

N. R.G. 12/2019



TRIBUNALE DI RIMINI

Il Giudice dott. Lorenzo Maria Lico,
vista l'istanza di ammissione alla procedura di sovraindebitamento
del 29.11.2019, avente ad oggetto la proposta di accordo formulata
da _____, rappresentata dall'Avv _____;
visto il contenuto della proposta di accordo e la relazione del
gestore della crisi _____;

OSSERVA

La proposta di accordo ex artt. 8 e 9 L. n. 3 del 2012 da
_____ non supera il vaglio di ammissibilità di cui all'art.
10 della citata legge.

In particolare, è violato l'art. 7 nella parte in cui
prescrive che la proposta di accordo non possa prevedere la
falcidia di un credito assistito da privilegio salvi i casi (e
nella misura in cui) si dimostri che l'alternativa liquidatoria
relativa al bene oggetto di prelazione non ne consentirebbe una
migliore soddisfazione.

È necessario ripercorrere il contenuto della proposta con
riferimento ai profili rilevanti ai fini dell'odierna decisione.

La proposta avanzata da _____ ha ad oggetto due beni
immobili, così individuati:

- Villetta al grezzo con terreni adiacenti sita nel Comune di
Santarcangelo di Romagna, Via Scalone ("Bene A"), compendio
immobiliare composto da due lotti (vedi pag. 12 del ricorso);



- Abitazione civile adibita a residenza di _____ e del figlio _____ sita in Santarcangelo di Romagna, Piazzetta dei Tigli n. 9, con diritto di abitazione in favore di _____ e nuda proprietà di _____ ("Bene B").

Sul Bene A gravano ipoteca di primo grado che assiste un credito di euro 304.906,00 di Credito Cooperativo Romagnolo BCC di Cesena e Gatteo Soc. Coop. e ipoteca di secondo grado che assiste un credito di euro 194.811,00 dello stesso creditore Credito Cooperativo Romagnolo.

Sul Bene B grava ipoteca di primo grado che assiste il credito da ultimo citato.

La proposta di accordo prevede la vendita del Bene A ad un offerente che si è obbligato all'acquisto mediante proposta irrevocabile di acquisto per un valore di euro 270.000,00. Non è invece prevista la liquidazione del Bene B.

Il ricorrente propone la soddisfazione del credito di euro 304.906,00 mediante il ricavato della vendita del bene su cui insiste l'ipoteca (Bene A) decurtato delle prededuzioni. Il credito di euro 194.811,00 assistito da ipoteca di secondo grado sullo stesso bene verrebbe soddisfatto mediante l'eventuale somma che residui dalla soddisfazione del credito assistito da ipoteca di primo grado.

Quanto al "Bene B", su cui insiste ipoteca di primo grado a favore del credito di euro 194.811,00, se ne prevede il mantenimento nella titolarità di _____ (per quanto riguarda il diritto di proprietà) e di _____ (per ciò che riguarda il diritto di abitazione).

Il ricorrente afferma la "fattibilità giuridica" di una proposta così configurata sulla base delle seguenti



argomentazioni:

- Il prezzo di acquisto del Bene A offerto dal terzo proponente (euro 270.000,00) è superiore alla somma dei prezzi base d'asta di entrambi i beni (euro 80.000,00 per il Bene A ed euro 121.000,00 per il Bene B), ciò che rende maggiormente favorevole la proposta di accordo rispetto alla prospettiva liquidatoria relativa ad entrambi i beni (parametrata sui prezzi base d'asta degli stessi);
- I due crediti menzionati sono nella titolarità dello stesso soggetto (Credito Cooperativo Romagnolo BCC di Cesena e Gatteo Soc. Coop.) il quale, pur a fronte della mancata alienazione del bene oggetto della causa di prelazione di primo grado (Bene B), sarebbe posto nella condizione di esprimere un "globale" consenso all'accordo, valutando il livello di soddisfazione complessivo (e per così dire "indifferenziato") delle due autonome posizioni creditorie di cui lo stesso è titolare;
- In tal modo non risulterebbe violato il principio di integrale soddisfazione del credito assistito da causa di prelazione salvo i casi di preferibilità dell'accordo rispetto all'alternativa liquidatoria, in quanto la mancata alienazione del Bene B verrebbe "compensata" dal maggior ricavato della vendita del Bene A conseguibile in virtù dell'accordo (in quanto sottoposta alla condizione sospensiva dell'omologazione dello stesso) rispetto all'effettivo valore di mercato del bene.

Le argomentazioni svolte dal ricorrente *in parte qua* non sono condivise dal Tribunale.

Va preliminarmente chiarito, da un punto di vista generale,



che l'attribuzione della natura privilegiata di una posizione creditoria va attribuita in chiave oggettiva al "credito" e non al "creditore" come centro di imputazione soggettiva del diritto.

Una conclusione diversa sul punto non potrebbe essere consentita, in quanto contraria sia al profilo strutturale che funzionale delle cause di prelazione ed in particolare, per quanto in questa sede interessa, della garanzia ipotecaria.

Sotto il profilo strutturale, infatti, la garanzia assiste propriamente il credito e non il creditore (tanto che la cessione del diritto non comporta il venir meno della garanzia ipotecaria che lo assista) mentre, dal punto di vista funzionale, la deroga al principio della *par condicio creditorum* (art. 2741 c.c.) si spiega con l'esigenza di fornire una tutela rafforzata a determinati crediti sulla base della peculiarità degli interessi sottesi agli stessi, individuati e qualificati dalla legge (come nel caso dei privilegi) ovvero dalla volontà delle parti (come nel caso dell'ipoteca volontaria).

Ciò chiarito, occorre verificare la conformità della proposta di accordo all'art. 7 della L. n. 3 del 2012.

Conforme alla legge è la previsione della soddisfazione del credito di euro 304.906,00 mediante il ricavato della vendita del bene immobile su cui è iscritta ipoteca di primo grado a garanzia dello stesso credito (euro 270.000,00 decurtati delle prededuzioni). Il credito infatti viene legittimamente falcidiato, in conformità all'art. 7 della L. Cit., in quanto si prevede la soddisfazione parziale dello stesso mediante le somme derivanti dalla liquidazione del bene posto a garanzia (Bene A), venduto ad un prezzo peraltro superiore a quello di mercato.

La domanda è altresì conforme alla legge nella parte in cui



prevede che il residuo di tale vendita venga riservato alla soddisfazione del credito di euro 194.811,00, garantito da ipoteca di secondo grado sullo stesso bene (sul ricavato della cui vendita, dunque, può essere soddisfatto solo in via successiva rispetto al credito garantito da ipoteca di primo grado).

Non è invece conforme all'art. 7 della L. 3 del 2012 la proposta nella parte in cui prevede che il credito di euro 194.811,00 sia soddisfatto (in via del tutto eventuale) esclusivamente con il residuo della vendita del Bene A (e declassato a chirografario per il resto) e non mediante il ricavato della vendita del bene su cui grava la garanzia ipotecaria (di primo grado) che lo assiste (Bene B). Tale credito viene peraltro soddisfatto per un ammontare che verosimilmente sarà inferiore rispetto a quello ricavabile dalla liquidazione del Bene B (in quanto la somma ricavabile dalla liquidazione del Bene A non consente neanche la soddisfazione integrale del credito garantito da ipoteca di primo grado sullo stesso, dovendosi a *fortiori* ritenere che non residueranno somme da destinare alla soddisfazione del credito assistito da ipoteca di secondo grado).

Priva di rilevanza, per le ragioni già esposte, è la circostanza (meramente occasionale) che il soggetto titolare di entrambi i crediti oggetto di analisi sia il medesimo, ciò che (nella ricostruzione operata dal ricorrente) gli consentirebbe di operare una valutazione "complessiva" di convenienza dell'accordo con riferimento "indifferenziato" ad entrambe le posizioni creditorie di cui lo stesso è titolare.

Osta infatti all'affermazione di ammissibilità della proposta il dato per cui la stessa non è conveniente con riferimento al credito di euro 194.811,00 rispetto all'alternativa liquidatoria



del Bene B (con prezzo base d'asta di euro 121.000,00). Non può infatti ammettersi la possibilità che il creditore Credito Cooperativo Romagnolo BCC di Cesena e Gatteo Soc. Coop. compia una valutazione riferita complessivamente alle due posizioni creditorie di cui è titolare, potendo eventualmente "compensare" nella propria valutazione la mancata liquidazione del Bene B con le maggiori somme ricavabili dalla vendita del Bene A rispetto al prezzo di mercato dello stesso (superiori anche alla somma dei prezzi base d'asta di entrambi i beni).

Il Tribunale non ritiene infatti superabile il dato formale della mancata soddisfazione del credito di euro 194.811,00 per un importo almeno equivalente a quello ricavabile dalla liquidazione del bene (neanche assumendo come riferimento il valore di euro 121.000,00 allegato dallo stesso ricorrente), non potendosi ritenere che l'art. 7 della L. n. 3 del 2012 sia derogabile in virtù della volontà eventualmente in tal senso espressa dal titolare del credito privilegiato.

Si impone per tali motivi il rigetto del ricorso presentato da

P.Q.M.

Rigetta il ricorso.

Si comunichi.

Rimini, 26/12/2019

Il Giudice

dott. Lorenzo Maria Lico

(Atto sottoscritto digitalmente)

