a liquidazione coatta amministrativa o ad altre procedure liquidatorie previste dal codice civile o da leggi speciali per il caso di crisi o insolvenza;”*

Il D. Lgs. 12.10.2019 n. 14, all'art. 2 lett. e, definisce consumatore: *“... la persona fisica che agisce per scopi estranei all'attività imprenditoriale, commerciale, artigianale o professionale eventualmente svolta, anche se socia di una delle società appartenenti ad uno dei tipi regolati nei capi III, IV e VI del titolo V del libro quinto del codice civile, per i debiti estranei a quelli sociali;”*.

Il Piano del Consumatore non deve essere preventivamente approvato dai creditori. Infatti, lo stesso legittima il sovraindebitato-consumatore a predisporre un piano di risoluzione della sua crisi, che prescindendo da tale approvazione, purché omologato dal Giudice.

## **1. PREMESSA**

La proposta di accordo come formulata dal debitore è corredata da tutta la documentazione prevista dall'art. 67 D. Lgs. 12.10.2019 n. 14, ovvero dall'elenco:

- a) di tutti i creditori, con l'indicazione delle somme dovute e delle cause di prelazione;
- b) della consistenza e della composizione del patrimonio;
- c) degli atti di straordinaria amministrazione compiuti negli ultimi cinque anni;
- d) delle dichiarazioni dei redditi degli ultimi tre anni;

Avv. Antonio Condello  
Patrocinante in Cassazione  
Via Marsala n. 10/C - 89127 Reggio Calabria  
Via Properzio n. 5, Piano 4 - 00193 Roma, Prati  
Tel. 0965.02.18.15 - cell. 328.6581361  
Tel. 06.98380441 - Fax. 06.62200555  
e-mail: condelloavvantonio@gmail.com  
Pec: antonio.condello@avvocatirc.legalmail.it

- e) degli stipendi, delle pensioni, dei salari e di tutte le altre entrate del debitore e del suo nucleo familiare, con l'indicazione di quanto occorre al mantenimento della sua famiglia.

L'istante intende avvalersi della facoltà di cui all'art. 67, comma 4, D. Lgs. 12.10.2019 n. 14 che testualmente dispone *“E' possibile prevedere che i crediti muniti di privilegio, pegno o ipoteca possano essere soddisfatti non integralmente, allorché ne sia assicurato il pagamento in misura non inferiore a quella realizzabile, in ragione della collocazione preferenziale sul ricavato in caso di liquidazione, avuto riguardo al valore di mercato attribuibile ai beni o ai diritti oggetto della causa di prelazione, come attestato dall'OCC.”*.

## **2. COMPOSIZIONE DEL NUCLEO FAMILIARE**

Il nucleo familiare del ricorrente, come indicato nel certificato dello stato di famiglia presente in atti è così composto:

## **3. INDICAZIONE DELLE CAUSE DELL'INDEBITAMENTO E DELLA DILIGENZA IMPIEGATA DAL CONSUMATORE NELL'ASSUMERE VOLONTARIAMENTE LE OBBLIGAZIONI.**

Sono state fornite dal debitore istante le informazioni necessarie a redigere un'accurata relazione sulla sua situazione debitoria, patrimoniale e finanziaria, in maniera da permettere sia all'Organismo giudicante che a tutti i creditori coinvolti, di poter valutare circa l'accoglimento o meno della proposta.

L'esame della documentazione depositata e quella acquisita dal gestore, nonché quanto dichiarato dall'istante, hanno permesso di poter individuare le cause e le circostanze dell'indebitamento del sig.

Preme evidenziare che in data 8 maggio 2007 la Banca “Sanpaolo Banco di Napoli S.p.a”, parte mutuante e i Sigg.ri ), ivi

Avv. Antonio Condello  
Patrocinante in Cassazione  
Via Marsala n. 10/C - 89127 Reggio Calabria  
Via Properzio n. 5, Piano 4 - 00193 Roma, Prati  
Tel. 0965.02.18.15 - cell. 328.6581361  
Tel. 06.98380441 - Fax. 06.62200555  
e-mail: condelloavvantonio@gmail.com  
Pec: antonio.condello@avvocatirc.legalmail.it

r tutti parti mutuatari ed il primo anche quale datore di ipoteca, stipulavano Contratto di Mutuo Fondiario – Mutuo n. 0821051343325,

Notaio Antonio De Tommasi, di Reggio Calabria, dell'importo di originari Euro 97.000,00, di durata trentennale, con garanzia ipotecaria, contratto recante repertorio nr. 80295, registrato a Reggio Calabria il 21.05.2007 al nr. 1671, serie 1/T, rilasciato in forma esecutiva in data 11.06.2007. Detto mutuo veniva stipulato per l'acquisto di un immobile destinato ad uso prima casa giusta dichiarazione contenuta nell'allegato "D" al contratto di mutuo. Per il citato immobile oggetto di finanziamento veniva pattuito il prezzo complessivo di euro 72.000,00 giusta atto di compravendita del 8 maggio 2007 n. 80294 Rep. Notaio De Tommasi. Nelle premesse dell'anzidetto contratto di mutuo fondiario si specificava che *"al presente contratto si applicano le disposizioni di cui agli artt. 38 e seguenti del T.U., il Decreto Legislativo 6/9/2005 n. 206 (Codice del Consumo), nonché le disposizioni del Codice Civile;... la Parte Mutuataria è informata e prende atto che: - ai sensi dell'art. 38 del Testo Unico 385/93 e relative disposizioni regolamentari l'ammontare massimo dei finanziamenti di credito fondiari è pari all'80% (ottanta per cento) del valore dei beni ipotecati; - ai fini di consentire l'erogazione di mutui di credito fondiario per ammontari superiori all'80% (ottanta per cento) del valore degli immobili ipotecati la Banca ha stipulato con la Società Genworth Financial Mortgage Insurance Limited, società di diritto inglese, con sede legale a Londra, e succursale italiana a Milano, Via San Gregorio 34, 20124, apposita polizza assicurativa,..."*. Non vi è prova che la Banca abbia stipulato con la Società Genworth Financial Mortgage Insurance Limited, società di diritto inglese, con sede legale a Londra, e succursale italiana a Milano, Via San Gregorio 34, 20124, l'apposita polizza assicurativa, secondo quanto stabilito nelle premesse del contratto di mutuo. Ai sensi dell'art. 1 del citato contratto di mutuo veniva versata direttamente dalla Banca la somma di euro 96.272,50 mediante accredito sul conto corrente nr. 7719 in essere, a nome della parte mutuataria, presso la filiale di Reggio Calabria, C.so Garibaldi. Il sig. in data 8.05.2007 stipulava Polizza Assicurativa Assidomus, data decorrenza 8.05.2007 – data scadenza 1.07.2037, capitale assicurato iniziale euro 48.500,00, capitale assicurato al 31.12.2020 euro 36.624,88, il cui premio versato al momento della sottoscrizione era pari ad euro 2.185,41. In ogni caso l'importo dato a mutuo è di gran lunga superiore al valore

Avv. Antonio Condello  
Patrocinante in Cassazione  
Via Marsala n. 10/C - 89127 Reggio Calabria  
Via Properzio n. 5, Piano 4 - 00193 Roma, Prati  
Tel.0965.02.18.15 - cell. 328.6581361  
Tel. 06.98380441- Fax. 06.62200555  
e-mail: condelloavvantonio@gmail.com  
Pec: antonio.condello@avvocatirc.legalmail.it

dell'immobile acquistato segnatamente per il prezzo di euro 72.000,00, così come risultante dall'atto di compravendita stipulato dal sig. [REDACTED]

In data 10 marzo 2020 la Società INTESA SANPAOLO SPA, rappresentata da Intrum Italy S.p.A. notificava atto di precetto al sig. con il quale intimava e faceva precetto “ ...ai Sigg.ri

*Sutti parti mutuatarie ed il primo anche quale datore di ipoteca, di pagare all'istante, entro e non oltre il termine di giorni dieci dalla*

*notifica del presente atto, la complessiva somma di Euro 34.779,18 (Euro trentaquattromilasettecentosettantanove/78), valuta 08.10.2019, come sopra nel*

*dettaglio specificata, oltre interessi convenzionali e di mora, ai tassi contrattuali indicati, dalla data del 09.10.2019 e fino al soddisfo. Alle somme indicate vanno aggiunti i*

*compensi professionali, per come pattuiti per iscritto con il cliente al momento del conferimento dell'incarico, nella misura di Euro 157,50, oltre c.p.a. 4% pari ad Euro 6,30*

*ed i.v.a. 22% (imponibile Euro 163,80) pari ad Euro 36,04. Sommano, per detti compensi, Euro 199,84 E così, in totale, da corrispondersi in favore dell'intimante istituto di credito,*

*la somma di complessivi Euro 34.979,62 (Euro Trentaquattromilanovecentosettantanove/62). Oltre interessi convenzionali e di mora nelle misure e nei termini come sopra specificati, costo notifica del presente atto e spese successive occorrente. Con espresso avvertimento che non pagando nel termine sopra indicato, procederà ad esecuzione forzata contro la parte datrice di ipoteca ai sensi di legge....”.*

Il credito vantato dalla Società INTESA SANPAOLO SPA, rappresentata da Intrum Italy S.p.A., troverebbe fondamento in un contratto di mutuo fondiario “atto Notaio Antonio De Tommasi, di Reggio Calabria, dell'8.05.2007, dell'importo di originari Euro 97.000,00, di durata trentennale, con garanzia ipotecaria, rimborsabile mediante il pagamento di nr. 360 rate mensili posticipate, fisse e costanti, ad eccezione della prima sulla quale sono stati conguagliati gli interessi di preammortamento, contratto recante repertorio nr. 80295, registrato a Reggio Calabria il 21.05.2007 al nr. 1671, serie I/T,

Avv. Antonio Condello  
Patrocinante in Cassazione  
Via Marsala n. 10/C - 89127 Reggio Calabria  
Via Properzio n. 5, Piano 4 - 00193 Roma, Prati  
Tel. 0965.02.18.15 - cell. 328.6581361  
Tel. 06.98380441 - Fax. 06.62200555  
e-mail: condelloavvantonio@gmail.com  
Pec: antonio.condello@avvocatirc.legalmail.it

*rilasciato in forma esecutiva in data 11.06.2007; che la sopra indicata originaria somma di Euro 97.000,00 veniva, ai sensi dell'art. 1 del contratto, versata direttamente dalla Banca mediante accredito sul conto corrente nr: 7719 in essere, a nome della parte mutuataria, presso la filiale di Reggio Calabria, C.so Garibaldi, della Banca, che ne rilasciava, pertanto, ampia e liberatoria quietanza; che a garanzia dell'adempimento di tutte le obbligazioni nascenti dal contratto di mutuo predetto, dei relativi interessi, accessori e di ogni altra obbligazione derivante dal contratto mutuo sopra individuato, il predetto sopra identificato Sig. concedeva a favore della Banca, che accettava, ipoteca di prima grado senza concorrenti, giusta nota di iscrizione ipotecaria presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Reggio Calabria del 22.05.2007, reg. gen. n. 11202, reg. part. n. 3486 sul seguente bene di proprietà esclusiva in ragione di 1/1 del predetto, e precisamente 1. "Unità immobiliare facente parte di un maggiore fabbricato, sito in Reggio Calabria, frazione Pellaro, Strada Statale Ionica 106 n. e precisamente: appartamento ad uso civile abitazione posto al piano quarto (quinto f.t.), composto di 5,5 vani catastali confinante con vano scale, con proprietà o aventi causa, con cortile di proprietà o aventi causa per due lati, salvo altri. Riportato nel Catasto Urbano del Comune di Reggio Calabria, sezione Pellaro, foglio particella, subalterno Strada Statale Ionica 106 n., p. 4 zona censuaria 2; categ. A/2, classe 2, vani 5,5, rendita catastale Euro 340,86".*

A mente della Banca i mutuatari si sarebbero resi inadempienti agli obblighi derivanti dall'anzidetto contratto di mutuo non provvedendo al pagamento delle relative rate e degli

interessi dal 01.04.2015 al 01.10.2019 per complessivi euro 34.779,78 e che a nulla sarebbero valsi i tentativi intesi al bonario componimento della vertenza, da ultimo lettera

racc. a.r. di messa in mora del 24.10.2019, la cui spedizione si sarebbe perfezionata per compiuta giacenza. Rilevava ancora la Società INTESA SANPAOLO SPA, per il tramite di Intrum Italy S.p.A., che l'importo del solo credito vantato per capitale residuo ammonterebbe, alla data dell'1.10.2019, ad ulteriori Euro 75.980,80 oltre interessi, convenzionali e di mora, ai tassi contrattuali, dalla data del 02.10.2019 e fino all'effettivo soddisfo.

Successivamente la Società INTESA SANPAOLO SPA, rappresentata da Intrum Italy S.p.A. in data 07 luglio 2020 notificava atto di pignoramento immobiliare al sig. [REDACTED] con il quale sottoponeva ad esecuzione i beni immobili come sopra meglio

Avv. Antonio Condello  
Patrocinante in Cassazione  
Via Marsala n. 10/C - 89127 Reggio Calabria  
Via Properzio n. 5, Piano 4 - 00193 Roma, Prati  
Tel. 0965.02.18.15 - cell. 328.6581361  
Tel. 06.98380441 - Fax. 06.62200555  
e-mail: condelloavvantonio@gmail.com  
Pec: antonio.condello@avvocatirc.legalmail.it

identificati. In data 07 settembre 2020 veniva iscritto a ruolo il pignoramento ed assegnato il n. 51/2020 R.G.E.. In data 26 novembre 2020 Intrum Italy S.p.A. depositava ricorso per intervento per credito privilegiato su mutuo fondiario chiedendo *“di partecipare, per l'importo dianzi esposto di Euro 75.980,80 (Euro Settantacinquemilanovecentoottanta/80), oltre interessi convenzionali e di mora negli indicati termini, in via privilegiata, alla distribuzione delle somme che saranno ricavate dalla vendita dei beni pignorati.”*. In data 11 gennaio 2021 venivano nominati il CTU nella persona dell'arch. Antonio Bevacqua e il custode giudiziario nella persona del dott. Stefano Sofi. In data 13 marzo 2021 il nominato CTU arch. Antonio Bevacqua depositava perizia tecnica di stima determinando il valore dell'immobile in euro 60.435,35. Nell'ambito dell'anzidetta procedura, pendente presso codesto Ill.mo Tribunale, avevano luogo due vendite andate deserte e ne veniva fissata una terza per il prossimo 10 novembre 2022 con base d'asta fissata in euro 30.217,68 con offerta minima euro 22.663,26 e rialzo minimo 605,00.

Il compendio immobiliare pignorato costituisce prima abitazione del debitore ed è ad oggi

occupato dallo stesso e dal suo nucleo familiare. Invero, il sig. persona fisica, assumeva le obbligazioni di cui al mutuo anzidetto esclusivamente per scopi personali legati al soddisfacimento dei bisogni propri e della propria famiglia. Al debito anzidetto si deve aggiungere il debito per euro 4.500,91 e segnatamente per il mancato

pagamento delle seguenti cartelle: a) 09420140012694179000; b) 09420150007255985000; c) 09420160015560262000; d) 09420170011244641000; e) 09420180007858818000; f) 09420180007858919000; g) 09420200000547461001.

Le cause del sovraindebitamento sono riconducibili all'acquisizione da parte del debitore dello stato occupazionale di disoccupato in data 24.01.2015 sino a tutto il 03.11.2019. In data 04.11.2019 veniva assunto dalla ove è tutt'oggi impiegato con le mansioni di commesso di magazzino addetto alle vendite con orario tempo parziale orizzontale con stipendio netto in busta di euro 760,00. Il sig. è coniugato con occupata sin dal 04.04.2007 presso con netto in busta paga per euro 787,00.

I debiti contratti nel tempo sono scaturiti al fine di fronteggiare le necessità essenziali della famiglia che nel tempo si sono presentate.

Tenuto conto delle attuali entrate mensili e delle spese per il sostentamento del nucleo familiare non è assolutamente in grado di far fronte ai debiti maturati.

#### **4. ATTIVITA' DI VERIFICA DEL GESTORE E ACCESSO ALLE BANCHE DATI.**

Il Gestore, previa autorizzazione del Giudice del 12.07.2022, ha proceduto alla verifica dei dati esposti dal ricorrente, effettuando la richiesta di accesso dei dati presenti all'Anagrafe tributaria ed alle informazioni creditizie presenti nelle centrali rischi di Banca d'Italia e di altri Enti pubblici e privati; ha, altresì, richiesto informazioni sulle ulteriori posizioni debitorie.

L'ammontare della situazione debitoria del ricorrente si compone dei seguenti debiti:

1. Istituto di credito Intesa Sanpaolo S.p.a. (già Banco di Napoli S.p.a.) per il Mutuo Fondiario – Mutuo n. 0821051343325, Notaio Antonio De Tommasi, di Reggio Calabria, dell'importo di originari Euro 97.000,00, di durata trentennale, con garanzia ipotecaria, contratto recante repertorio nr. 80295, registrato a Reggio Calabria il 21.05.2007 al nr. 1671, serie 1/T, rilasciato in forma esecutiva in data 11.06.2007 ad oggi oggetto di contenzioso pendente presso il Tribunale di Reggio Calabria ed iscritto al n. 614/2022 R.G., nell'ambito del quale venivano formulate le seguenti conclusioni: *“Accertare e dichiarare la nullità del mutuo fondiario e della relativa ipoteca per le motivazioni di cui sopra; Accertare e dichiarare le somme per sorte capitale effettivamente dovute dal sig. al netto di quelle già versate anche a titolo di oneri ed interessi; Per l'effetto accertare e dichiarare il diritto del sig. a restituire le sole somme dovute a titolo di sorte capitale come sopra meglio determinata con pagamento rateale nel numero massimo consentito ovvero in quello originariamente pattuito con la banca; Accertare e dichiarare l'illegittimità del pignoramento per i motivi di cui sopra e la conseguente inefficacia dell'esecuzione immobiliare promossa dalla Società INTESA SANPAOLO SPA e dalla società YODA SPV S.r.l.; Il tutto con vittoria di spese e competenze del giudizio.”*;
2. Che al debito anzidetto si deve aggiungere l'ulteriore somma di euro 4.500,91 e segnatamente per il mancato pagamento delle seguenti cartelle: a) 09420140012694179000; b) 09420150007255985000; c) 09420160015560262000; d) 09420170011244641000; e) 09420180007858818000; f) 09420180007858919000; g) 09420200000547461001 (doc. 8). Giova precisare che

le cartelle indicate alle lett. da a) ad f) sono tutte già oggetto di ricorso ancora pendente presso la CTP di Reggio Calabria ed iscritto al n. R.G.R. 943/2022;

3. Hermes servizi metropolitani srl per tributi comunali dal 2013 al 2016 e 2018 e 2022 per un importo di € 2.434.76
4. Spese della presente procedura.

Di seguito si riporta il dettaglio dei singoli debiti accertati.

#### 4.1 Spese prededucibili

1. Compenso organismo di Composizione della Crisi ODCEC RC: il preventivo include le spese dell'OCCE il compenso del Gestore, determinati secondo il DM n. 202/2014 in euro 5.420,27 oltre cpa e iva;
2. Onorari legali avv. Antonio Condello pari ad euro 4.000,00, oltre spese generali nella misura del 15%, cpa 4% ed iva
3. Spese procedura esecutiva e liquidazione ctu che in via precauzionale si quantificano in € 7.000,00 in quanto ad oggi non sono state liquidate da parte del Tribunale competente.

#### 4.2 Mutuo ipotecario immobiliare Intesa Sanpaolo S.p.a. (già Banco di Napoli S.p.a.).

A mente di Intesa Sanpaolo S.p.a. i mutuatari si sarebbero resi inadempienti agli obblighi derivanti dall'anzidetto contratto di mutuo non provvedendo al pagamento delle relative rate e degli interessi dal 01.04.2015 al 01.10.2019 per complessivi euro 34.779,78 laddove l'importo del solo credito vantato per capitale residuo ammonterebbe, alla data dell'1.10.2019, ad ulteriori Euro 75.980,80 oltre interessi, convenzionali e di mora, ai tassi contrattuali, dalla data del 02.10.2019 e fino all'effettivo soddisfo;

#### 4.3 Agenzia Entrate Riscossione

L'Ente è creditore per euro 4.500,91e segnatamente per il mancato pagamento delle seguenti cartelle: a) 09420140012694179000; b) 09420150007255985000; c) 09420160015560262000; d) 09420170011244641000; e) 09420180007858818000; f) 09420180007858919000; g) 09420200000547461001

#### 4.4 Hermes servizi metropolitani srl



Avv. Antonio Condello  
Patrocinante in Cassazione  
Via Marsala n. 10/C - 89127 Reggio Calabria  
Via Properzio n. 5, Piano 4 - 00193 Roma, Prati  
Tel. 0965.02.18.15 - cell. 328.6581361  
Tel. 06.98380441 - Fax. 06.62200555  
e-mail: condelloavvantonio@gmail.com  
Pec: antonio.condello@avvocatirc.legalmail.it

Tributi comunali dal 2013 al 2016, 2018 e 2022 per un importo di € 2.434.76

Dettaglio situazione debitoria complessiva

Il debito totale accertato è pari ad euro 134.116,52

La disciplina vigente non presenta alcuna indicazione specifica in merito alla modalità da seguire nella ripartizione, tuttavia, è possibile fare riferimento al Codice Civile applicando il sistema di graduazione dei crediti di cui all'art. 2741 co 1-2.

Le percentuali di soddisfazione dei crediti sono state previste in funzione della tipologia del credito e del relativo diritto di prelazione; è stata quindi effettuata una distinzione tra crediti prededucibili, privilegiati e chirografari.

## **5. IL PASSIVO E LA SITUAZIONE DEBITORIA DELL'ISTANTE.**

1. Spese prededucibili;
2. Mutuo ipotecario immobiliare Intesa Sanpaolo S.p.a. (già Banco di Napoli S.p.a.)
3. Posizioni Agenzia Entrate Riscossione
4. Posizione Hermes servizi metropolitani

Dettaglio situazione debitoria complessiva

Il debito totale accertato è pari ad euro 134.116,52.

## **6. EVENTUALI ATTI DI STRAORDINARIA AMMINISTRAZIONE COMPIUTI NEGLI ULTIMI CINQUE ANNI (art. 67 COMMA 2 D. LGS 12 GENNAIO 2019 N. 14).**

Il Gestore ha effettuato indagini per ricercare eventuali atti di disposizione effettuati dall'istante nel quinquennio antecedente l'istanza al fine di mettere a disposizione del giudice gli elementi per accertare la presenza di iniziative o atti in frode ai creditori e disporre nell'eventualità la revoca del "Decreto di ammissione alla procedura", con il conseguente venir meno di tutti gli effetti protettivi.

Dall'analisi della documentazione prodotta con la proposta del Piano del Consumatore e dalle informazioni fornite dall'istante è possibile evincere che il sig. non ha posto in essere atti in frode ai creditori e non ha assunto obbligazioni senza la ragionevole prospettiva di poterle adempiere (doc. 11).

## **7. INDICAZIONE DEL RESOCONTO SULLA SOLVIBILITA' DEL CONSUMATORE NEGLI ULTIMI 5 ANNI.**

Uno dei compiti affidati all'Organismo di Composizione della Crisi è quello di relazionare all'Organo giudicante in merito alla solvibilità del consumatore negli ultimi 5 anni.

Nel caso del debitore, nel momento in cui ha stipulato i finanziamenti, contratti per far fronte a tutte le necessità essenziali della famiglia che di volta in volta si sono presentate, come in parte narrativa già riepilogate, ha sempre cercato di fare affidamento sulle proprie risorse economiche, faticosamente nei limiti delle proprie possibilità e fino a quando la situazione reddituale l'ha garantito.

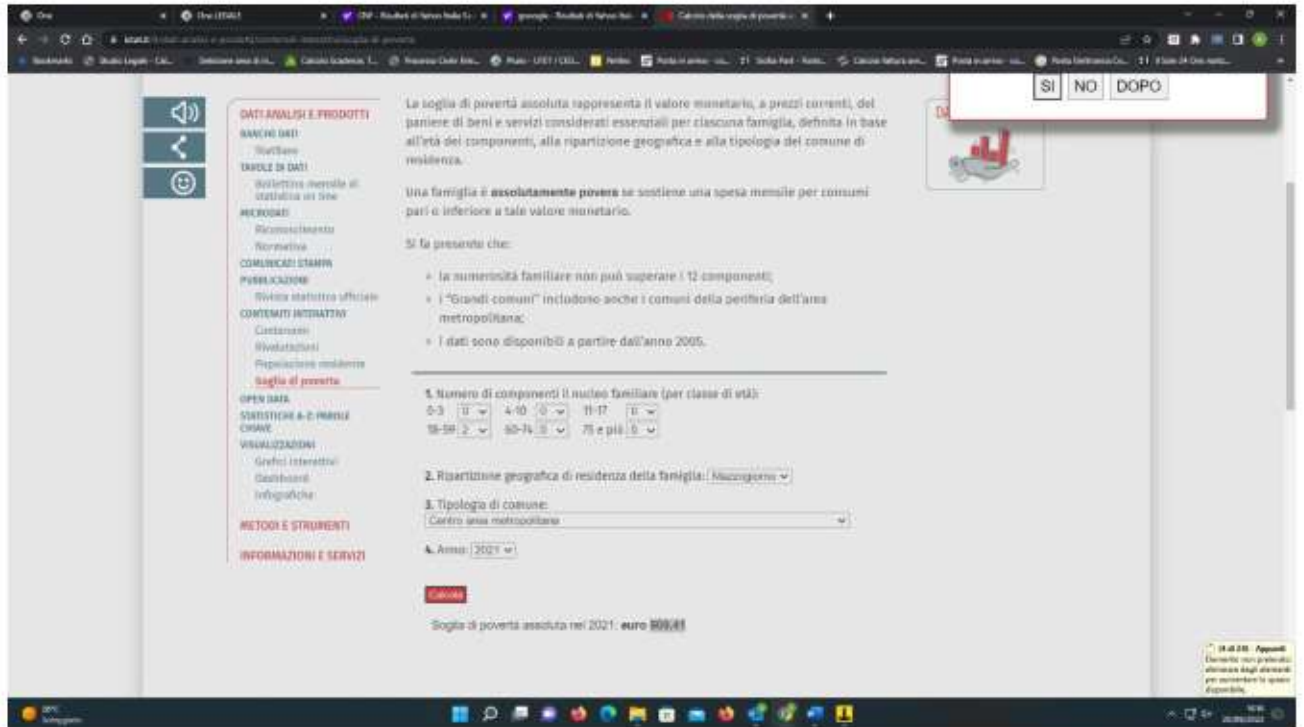
## **8. INDICAZIONE DELL'EVENTUALE ESISTENZA DI ATTI DEL DEBITORE IMPUGNATI DAI CREDITORI**

Al momento della presentazione della proposta non risultano essere stati impugnati atti del debitore dai creditori.

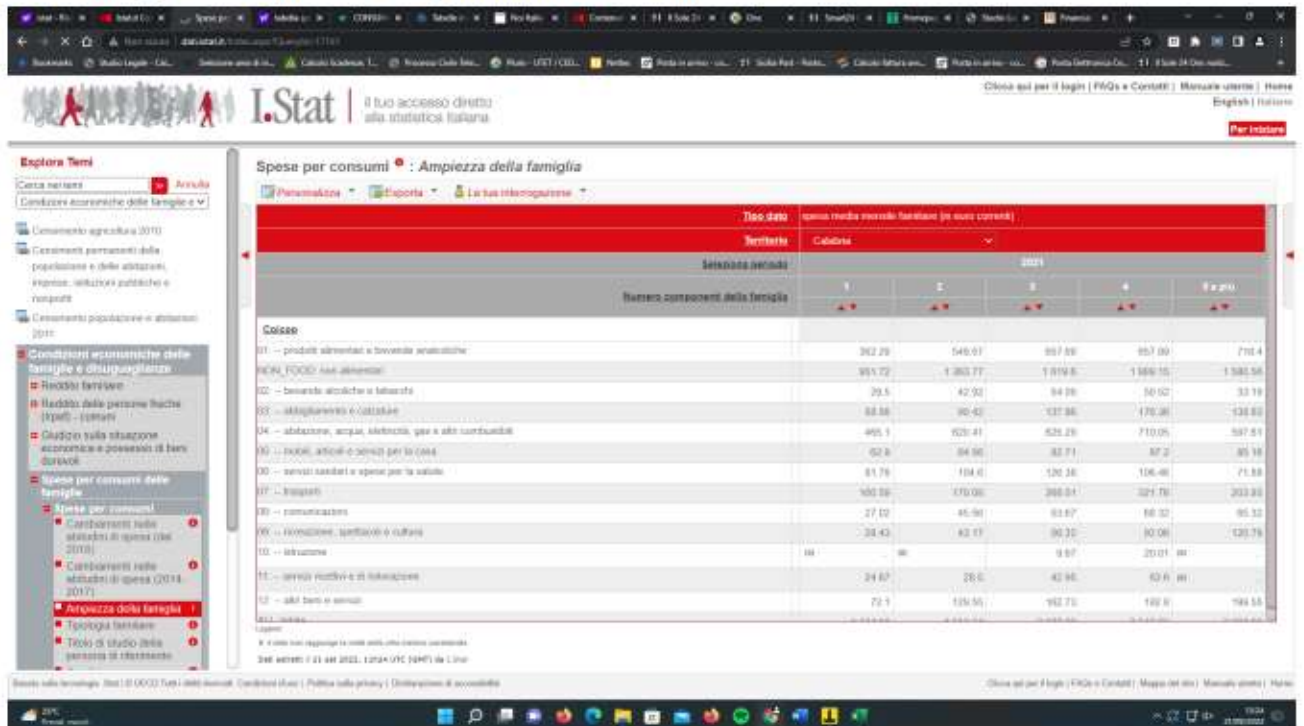
## **9. SPESA MEDIA MENSILE PER IL SOSTENTAMENTO DELLA FAMIGLIA.**

Il Gestore nel valutare la congruità delle spese comunicate dal debitore ha interrogato la banca dati ISTAT sia in relazione al calcolo della soglia di povertà assoluta sulla scorta dei parametri del caso specifico sia in relazione alla spesa media mensile di un nucleo familiare composto da due persone residente nella Regione Calabria.

Avv. Antonio Condello  
 Patrocinante in Cassazione  
 Via Marsala n. 10/C - 89127 Reggio Calabria  
 Via Properzio n. 5, Piano 4 - 00193 Roma, Prati  
 Tel.0965.02.18.15 - cell. 328.6581361  
 Tel. 06.98380441- Fax. 06.62200555  
 e-mail: condelloavvantonio@gmail.com  
 Pec: antonio.condello@avvocatirc.legalmail.it



L'analisi dei dati ISTAT riguardanti un nucleo familiare composto da due persone indica una spesa media mensile per generi alimentari pari ad euro 549,57 e per spese non alimentari pari ad euro 1.363,77 per un totale medio mensile 1.913,34.



Il debitore dichiarava alla scrivente di sostenere annualmente le seguenti spese:

1. Spese per alimenti e carburanti e vestiario: euro 7535,00;

Avv. Antonio Condello  
Patrocinante in Cassazione  
Via Marsala n. 10/C - 89127 Reggio Calabria  
Via Properzio n. 5, Piano 4 - 00193 Roma, Prati  
Tel. 0965.02.18.15 - cell. 328.6581361  
Tel. 06.98380441 - Fax. 06.62200555  
e-mail: condelloavvantonio@gmail.com  
Pec: antonio.condello@avvocatirc.legalmail.it

2. Energia elettrica euro 665,00;
3. Canone acqua euro 255,00;
4. Tari euro 289,00;
5. Polizze euro 220,00;

Il tutto per un totale annuo di euro 8.964,00 e mensile di euro 747,00

Concludendo a parere del Gestore gli importi indicati dal debitore sono in linea con gli importi ottenuti dall'analisi della banca dati ISTAT.

## **10 SITUAZIONE REDDITUALE DELL'ISTANTE**

In data 04.11.2019 veniva assunto dalla ove è tutt'oggi impiegato con le mansioni di commesso di magazzino addetto alle vendite con orario Tempo parziale orizzontale con stipendio netto in busta di euro 760,00. Il sig. è coniugato con occupata sin dal 04.04.2007 presso con netto in busta paga per euro 787,00. Quest'ultima interviene nella presente procedura quale garante ai fini della fattibilità e dell'attuabilità del piano.

## **11. ESPOSIZIONE DELLE RAGIONI DELL'INCAPACITA' DEL DEBITORE AD ADEMPIERE ALLE OBBLIGAZIONI**

Nella valutazione delle ragioni dell'incapacità del debitore ad adempiere alle obbligazioni assunte, un ruolo senza dubbio di rilievo assume la considerazione delle necessità della famiglia intese come spese necessarie a far fronte alla soddisfazione dei bisogni primari essenziali dei suoi componenti.

## **12. VALUTAZIONE DEL MERITO CREDITIZIO DEL DEBITORE VALUTATO.**

A mente dell'art. 38, comma 2, T.U.B. *“La Banca d'Italia, in conformità delle deliberazioni del CICR, determina l'ammontare massimo dei finanziamenti, individuandolo in rapporto al valore dei beni ipotecati o al costo delle opere da eseguire sugli stessi, nonché le ipotesi in cui la presenza di precedenti iscrizioni ipotecarie non impedisce la concessione dei finanziamenti”.*

Sul punto la Suprema Corte di Cassazione civ. Sez. I Sent., 13/07/2017, n. 17352 affermava che *“In tema di mutuo fondiario, il limite di finanziabilità ex art. 38, comma 2, del d.lgs. n. 385 del 1993, è elemento essenziale del contenuto del contratto ed il suo*

Avv. Antonio Condello  
Patrocinante in Cassazione  
Via Marsala n. 10/C - 89127 Reggio Calabria  
Via Properzio n. 5, Piano 4 - 00193 Roma, Prati  
Tel. 0965.02.18.15 - cell. 328.6581361  
Tel. 06.98380441 - Fax. 06.62200555  
e-mail: condelloavvantonio@gmail.com  
Pec: antonio.condello@avvocatirc.legalmail.it

*mancato rispetto determina la nullità del contratto stesso ... e costituisce un limite inderogabile all'autonomia privata in ragione della natura pubblica dell'interesse tutelato, volto a regolare il "quantum" della prestazione creditizia al fine di favorire la mobilitazione della proprietà immobiliare ed agevolare e sostenere l'attività di impresa." (Cassa con rinvio, TRIBUNALE VENEZIA, 26/07/2012)" (conforme Cass. Civ. Sez. I Sent., 31/07/2017, n. 19016).*

La Suprema Corte di Cassazione (Cfr. Cass. civ., Sez. I, Ordinanza, 10/02/2020, n. 3024) affermava che *"Un mutuo ipotecario ordinario non può, nel corso di svolgimento del relativo rapporto, diventare un mutuo fondiario ex art. 38 ss. TUB. Ciò in quanto il mutuo fondiario è operazione che si connota per concentrare la copertura del rischio di rientro dell'erogato sul solo immobile "mobilizzato" e contestualmente iscritto in ipoteca di primo grado. Nella particolare tipologia di finanziamenti in esame, l'ipoteca rappresenta non solo una tipica forma di garanzia ma costituisce, in più, un requisito essenziale, strutturale delle operazioni di credito fondiario."*

Il Tribunale di Viterbo (Cfr. Tribunale di Viterbo, Sez. I, del 04.02.2020) affermava che *"La violazione del limite di finanziabilità comporta la nullità dell'intero contratto di mutuo. Nel caso di specie era stato concesso un finanziamento per un importo eccedente l'ottanta per cento del valore del bene ipotecato desumibile dal prezzo di acquisto."*

Ancora la Suprema Corte di Cassazione (Cfr. Cass. Civ., Sez. I, Ordinanza, 21.01.2020 n. 1193) affermava che *"In tema di mutuo fondiario, il limite di finanziabilità ex art. 38, comma 2, T.U.B. è elemento essenziale del contenuto del contratto di mutuo fondiario, e il suo mancato rispetto determina la nullità del contratto stesso, costituendo un limite inderogabile all'autonomia privata in ragione della natura pubblica dell'interesse tutelato, volto a regolare il quantum della prestazione creditizia."*

Pertanto, è pacifico l'orientamento assunto dalla Corte di Cassazione in materia di mutuo fondiario concesso per una somma eccedente il limite di finanziabilità (cioè l'80% del valore dei beni ipotecati): il mutuo non è solo "irregolare", come deciso in passato, ma radicalmente nullo (e nemmeno si può sostenere che sia solo parzialmente nullo, cioè per la somma che eccede il limite dell'80%).

La Suprema Corte di Cassazione sent. n. 17352 del 13 luglio 2017, invertiva – giudicandola «contraddittoria» – la precedente giurisprudenza espressa nelle sentenze n.

26672/2013, 27380/2013, 22446/2015, 4471/2016 e 13164/2016. Quest'ultima giurisprudenza assumeva la mera irregolarità del mutuo fondiario "sopra-soglia".

Si ribadisce che il mutuo è fondiario (ai sensi dell'articolo 38 Tub e della delibera Cicr 22 aprile 1995) quando il valore dell'erogazione non superi l'80% del valore del bene ipotecato.

La fondiarietà del mutuo consente alla banca, tra le tante, di non subire la revocatoria dell'ipoteca ottenuta a garanzia del credito (articolo 39, comma 4, Tub) e di poter coltivare l'esecuzione individuale anche se si instaura una procedura concorsuale (articolo 41, comma 1 e 2, Tub).

La giurisprudenza poc'anzi citata afferma dunque che non si può ritenere, come si è sempre fatto, il mutuo fondiario sopra-soglia una mera irregolarità, suscettibile solamente di una sanzione amministrativa da parte dell'Autorità di vigilanza, in quanto il limite di finanziabilità costituisce uno degli elementi essenziali perché un contratto di mutuo possa definirsi "fondiario". Allora, eccedere la soglia significa violare una norma imperativa. Dalla violazione di una norma imperativa discende, inevitabilmente, la nullità del contratto di mutuo viziato.

L'imperatività della norma è individuata dalla Cassazione nella considerazione che il limite massimo finanziabile è dettato nell'interesse dell'economia nazionale: la protezione derivante dalla fondiarietà stimola infatti le banche a concedere credito e, quindi, a favorire l'acquisto delle abitazioni e a sostenere l'economia; ma deve trattarsi di una concessione di credito proporzionata al valore delle garanzie che la banca ottiene a cautela del rimborso del finanziamento. Il limite dell'80% è fissato come presunzione assoluta, stabilita una volta per tutte dall'autorità preposta: significa che non è sano né prudente concedere credito cautelato da garanzie reali quando il valore dell'erogato sfiora quello dei beni cauzionali.

A ciò si aggiunga che la natura imperativa del limite di finanziabilità tutela lo stesso mutuatario, posto che l'assunzione di un debito eccessivo comporta il rischio accresciuto che lo stesso cliente non riesca ad onorarlo. Maggiore è l'importo mutuato, maggiori sono gli oneri per interessi che il debitore deve affrontare e maggiore è la rata complessiva. Conseguentemente, maggiore è il rischio che il debitore non restituisca la somma ricevuta a mutuo.

Avv. Antonio Condello  
Patrocinante in Cassazione  
Via Marsala n. 10/C - 89127 Reggio Calabria  
Via Properzio n. 5, Piano 4 - 00193 Roma, Prati  
Tel. 0965.02.18.15 - cell. 328.6581361  
Tel. 06.98380441 - Fax. 06.62200555  
e-mail: condelloavvantonio@gmail.com  
Pec: antonio.condello@avvocatirc.legalmail.it

Alla luce di quanto detto sopra è di tutta evidenza che si ha violazione dell'art. 38 T.U.B. allorquando un contratto di mutuo fondiario contrasta con il limite di finanziabilità di cui si è già detto sopra.

Ad ogni buon conto, vi è da dire che i contratti di finanziamento indicano la somma data a mutuo senza indicare, come nella fattispecie de qua, il valore dell'immobile.

Nonostante ciò, ai fini dell'accertamento del sovra-finanziamento è sufficiente confrontare l'importo dato a mutuo con il prezzo della compravendita così come risultante dal contratto pubblico d'acquisto.

A tal fine, occorre evidenziare che, come risulta dal contratto di compravendita immobiliare, il prezzo complessivo della compravendita dell'immobile oggetto di pignoramento, veniva pattuito per la somma di complessivi euro 72.000,00 laddove la somma data a mutuo era pari a complessivi euro 97.000,00.

Invero, il sig. in data 08.02.2007 richiedeva l'emissione di n. 2 assegni circolari con i quali provvedeva al saldo prezzo della compravendita di cui sopra.

È di tutta evidenza, quindi, *per tabulas* che l'Istituto bancario non rispettava il predetto limite posto che dall'atto pubblico del 8.05.2007, repertorio nr. 80295, registrato a Reggio Calabria il 21.05.2007 al nr. 1671, veniva addirittura concessa a mutuo la complessiva somma di euro 97.000,00, di gran lunga superiore a quella finanziabile, segnatamente pari ad euro 57.600,00 (80% di euro 72.000,00) ovvero pari ad euro 72.000,00 (100% del valore dell'immobile compravenduto).

A conforto di quanto sopra si rileva che dalla consulenza tecnica di ufficio a firma dell'arch. Antonio Bevacqua, redatta nell'ambito della procedura esecutiva immobiliare n. 51/2020 R.G. Es. risulta che il valore dell'immobile pignorato sia addirittura pari a complessivi euro 60.435,35.

Nello specifico l'esperto stimatore nominato dal Tribunale concludeva come segue: “... si stima che il più probabile valore di mercato del Lotto 1 creato di proprietà della ditta... è : Lotto 1 Immobile sub 20 Superficie commerciale 95,50 mq Valore finale = 60.435,35. Reggio Calabria 10/03/2021”.

A ciò si aggiunga che l'accertamento reale del valore dell'immobile può essere condotto anche a mezzo di relazione di stima che tenga conto dell'epoca di stipula del mutuo e di erogazione delle somme finanziate.

Avv. Antonio Condello  
Patrocinante in Cassazione  
Via Marsala n. 10/C - 89127 Reggio Calabria  
Via Properzio n. 5, Piano 4 - 00193 Roma, Prati  
Tel. 0965.02.18.15 - cell. 328.6581361  
Tel. 06.98380441 - Fax. 06.62200555  
e-mail: condelloavvantonio@gmail.com  
Pec: antonio.condello@avvocatirc.legalmail.it

Di certo non potrà farsi riferimento alla relazione di stima redatta dal tecnico di fiducia della banca posto che le prescrizioni del testo unico bancario e della delibera CICR potrebbero essere aggirate aumentando il valore dell'immobile oggetto di mutuo.

Invero si contesta con forza la perizia tecnica estimativa del 15.03.2007 versata in atti e redatta dal tecnico allora incaricato dalla banca mutuante, Ing. Mario Itri, siccome erronea e in ogni caso priva di data certa.

Si sottopone all'attenzione dell'adito Giudice la circostanza che il valore dell'appartamento *de quo* veniva determinato in euro 85.000,00 laddove il terreno sul quale lo stesso andava ad insistere veniva valutato in euro 15.000,00.

Vi è da dire che per il terreno si faceva riferimento a non meglio precisati prezzi correnti laddove per l'appartamento veniva considerato il costo di costruzione quantificato in euro 800,00 al mq senza che tuttavia venisse esplicitato in alcun modo il criterio e/o la fonte dei dati utilizzati ai fini della valutazione *de qua*.

A ciò si aggiunga che il valore di mercato dell'appartamento determinato in complessivi euro 130.000,00 era desunto con metodo sintetico-comparativo sulla base delle quotazioni correnti scaturite da una non meglio precisata indagine asseritamente condotta in zona su beni simili a quello offerto in garanzia.

Giova evidenziare che la relazione di stima è assolutamente scevra di qualsivoglia documento e/o allegato che possa corroborare e/o confortare gli importi in essa indicati.

Ciò ad ulteriore conferma dell'illegittimità della condotta tenuta dalla banca e conseguentemente della inutilizzabilità, siccome illegittima, della perizia avente ad oggetto l'immobile *de quo*.

Alla luce di quanto sopra il contratto di mutuo è nullo ex art. 1418 c.c. siccome posto in essere in violazione di norme imperative.

La condotta posta in essere dall'Istituto di credito è, inoltre, contraria agli artt. 20 e ss. del Codice del Consumo.

Invero, a mente dell'art. 20 del D.Lgs. del 06.09.2005 n. 206 "1. *Le pratiche commerciali scorrette sono vietate. 2 Una pratica commerciale è scorretta se è contraria alla diligenza professionale, ed è falsa o idonea a falsare in misura apprezzabile il comportamento economico, in relazione al prodotto, del consumatore medio che essa raggiunge o al quale è diretta o del membro medio di un gruppo qualora la pratica commerciale sia diretta a un determinato gruppo di consumatori. 3. Le pratiche commerciali che, pur*



Avv. Antonio Condello  
Patrocinante in Cassazione  
Via Marsala n. 10/C - 89127 Reggio Calabria  
Via Properzio n. 5, Piano 4 - 00193 Roma, Prati  
Tel. 0965.02.18.15 - cell. 328.6581361  
Tel. 06.98380441 - Fax. 06.62200555  
e-mail: condelloavvantonio@gmail.com  
Pec: antonio.condello@avvocatirc.legalmail.it

*raggiungendo gruppi più ampi di consumatori, sono idonee a falsare in misura apprezzabile il comportamento economico solo di un gruppo di consumatori chiaramente individuabile, particolarmente vulnerabili alla pratica o al prodotto cui essa si riferisce a motivo della loro infermità mentale o fisica, della loro età o ingenuità, in un modo che il professionista poteva ragionevolmente prevedere, sono valutate nell'ottica del membro medio di tale gruppo. E' fatta salva la pratica pubblicitaria comune e legittima consistente in dichiarazioni esagerate o in dichiarazioni che non sono destinate ad essere prese alla lettera. 4. In particolare, sono scorrette le pratiche commerciali: a) ingannevoli di cui agli articoli 21, 22 e 23 o b) aggressive di cui agli articoli 24, 25 e 26. 5. Gli articoli 23 e 26 riportano l'elenco delle pratiche commerciali, rispettivamente ingannevoli e aggressive, considerate in ogni caso scorrette.”.*

Come già detto sopra, l'assunzione di un debito eccessivo comporta il rischio che il cliente non lo possa onorare. Infatti, maggiore è l'importo mutuato, maggiori sono gli oneri per interessi che il debitore deve affrontare e maggiore è la rata complessiva da sostenere. Conseguentemente, maggiore è il rischio che il debitore non restituisca la somma ricevuta a mutuo.

Giova evidenziare che non convincono le conclusioni cui perviene l'orientamento giurisprudenziale inaugurato nel 2013 anche a proposito della concorrente esclusione della fattispecie generale di nullità ex art. 1418 cod. civ.. Questo perché la prescrizione dei limiti di finanziabilità - per quanto non ascrivibile a un contenuto tipico predeterminato dall'autorità creditizia - si inserisce in ogni caso tra gli elementi essenziali perché un contratto di mutuo possa dirsi "fondiario". Principio al quale la giurisprudenza successiva ha dato continuità con le seguenti pronunce: Cass. 16 marzo 2018, n. 6586; Cass. 12 aprile 2018, n. 9079; Cass. 9 maggio 2018, n. 11201; Cass. 26 maggio 2018, n. 13286; Cass. 24 settembre 2018, n. 22446; Cass. 19 novembre 2018, n. 29745. Accanto a queste due contrapposte soluzioni, ovvero la tesi che la violazione del limite di finanziabilità non integrerebbe una ipotesi di nullità del contratto (Cass. Civ. Sez. I n. 26672 del 28 novembre 2013 per tutte) e la diversa tesi della nullità (Cass. Sez. 1, Sentenza n. 17352 del 13 luglio 2017, poi seguita da altre decisioni conformi) occorre evidenziare che la giurisprudenza di merito ha dato vita ad una prospettazione intermedia. Dapprima il Tribunale di Udine, con pronuncia del 29 maggio 2014, di poi il Tribunale di Mantova con pronuncia del 27.12.2018, il Tribunale di Napoli con pronuncia del 5 giugno

Avv. Antonio Condello  
Patrocinante in Cassazione  
Via Marsala n. 10/C - 89127 Reggio Calabria  
Via Properzio n. 5, Piano 4 - 00193 Roma, Prati  
Tel. 0965.02.18.15 - cell. 328.6581361  
Tel. 06.98380441 - Fax. 06.62200555  
e-mail: condelloavvantonio@gmail.com  
Pec: antonio.condello@avvocatirc.legalmail.it

2019, il Tribunale di Santa Maria Capua Vetere con pronuncia del 14 novembre 2019, e da ultimo il Tribunale di Roma con pronuncia del 28 settembre 2020, hanno prospettato che la questione della violazione dell'art. 38 TUB si risolve sul piano della qualificazione giuridica del contratto, ritenendo che, al di là del *nomen iuris* utilizzato dalle parti, il mutuo, pur qualificato come "fondiario", ove non rispettoso della prescrizione di cui all'art. 38 TUB per intervenuto superamento dei limiti di finanziabilità, altro non sarebbe che un ordinario mutuo ipotecario.

Invero, il superamento del limite di finanziabilità di cui all'art. 38, comma 2, D.Lgs. 1 settembre 1993 n. 385 comporta la nullità del contratto stesso con possibilità di conversione in ordinario finanziamento ipotecario ove ne sussistano i relativi presupposti da accertarsi nella fase di merito a seguito di domanda tempestivamente avanzata dall'Istituto di credito stesso (cfr. ex multis Tribunale di Pordenone Sent. 27/5/2021 n. 387; Corte d'Appello Venezia Sez. II, 25/06/2019 n. 2660; Tribunale Viterbo Sez. I 4 febbraio 2020 n. 167).

Per tali motivi il mutuo fondiario *de quo* è nullo per violazione dell'art. 38 T.U.B., salva la sua conversione ai sensi dell'art. 1424 c.c. ove il creditore ne abbia fatto tempestivamente istanza. Il pignoramento è, pertanto, da considerarsi illegittimo.

Nella relazione del gestore deve essere indicato se ai fini della concessione del finanziamento "*il soggetto finanziatore abbia o meno tenuto conto del merito creditizio del debitore valutato, con deduzione dell'importo necessario a mantenere un dignitoso tenore di vita, in relazione al suo reddito disponibile.*".

In base alla documentazione disponibile e da quanto sopra esposto si presume che il soggetto finanziatore non abbia tenuto conto del merito creditizio.

E' prassi e regola del sistema finanziario, prima di procedere a nuove erogazioni, attingere informazioni dalle banche dati per valutare correttamente il "*merito creditizio*".

Infatti, sulla base di apposite convenzioni tra la banca dati pubblica Crif e gli istituti finanziari, questi ultimi hanno la possibilità di ricevere tutte le dovute informazioni relativamente ad eventuali altri finanziamenti già ottenuti dal richiedente.

A parere del Gestore, si rappresenta che lo stato di crisi e difficoltà finanziaria del ricorrente e quindi lo stato di bisogno in cui lo stesso operava era agevolmente conoscibile dagli Istituti finanziari interessati.

Può dunque prudenzialmente concludersi che nella fattispecie oggetto d'esame sembrerebbe non valutato correttamente il "merito creditizio" previsto dall'art. 124 bis T.U.B. che al comma 1 recita "*Prima della conclusione del contratto di credito il finanziatore valuta il merito del consumatore sulla base di informazioni adeguate, se del caso fornite dal consumatore stesso e, ove necessario, ottenute consultando una banca dati pertinente*".

### **13. ATTIVO ACCERTATO E DISPONIBILE PER IL PIANO**

La presente proposta è stata elaborata con l'intento di:

- Assicurare ai creditori, dandone certezza, una quota di rientro del loro credito almeno pari a quella ottenibile con il perdurare dello stato di insolvenza del debitore;
- Dare stabilità e certezza al pagamento dei debiti maturati assicurando comunque al nucleo familiare un dignitoso tenore di vita;
- Trovare il migliore equilibrio possibile dei debiti tra il reddito disponibile e il debito sostenibile.

Come già evidenziato il sig. acquisiva lo stato occupazionale di disoccupato in data 24.01.2015 sino a tutto il 03.11.2019. In data 04.11.2019 veniva assunto dalla ove è tutt'oggi impiegato con le mansioni di commesso di magazzino addetto alle vendite con orario Tempo parziale orizzontale con stipendio netto in busta di euro 760,00. Il sig. occupata sin dal 04.04.2007 presso con netto in busta paga per euro 787,00. Alla luce di ciò il reddito mensile al netto delle mensilità aggiuntive è pari ad euro 1.547,00. A tale importo deve essere sottratta la somma necessaria per il mantenimento mensile della famiglia pari a circa euro 747,00. L'importo rimanente su cui è possibile fare riferimento per il soddisfacimento del piano del consumatore è pari ad euro 800,00.

### **14. LA PROPOSTA DI DISTRIBUZIONE DEL PATRIMONIO DISPONIBILE – PIANO DEL CONSUMATORE.**

A mente dell'Art. 65 D. Lgs. 12.10.2019 n. 14 in vigore dal 15 luglio 2022 rubricato "Ambito di applicazione delle procedure di composizione delle crisi da sovra indebitamento": "*1. I debitori di cui all'articolo 2, comma 1, lettera c) possono proporre soluzioni della crisi da sovraindebitamento secondo le norme del presente capo o del*

*titolo V, capo IX. 2. Si applicano, per quanto non specificamente previsto dalle disposizioni della presente sezione, le disposizioni del titolo III, in quanto compatibili. 3. I compiti del commissario giudiziale o del liquidatore nominati nelle procedure di cui al comma 1 sono svolti dall'OCC. La nomina dell'attestatore e' sempre facoltativa."*

Laddove a mente dell'art. 67 rubricato "Procedura di ristrutturazione dei debiti": "1. Il consumatore sovraindebitato, con l'ausilio dell'OCC, puo' proporre ai creditori un piano di ristrutturazione dei debiti che indichi in modo specifico tempi e modalita' per superare la crisi da sovraindebitamento. La proposta ha contenuto libero e puo' prevedere il soddisfacimento, anche parziale ((e differenziato)), dei crediti in qualsiasi forma. 2. La domanda e' corredata dell'elenco: a) di tutti i creditori, con l'indicazione delle somme dovute e delle cause di prelazione; b) della consistenza e della composizione del patrimonio; c) degli atti di straordinaria amministrazione compiuti negli ultimi cinque anni; d) delle dichiarazioni dei redditi degli ultimi tre anni; e) degli stipendi, delle pensioni, dei salari e di tutte le altre entrate del debitore e del suo nucleo familiare, con l'indicazione di quanto occorre al mantenimento della sua famiglia. 3. La proposta puo' prevedere anche la falcidia e la ristrutturazione dei debiti derivanti da contratti di finanziamento con cessione del quinto dello stipendio, del trattamento di fine rapporto o della pensione e dalle operazioni di prestito su pegno, salvo quanto previsto dal comma 4. 4. E' possibile prevedere che i crediti muniti di privilegio, pegno o ipoteca possano essere soddisfatti non integralmente, allorché ne sia assicurato il pagamento in misura non inferiore a quella realizzabile, in ragione della collocazione preferenziale sul ricavato in caso di liquidazione, avuto riguardo al valore di mercato attribuibile ai beni o ai diritti oggetto della causa di prelazione, come attestato dall'OCC. 5. E' possibile prevedere anche il rimborso, alla scadenza convenuta, delle rate a scadere del contratto di mutuo garantito da ipoteca iscritta sull'abitazione principale del debitore se lo stesso, alla data del deposito della domanda, ha adempiuto le proprie obbligazioni o se il giudice lo autorizza al pagamento del debito per capitale ed interessi scaduto a tale data. 6. Il procedimento si svolge dinanzi al tribunale in composizione monocratica."

Il debitore in ottemperanza al D. LGS 12 GENNAIO 2019 N. 14 ha proposto un piano del consumatore con stralcio parziale della debitoria, che tuteli i diritti dei creditori ma che al

Avv. Antonio Condello  
Patrocinante in Cassazione  
Via Marsala n. 10/C - 89127 Reggio Calabria  
Via Properzio n. 5, Piano 4 - 00193 Roma, Prati  
Tel.0965.02.18.15 - cell. 328.6581361  
Tel. 06.98380441- Fax. 06.62200555  
e-mail: condelloavvantonio@gmail.com  
Pec: antonio.condello@avvocatirc.legalmail.it

tempo stesso consenta di far fronte a quota parte del monte debiti secondo la reale sostenibilità della rata.

Preso atto di quanto emerso dall'analisi documentale si formula la seguente proposta:

1. Pagamento integrale dei crediti in prededuzione;

Compenso OCC	6837,56	
Comp prof avvocato	5805,76	
spese procedura	7000	
totale	19.643,32	

2. Pagamento, in un lasso di tempo ragionevole (cfr. Cass. Sez. Unite n. 1521/2013), dei crediti privilegiati in misura non inferiore a quella realizzabile, in ragione della collocazione preferenziale sul ricavato in caso di liquidazione, avuto riguardo al valore di mercato attribuibile ai beni o ai diritti sui quali insiste la causa di prelazione, come attestato dagli organismi di composizione della crisi.

Il debitore si rendeva inadempiente agli obblighi derivanti dal contratto di mutuo non provvedendo al pagamento delle relative rate e degli interessi dal 01.04.2015 al 01.10.2019 per complessivi euro 34.779,78. A ciò si aggiunga che l'importo del solo credito vantato per capitale residuo ammonterebbe, alla data dell'1.10.2019, ad ulteriori Euro 75.980,80 oltre interessi, convenzionali e di mora, ai tassi contrattuali, dalla data del 02.10.2019 e fino all'effettivo soddisfo.

Invero nella fattispecie *de qua* la Società INTESA SANPAOLO SPA, rappresentata da Intrum Italy S.p.A. in data 07 luglio 2020 notificava atto di pignoramento immobiliare al sig. [REDACTED] con il quale sottoponeva ad esecuzione i beni immobili come sopra meglio identificati. In data 07 settembre 2020 veniva iscritto a ruolo il pignoramento ed assegnato il n. 51/2020R.G.E.. In data 26 novembre 2020 Intrum Italy S.p.A. depositava ricorso per intervento per credito privilegiato su mutuo fondiario chiedendo “*di partecipare, per l'importo dianzi esposto di Euro 75.980,80 (Euro Settantacinquemilanovecentoottanta/80), oltre interessi convenzionali e di mora negli*

Avv. Antonio Condello  
Patrocinante in Cassazione  
Via Marsala n. 10/C - 89127 Reggio Calabria  
Via Properzio n. 5, Piano 4 - 00193 Roma, Prati  
Tel.0965.02.18.15 - cell. 328.6581361  
Tel. 06.98380441- Fax. 06.62200555  
e-mail: condelloavvantonio@gmail.com  
Pec: antonio.condello@avvocatirc.legalmail.it

*indicati termini, in via privilegiata, alla distribuzione delle somme che saranno ricavate dalla vendita dei beni pignorati.*”. **In data 11 gennaio 2021 venivano nominati il CTU nella persona dell’arch. Antonio Bevacqua e il custode giudiziario nella persona del dott. Stefano Sofi. In data 13 marzo 2021 il nominato CTU arch. Antonio Bevacqua depositava perizia tecnica di stima determinando il valore dell’immobile in euro 60.435,35.** Nell’ambito dell’anzidetta procedura, pendente presso codesto Ill.mo Tribunale, segnatamente in data 25.05.2022, aveva luogo la prima vendita dell’immobile pignorato con base d’asta fissata in euro 60.435,35 con offerta minima euro 45.326,51 e rialzo minimo 1.250,00. Non veniva presentata alcuna offerta e pertanto veniva redatto verbale asta deserta. In data 27.07.2022 aveva luogo la seconda vendita dell’immobile pignorato con base d’asta fissata in euro 45.326,51, offerta minima 33.994,88, offerta in aumento euro 906,53. Non veniva nuovamente presentata alcuna offerta e pertanto veniva redatto verbale asta deserta.

Alla luce di quanto sopra si prenderà a riferimento il valore di euro 45.326,51 base d’asta per l’esperimento del secondo tentativo di vendita.

INTESA SAN PAOLO	110760.80	41.65%	46.141,82	

**3. Pagamento dei crediti chirografari vantati da Agenzia Entrate Riscossione e più precisamente del debito per euro 4.500,91 e segnatamente per il mancato pagamento delle seguenti cartelle: a) 09420140012694179000; b) 09420150007255985000; c) 09420160015560262000; d) 09420170011244641000; e) 09420180007858818000; f) 09420180007858919000; g) 09420200000547461001**

Corre l’obbligo di evidenziare che il sig. proponeva ricorso chiedendone l’annullamento avverso le cartelle numerate dalla 1 alla 6 ed in particolare:

1. cartella di pagamento n. 09420140012694179000 asseritamente notificata dall'Agenzia delle Entrate Riscossione, Agente della riscossione – prov. di Reggio Calabria in data 09.09.2014 con riferimento al ruolo n. 2014/0250186, Ente creditore Amministrazione Finanziaria, Direzione Provinciale di Reggio Calabria – Ufficio Territoriale di Reggio Calabria relativo a Tributi IRPEF anno 2010 per un importo totale Ente pari ad €. 842,94, per imposta, interessi, sanzioni, diritti di notifica, interessi di mora/somme agg., saggio ex art. 17;
2. Cartella di pagamento n. 09420150007255985000 asseritamente notificata dall'Agenzia delle Entrate Riscossione, Agente della riscossione – prov. di Reggio Calabria in data 28.09.2015 con riferimento al ruolo n. 2015/0250211, Ente creditore Amministrazione Finanziaria, Direzione Provinciale di Reggio Calabria – Ufficio Territoriale di Reggio Calabria relativo a Tributi IRPEF anno 2011 per un importo totale Ente pari ad €. 869,12, per imposta, interessi, sanzioni, diritti di notifica, interessi di mora/somme agg., saggio ex art. 17;
3. Cartella di pagamento n. 09420160015560262000 asseritamente notificata dall'Agenzia delle Entrate Riscossione, Agente della riscossione – prov. di Reggio Calabria in data 03.10.2016 con riferimento al ruolo n. 2016/0002405, Ente creditore Regione Calabria – U. O. Tasse Automobilistiche relativo a Tassa automobilistica anni 2011 e 2012 per un importo totale Ente pari ad €. 491,98, per imposta, interessi, sanzioni, diritti di notifica, interessi di mora/somme agg., saggio ex art. 17;
4. Cartella di pagamento n. 09420170011244641000 asseritamente notificata dall'Agenzia delle Entrate Riscossione, Agente della riscossione – prov. di Reggio Calabria in data 1.12.2017 con riferimento al ruolo n. 2017/0000380, Ente creditore Amministrazione Finanziaria, Direzione Provinciale di Reggio Calabria – Ufficio Territoriale di Reggio Calabria relativo a Tributi IRPEF anno 2012 per un importo totale Ente pari ad €. 684,08, per imposta, interessi, sanzioni, diritti di notifica, interessi di mora/somme agg., saggio ex art. 17;
5. Cartella di pagamento n. 09420180007858818000 asseritamente notificata dall'Agenzia delle Entrate Riscossione, Agente della riscossione – prov. di Reggio Calabria in data 25.06.2018 con riferimento al ruolo n. 2018/0550012, Ente creditore Amministrazione Finanziaria, Direzione Provinciale di Reggio Calabria – Ufficio Territoriale di Reggio Calabria relativo a Tributi IRPEF anno 2013 per un importo totale

Avv. Antonio Condello  
Patrocinante in Cassazione  
Via Marsala n. 10/C - 89127 Reggio Calabria  
Via Properzio n. 5, Piano 4 - 00193 Roma, Prati  
Tel.0965.02.18.15 - cell. 328.6581361  
Tel. 06.98380441- Fax. 06.62200555  
e-mail: condelloavvantonio@gmail.com  
Pec: antonio.condello@avvocatirc.legalmail.it

Ente pari ad €. 788,89, per imposta, interessi, sanzioni, diritti di notifica, interessi di mora/somme agg., saggio ex art. 17;

6. Cartella di pagamento n. 09420180007858919000 asseritamente notificata dall'Agenzia delle Entrate Riscossione, Agente della riscossione – prov. di Reggio Calabria in data 02.07.2018 con riferimento al ruolo n. 2018/0000940, Ente creditore Regione Calabria – U. O. Tasse Automobilistiche relativo a Tassa automobilistica anni 2013 e 2014 per un importo totale Ente pari ad €. 450,26, per imposta, interessi, sanzioni, diritti di notifica, interessi di mora/somme agg., saggio ex art. 17.

7. Cartella di pagamento n. 09420200000547461001 notificata in data 04/11/2021

Il tutto per un importo complessivo di euro 4.500,91.

Detto ricorso veniva proposto presso la CTP di Reggio Calabria ed iscritto al n. R.G.R. 943/2022 ed è tutt'ora pendente.

4. Pagamento dei crediti vantati dall'Hermes servizi metropolitani srl per tributi comunali dal 2013 al 2016, 2018 e 2022 per un importo di € 2434.76

Agenzia riscossione	4.500,91	20.40%	918,18
Hermes	2.434,76	20.40%	496,69

Alla luce di quanto sopra esposto appare evidente come la proposta di un piano del consumatore che preveda il pagamento di rate mensili di euro 800,00 per 7 anni sia maggiormente conveniente rispetto all'alternativa liquidatoria e ciò per le seguenti motivazioni:



Avv. Antonio Condello  
Patrocinante in Cassazione  
Via Marsala n. 10/C - 89127 Reggio Calabria  
Via Properzio n. 5, Piano 4 - 00193 Roma, Prati  
Tel. 0965.02.18.15 - cell. 328.6581361  
Tel. 06.98380441 - Fax. 06.62200555  
e-mail: condelloavvantonio@gmail.com  
Pec: antonio.condello@avvocatirc.legalmail.it

A. Il ricorrente stipulava Contratto di Mutuo Fondiario – Mutuo n. 0821051343325, Notaio Antonio De Tommasi, di Reggio Calabria, dell'importo di originari Euro 97.000,00, **di durata trentennale (di gran lunga superiore al piano di rateazione proposto con il piano del consumatore)**, con garanzia ipotecaria, contratto recante repertorio nr. 80295, registrato a Reggio Calabria il 21.05.2007 al nr. 1671, serie 1/T, rilasciato in forma esecutiva in data 11.06.2007.

B. Il soddisfacimento di tutti i crediti prededucibili e di quelli vantati da Agenzia Entrate Riscossione ed Hermes. Il pagamento delle somme vantate dal creditore ipotecario mediante versamento del valore di euro 46.141.82 per come risulta del valore attribuito all'immobile nell'esperimento del secondo tentativo di vendita

#### **15. GIUDIZIO SULLA CONVENIENZA DEL PIANO RISPETTO ALL'ALTERNATIVA LIQUIDATORIA (ART. 68 BD. LGS 12 GENNAIO 2019 N.14)**

Il legislatore, per ultimo, chiede un giudizio sulla probabile convenienza del piano del consumatore rispetto all'alternativa liquidatoria.

Pertanto, il Gestore è chiamato a valutare anche la convenienza del piano del consumatore in alternativa all'ipotesi di liquidazione dei beni di proprietà del debitore.

Appare quindi necessario analizzare il profilo di una eventuale ipotesi liquidatoria dei beni posseduti dal ricorrente al fine di individuare le motivazioni che potrebbero spingere verso l'una o l'altra ipotesi, sempre nello spirito di tutelare il ceto creditorio.

L'istante risulta essere proprietario di un solo immobile, dove risiede l'intero nucleo familiare, e più precisamente dell'Unità immobiliare facente parte di un maggiore fabbricato, sito in Reggio Calabria, frazione Pellaro, Strada Statale Ionica 106 n. e precisamente: appartamento ad uso civile abitazione posto al piano quarto (quinto f.t.), composto di 5,5 vani catastali confinante con vano scale, con proprietà o aventi causa, con cortile di proprietà o aventi causa per due lati, salvo altri. Riportato nel Catasto Urbano del Comune di Reggio Calabria, sezione Pellaro, foglio , particella subalterno , Strada Statale Ionica 106 n. , p. 4 zona censuaria 2; categ. A/2, classe 2, vani 5,5, rendita catastale Euro 340,86.

Tenuto conto della crisi congiunturale del settore immobiliare, la messa in vendita dell'unità immobiliare di cui sopra non consente di prevedere un introito nel breve/medio

Avv. Antonio Condello  
Patrocinante in Cassazione  
Via Marsala n. 10/C - 89127 Reggio Calabria  
Via Properzio n. 5, Piano 4 - 00193 Roma, Prati  
Tel. 0965.02.18.15 - cell. 328.6581361  
Tel. 06.98380441 - Fax. 06.62200555  
e-mail: condelloavvantonio@gmail.com  
Pec: antonio.condello@avvocatirc.legalmail.it

periodo tale da consentire di pagare integralmente il creditore ipotecario. Che nell'ambito dell'anzidetta procedura, pendente presso codesto Ill.mo Tribunale avevano luogo due vendite andate deserte e ne veniva fissata una terza per il prossimo 10 novembre 2022 con base d'asta fissata in euro 30.217,68 con offerta minima euro 22.663,26 e rialzo minimo 605,00. Inoltre, è da tenere presente che la vendita coattiva a seguito di esecuzione immobiliare comporta spese certe per l'istituto di credito e tempi/valori incerti per il realizzo.

A ciò si aggiunga che la vendita potrebbe realizzarsi anche dopo ripetuti esperimenti d'asta deserti e con un ulteriore ribasso del prezzo del bene fino a rendere antieconomica la vendita e con l'ulteriore aggravio delle spese di procedura e pubblicità per ogni esperimento di gara compiuto.

Nel caso di specie pensando verosimilmente ad una aggiudicazione del bene ad euro 33.994,88 il ricavato della vendita dell'immobile non consentirebbe di soddisfare neppure il creditore procedente munito di privilegio ipotecario.

Il giudizio di convenienza del piano è ancor più evidente se si pensa al fatto che gli emolumenti del debitore non sono pignorabili così come previsto dal novellato art. 545 c.p.c. a mente del quale *"...Le somme da chiunque dovute a titolo di pensione, di indennità che tengono luogo di pensione o di altri assegni di quiescenza non possono essere pignorate per un ammontare corrispondente al doppio della misura massima mensile dell'assegno sociale, con un minimo di 1.000 euro. La parte eccedente tale ammontare è pignorabile nei limiti previsti dal terzo, dal quarto e dal quinto comma nonché dalle speciali disposizioni di legge"*.

#### **16. GIUDIZIO SULLA COMPLETEZZA E ATTENDIBILITA' DELLA DOCUMENTAZIONE DEPOSITATA E ALLEGATA ALLA DOMANDA (ART. 67, COMMA 2, D. LGS. 12.01.2019 N. 14)**

Il Gestore, ai fini del perfezionamento della proposta di piano del consumatore, è tenuta a rilasciare giudizio sulla completezza e sulla attendibilità della documentazione depositata ai sensi della L. n. 3/2012. A conclusione della relazione che si allega alla domanda e delle considerazioni sopra illustrate ed in particolare dopo aver

RILEVATO

- Che è stata esaminata la proposta di piano del consumatore che prevede il pagamento parziale dei creditori;
- Che sono state consultate le banche dati al fine di verificare l'attendibilità delle informazioni fornite nella domanda;
- Che è stata eseguita un'attività di riscontro dei dati con le informazioni reperibili dagli uffici tributari, dell'anagrafe tributaria e dalle banche dati pubbliche, oltre a quelle messe a disposizione dei creditori;
- Che i controlli e le verifiche eseguite sulla documentazione messa a disposizione dal debitore consentono di esprimere un giudizio positivo sulla completezza e sull'attendibilità della documentazione prodotta;
- Che l'elenco analitico ed estimativo dei beni personali risulta completo e consente l'immediato riscontro della natura delle attività che compongono il patrimonio del sovraindebitato;
- Che l'elenco nominativo dei creditori consente di individuare l'ammontare dei loro crediti e le cause legittime di prelazione;
- Che non vi sono motivi palesi, oggettivi e conosciuti, alla data attuale che possano far ritenere che le ipotesi di pagamento dei creditori indicati nella domanda non siano ragionevoli o non permettano, in via prognostica, l'esecuzione del piano del consumatore come proposto ai creditori;

#### ESPRIME GIUDIZIO POSITIVO

Sulla completezza e sulla attendibilità della documentazione.

L'Istante ha presentato, ai sensi ed in conformità del disposto normativo, la seguente documentazione:

- Istanza per la nomina di un professionista ex art. 15 c. 9 legge 3/2012;
- Ricorso per l'ammissione alla procedura ex. 67 D. Lgs. n. 14 del 2019;
- La proposta ai creditori dallo stesso formulata per il tramite dell'avv. Antonio Condello;
- La documentazione idonea alla ricostruzione delle passività gravanti su di esso e dalla relativa debitoria;
- L'elenco dei creditori;

Avv. Antonio Condello  
Patrocinante in Cassazione  
Via Marsala n. 10/C - 89127 Reggio Calabria  
Via Properzio n. 5, Piano 4 - 00193 Roma, Prati  
Tel. 0965.02.18.15 - cell. 328.6581361  
Tel. 06.98380441 - Fax. 06.62200555  
e-mail: condelloavvantonio@gmail.com  
Pec: antonio.condello@avvocatirc.legalmail.it

- La quantificazione delle spese personali e le modalità di soddisfacimento delle esigenze ad esse correlate;
  - L'elenco di tutte le attività disponibili;
  - L'elenco degli atti dispositivi compiuti nell'ultimo quinquennio;
  - Ulteriori informazioni di dettaglio richieste dall'OCC a tutte le parti terze interessate per una migliore comprensione e rappresentazione della proposta al ceto creditorio;
- Il Gestore riteneva quindi che la documentazione prodotta dai ricorrenti ed ottenuta a seguito di richieste della scrivente e di colloqui ed incontri con l'istante risulti quanto più completa ai fini dell'analisi e valutazione dell'attivo e del passivo della procedura di sovraindebitamento in oggetto, nei limiti di quanto disposto dalla normativa e dalla non prevista possibilità di nomine di periti e consulenti specifici dello scrivente facente funzioni di OCC.

## **17. CONCLUSIONI E ATTESTAZIONE DEL PIANO**

Considerato che l'attivo a disposizione potrebbe essere inficiato da pignoramenti stante anche l'esistenza della procedura esecutiva immobiliare afferente l'unico immobile del debitore adibito a residenza prima casa, posto che la prosecuzione del pignoramento immobiliare o l'inizio di nuove procedure potrebbe inficiare il buon esito del piano, il ricorrente ha esplicitamente richiesto al sig. Giudice di disporre che fino al momento in cui il provvedimento di omologazione diventerà definitivo, non possono, sotto pena di nullità, essere iniziate o proseguite azioni cautelari ed esecutive, né acquistati diritti di prelazione sul patrimonio, da parte dei creditori aventi titolo o cause anteriori. E' importante che dalla data di omologazione del piano i creditori con causa o titolo anteriore non possono iniziare o proseguire azioni esecutive individuali. Ad iniziativa dei medesimi creditori non possono essere iniziate o proseguite azioni cautelari né acquistati diritti di prelazione sul patrimonio del debitore che ha presentato la proposta di piano.

Sulla base di quanto esposto il gestore quale incaricata del Tribunale di Reggio Calabria alle funzioni di Organismo di Composizione della Crisi,

### **ATTESTAVA**

La veridicità dei dati esposti e la fattibilità del piano del consumatore presentato dall'istante il quale prevede il pagamento al 100% delle somme

Avv. Antonio Condello  
Patrocinante in Cassazione  
Via Marsala n. 10/C - 89127 Reggio Calabria  
Via Properzio n. 5, Piano 4 - 00193 Roma, Prati  
Tel. 0965.02.18.15 - cell. 328.6581361  
Tel. 06.98380441 - Fax. 06.62200555  
e-mail: condelloavvantonio@gmail.com  
Pec: antonio.condello@avvocatirc.legalmail.it

prededucibili ed una percentuale variabile a favore dei creditori privilegiati e chirografari in ordine alla natura del credito, alla tipologia del finanziamento e all'anzianità di concessione per come meglio in parte narrativa già dettagliato.

Alla luce di quanto sopra il sig. come sopra rappresentato e difeso,

#### CHIEDE

All'On.le Tribunale adito

- Preliminarmente di voler con il decreto di cui all'art. 70, comma 1, D. Lgs. n. 14 del 2019 disporre la sospensione dei procedimenti di esecuzione forzata che potrebbero pregiudicare la fattibilità del piano e di voler disporre il divieto di azioni esecutive e cautelari sul patrimonio del consumatore nonché le altre misure idonee a conservare l'integrità del patrimonio fino alla conclusione del procedimento, compreso il divieto di compiere atti di straordinaria amministrazione se non preventivamente autorizzati;
- Nel merito, verificata l'ammissibilità giuridica e la fattibilità del piano, risolta ogni eventuale contestazione, omologare il piano con sentenza e disporre, ove necessario, la trascrizione a cura dell'OCC.

Con osservanza,

Reggio Calabria, 28 ottobre 2022

Il gestore della crisi f.f. OCC  
Maria Nocera

(Con profondo ossequio)  
Avv. Antonio Condello