

TRIBUNALE DI LANCIANO

*ATTESTAZIONE INTEGRATIVA AI CHIARIMENTI
RICHIESTI SULLA RELAZIONE DELL'ORGANISMO DI
COMPOSIZIONE DELLA CRISI DA
SOVRAINDEBITAMENTO
PROCEDURA DI RISTRUTTURAZIONE DEI DEBITI
DEL CONSUMATORE*

ART.68 E 69 DEL D. Lgs 12 gennaio 2019, n. 14

Giudice:	Dott.ssa Chiara D'Alfonso
Procedura:	Nr. 544 (105/L)
Gestore della Crisi:	Dott.ssa Graziella Cianfrone
Debitore:	Sig. Domenico Piccirilli

La sottoscritta Dott.ssa Graziella CIANFRONE, iscritta all'Ordine dei Dottori Commercialisti ed Esperti Contabili di Lanciano (CH) al n. 145/A, al Registro dei Revisori Contabili di cui al D.M. 12.04.1995, con decreto del Ministero della Giustizia del 23.07.02 al n. 125999, all'Elenco dei Gestori al n°77 dal 05.05.2016, con studio in Lanciano (CH), Via G. Marsilio n. 3/A, Codice Fiscale CNFGZL69B41E435Y, PEC: graziella.cianfrone@pec.it, nominata gestore della crisi nel procedimento n°544 del 16.11.2022 dall'associazione O.C.C. Commercialisti Associati Avezzano, Chieti, Lanciano, Pescara, L'Aquila e Sulmona, incaricata di redigere il Piano di Ristrutturazione dei debiti del Consumatore, ai sensi del D.lgs. 12 gennaio 2019, n.14, dal Debitore Sig. Piccirilli Domenico, rappresentato e difeso dall'Avv. Barbara Rosati, C.F. RSTBBR70C47E435A, elettivamente domiciliato presso lo Studio in Lanciano (CH), Via Cacciaguerra 1/A, la quale dichiara di voler ricevere le comunicazioni all'indirizzo PEC: barbararosati@pec.giuffre.it, ad integrazione del provvedimento del 26/04/2023 emesso dal Giudice Delegato Dott.ssa Chiara D'Alfonso e successiva proroga, si espongono i seguenti chiarimenti in merito al punto 4 del provvedimento R. R.D.C 14-1/ /2023:

“il pagamento secondo le rate di ammortamento del debito nei confronti dell'ISTITUTO DI CREDITO BANCA POPOLARE DI ANCONA SPA rende necessario che il professionista attesti a) che il credito garantito potrebbe essere soddisfatto integralmente con il ricavato della liquidazione del bene sul quale la ipoteca insiste; b) che il rimborso delle rate a scadere non lede i diritti degli altri creditori”

a) il credito garantito da ipoteca a favore della Banca Popolare di Ancona S.p.A. potrebbe essere soddisfatto integralmente mediante il ricavato della liquidazione del bene sul quale l'ipoteca insiste.

Fermo restando che si tratta di abitazione principale, non ricompresa nel piano di composizione della crisi da sovraindebitamento, per la quale il Signor Piccirilli sta continuando ad onorare con estremo sacrificio e puntualità il pagamento del mutuo sino alla sua estinzione, nel caso in cui si dovesse verificare un'improvvisa interruzione del piano, la vendita dell'immobile, basandosi sul valore di mercato, garantirebbe la piena copertura del debito residuo dovuto dal ricorrente che, al mese di aprile 2023, ammonta ad € 44. 501,88.

Infatti, sulla base della banca dati delle quotazioni immobiliari fornite dall'Agenzia delle Entrate, di cui si allega il prospetto che è stato preso come modello **(All.1)**, l'immobile del Signor Piccirilli di cui egli è unico intestatario, di cui si allega visura aggiornata, **(All.2)** è un'abitazione di tipo economico sita in Lanciano (CH), in fascia centrale, zona centro storico, codice zona B1, microzona catastale n.1, destinazione residenziale di 5,5 vani, per un totale di 119 metri quadri e di 111 metri quadri se si escludono le aree scoperte.

Pertanto, sulla base delle quotazioni di cui sopra e dei dati a disposizione, il calcolo del valore dell'immobile risulta essere il seguente:

IPOTESI 1. Calcolo del valore di mercato considerando la superficie totale di 119 metri quadri.

TIPOLOGIA	STATO CONSERVATIVO	VALORE DI MERCATO MIN. (€/MQ)	VALORE DI MERCATO MAX. (€/MQ)	SUPERFICIE IN MQ	VALORE MIN. IN €	VALORE MAX. IN €
Abitazione di tipo economico	Normale	€ 650	€ 950	119 mq	€ 77.350	€ 113.050

IPOTESI 2. Calcolo del valore di mercato considerando la superficie totale di 111 metri quadri, ossia escludendo le aree scoperte.

TIPOLOGIA	STATO CONSERVATIVO	VALORE DI MERCATO MIN. (€/MQ)	VALORE DI MERCATO MAX. (€/MQ)	SUPERFICIE IN MQ	VALORE MIN. IN €	VALORE MAX. IN €
Abitazione di tipo economico	Normale	€ 650	€ 950	111 mq	€ 72.150	€ 105.450

IPOTESI 3. Calcolo del valore di mercato medio considerando la superficie totale di 119 metri quadri.

TIPOLOGIA	STATO CONSERVATIVO	VALORE DI MERCATO MEDIO (€/MQ)	SUPERFICIE IN MQ	VALORE MEDIO IN €
Abitazione di tipo economico	Normale	€ 800	119 mq	€ 95.200

IPOTESI 4. Calcolo del valore di mercato medio considerando la superficie totale di 111 metri quadri, ossia escludendo le aree scoperte.

TIPOLOGIA	STATO CONSERVATIVO	VALORE DI MERCATO MIN. (€/MQ)	SUPERFICIE IN MQ	VALORE MEDIO IN €
Abitazione di tipo economico	Normale	€ 800	119 mq	€ 88.800

Pertanto, sulla base dei valori emersi dal calcolo ed evidenziati nei differenti prospetti, la sottoscritta

ATTESTA

come il valore dell'immobile sia sempre superiore al valore del debito residuo dovuto dal ricorrente, ossia di € 44.501,88.

b) che il rimborso delle rate a scadere del mutuo, che continua ad avvenire regolarmente, non lede né il diritto degli altri creditori chirografari, né di quelli privilegiati che verranno soddisfatti integralmente.

c) poiché, ai sensi dell'articolo 68 comma 3 del D.LS 12 gennaio 2019 n.14. l'OCC deve indicare se il soggetto finanziatore (nel caso specifico FINDOMESTIC), ai fini della concessione del finanziamento abbia tenuto conto del merito creditizio del debitore, valutato in relazione al suo reddito disponibile, dedotto l'importo necessario a mantenere un dignitoso tenore di vita, si attesta che nel caso di specie FINDOMESTIC, nei quattro finanziamenti concessi negli anni 2015, 2019 (I), 2019 (II) e 2020 non ha tenuto conto del merito creditizio, come si evince dai prospetti di calcolo allegati. **(All.3)**

d) che, per quanto concerne i beni mobili registrati, il Signor Piccirilli è proprietario di due autovetture, di cui si forniscono i libretti di circolazione in allegato **(All.4)**: una Skoda Fabia usata, targata DC987XG, acquistata in data 16/12/2019, a seguito di trasferimento di proprietà dal precedente proprietario e una Fiat 500, targata FK239CG, immatricolata in data 13/06/2017;

e) che, per rendere maggiormente esaustiva la presente attestazione integrativa, si allegano gli ultimi movimenti di conto corrente **(All.5)**, ultimo dei quali avvenuto in data 08/05/2023.

Con osservanza

Lanciano, li 10 maggio 2023

Il Gestore
Dott.ssa Graziella Cianfrone

