



**TRIBUNALE DI ANCONA**

**Sezione Distaccata di Jesi**

Il Giudice

a scioglimento della riserva assunta all'udienza  
del 13.7.2011, nel procedimento iscritto al n. 722

R.G. Affari contenziosi dell'anno 2011, promosso  
ex art. 700 c.p.c. da S. S.p.a. in concordato  
preventivo, rappresentata e difesa dagli Avv. U.  
S. F. e G. P., contro B.  
N. S.p.a. rappresentata e difesa  
dagli Avv. Li M. B. e L. B.

letti gli atti di causa ed esaminati i documenti  
allegati;

sentite le parti;

PREMESSO CHE:

S. S.p.a. in concordato preventivo ha chie-  
sto che l'intestato Tribunale ordinasse, ex art.  
700 c.p.c., alla BNL di ridurre parzialmente  
l'ipoteca posta a garanzia dell'adempimento delle  
obbligazioni derivanti dalla stipulazione del mu-  
tuo fondiario del 30.6.2004. A fondamento del ri-  
corso la S. S.p.a. allegava che dell'originario  
capitale erogato di euro 3.500.000 doveva essere  
restituito il solo importo capitale di euro

875.000 (considerato il pagamento che verrebbe ad essere effettuato contestualmente alla riduzione dell'ipoteca), sicché eccessiva appariva l'originaria garanzia ipotecaria, estesa su beni immobili aventi un valore di circa 5.000.000,00 di euro. Secondo la prospettazione della società ricorrente il diritto di credito della banca sarebbe sufficientemente garantito anche a seguito della riduzione dell'ipoteca comportante l'esclusione dai beni garantiti del primo piano dell'immobile sito in Jesi, avente un valore di circa 1.300.000 euro. Tale riduzione era necessaria per permettere alla società attrice di alienare l'immobile *de quo* e così dare concreta esecuzione al piano previsto nella proposta di concordato preventivo, mentre l'urgenza nel provvedere era ravvisabile nella necessità che l'atto di compravendita venisse stipulato entro il 31.7.2011, al fine di permettere alla società ricorrente di ottemperare ad alcuni obblighi fiscali beneficiando dell'istituto del ravvedimento operoso e così evitando di incorrere in sanzioni tributarie di oltre 150.000,00.

Costituitasi in giudizio, la BNL chiedeva il rigetto dell'avversaria domanda, ritenendo non

sussistenti i presupposti della stessa.

OSSERVA:

il ricorso è fondato e va accolto.

In ipotesi di ipoteche che trovano la loro fonte nella convenzione non è ammessa la riduzione dell'ipoteca "riguardo alla quantità dei beni"; tale principio generale viene stabilito dall'art.

2873 c.c..

La regola appena enunciata trova eccezione nel caso in cui la garanzia acceda a mutui fondiari (come quello oggetto di causa) di cui agli artt. 38 ss T.U.B. Ai sensi dell'art. 39, comma V,

T.U.B., infatti, i debitori hanno "diritto di ottenere la parziale liberazione di uno o più immobili ipotecati, quando dai documenti prodotti o da perizie, risulti che per le somme ancora dovute e rimanenti beni vincolati costituiscono una garanzia sufficiente ai sensi dell'art. 38". Secondo la norma in questione, dunque, il debitore ha diritto alla riduzione dell'ipoteca in tutti quei casi in cui sia stata un'estinzione parziale del debito e questo risulti sufficientemente garantito dai restanti beni che rimangono gravati dall'ipoteca.

Il criterio di adeguatezza va ritrovato nel richiamato art. 38, secondo il cui comma II, "la

Banca d'Italia, in conformità delle delibere CICR, determina l'ammontare massimo dei finanziamenti, individuandolo in rapporto al valore dei beni ipotecati o al costo delle opere da eseguire". In forza del combinato disposto degli artt. 39 e 38 T.U.B., dunque, si può procedere a riduzione dell'ipoteca iscritta a garanzia delle obbligazioni derivanti da mutuo fondiario, quando rimane immutato o risulta più favorevole per la banca il rapporto "somma finanziata residua da restituire/valore dei beni che rimangono ipotecati", in forza del quale è stato concesso l'originario finanziamento, ovvero quando tale rapporto è comunque conforme a quello individuato dalla delibera CICR. Al riguardo la delibera CICR 22 aprile 1995 ha stabilito che le banche possono concedere finanziamenti di credito fondiario per un ammontare massimo pari all' 80% del valore dei beni immobili ipotecati.

Nel caso di specie è documentalmente provato che con il contratto del 2004 la Banca resistente ha concesso alla S. un finanziamento di 3.500.000,00 a fronte di beni ipotecati per il valore di euro 5.000.000,00 (cfr: ultima produzione documentale di parte ricorrente relativa alla stima degli immobili da parte di BNL). Il rapporto in:

questione è del 70%, nel senso che è stato finanziato al cliente un importo pari al 70% dei beni ipotecati.

Con il pagamento della rata di luglio del mutuo, da effettuarsi contestualmente alla riduzione di ipoteca, il finanziamento residuo ammonta ad euro 875.000,00, mentre, secondo le stime di BNL,

prodotta da parte ricorrente, il solo immobile sito in Jesi che rimarrebbe gravato da ipoteca (piano primo dello stabile) avrebbe un valore di euro 1.316.854. Il rapporto tra i due valori non solo rispetterebbe i parametri della delibera CICR, ma

sarebbe migliore di quello originario, attestandosi nella percentuale del 66%. Tale valore numerico - di per sé sufficiente a fare ritenere sussistente il *funus boni juris* - va modificato in termini

ancor più favorevoli per il ricorrente, atteso che lo stesso non comprende altri immobili oggetto dell'originaria garanzia siti in Monsano, che rimarrebbero ipotecati ed il cui valore viene stimato dalla medesima BNL in euro 2.200.000,00. Parte resistente costituendosi, nel breve lasso temporale concesso dalla procedura, ha allegato che tali

beni sono stati oggetto di precedente riduzione della garanzia; pur non producendo il relativo atto

di

to di riduzione, ha allegato visura ipotecaria (doc. 3 parte resistente) da cui è lecito desumere il *fumus* di tale riduzione (definita restrizione).

Da ciò discende che, trattandosi appunto di "restrizione", alcuni dei quattro immobili costituenti il compendio di M. [redacted] complessivamente valutato in euro 2.200.000,00 (cfr: visura doc. 2 parte resistente e doc. 12 parte ricorrente) sono rimasti in garanzia; più in particolare, ad una attenta lettura della visura, almeno due dei quattro immobili di tale compendio appaiono non interessati da restrizione. Il valore di tali beni ipotecati va necessariamente a sommarsi a quello già considerato di euro 1.316.854. Ne consegue che una volta ridotta l'ipoteca attraverso il presente provvedimento, la Banca resistente potrà godere di una garanzia sicuramente adeguata il cui rapporto "somma finanziata residua da restituire/ valore dei beni che rimangono ipotecati" è consistentemente inferiore al 66%.

va dichiarato sussistente il *fumus boni iuris*.

Quanto al *periculum in mora*, nell'ipotesi in cui non si dovesse accogliere l'invocato provvedimento cautelare, la S. [redacted] non potrebbe alienare il

bene oggetto di causa entro il 31.7.2011, così perdendo la possibilità di pagare alcune sanzioni amministrative in misura ridotta, con un pregiudizio patrimoniale di oltre 150.000,00 euro. Considerato che la S. S.p.a. è stata ammessa al concordato preventivo, appare corretto ritenere che tale pregiudizio, oltre ad essere dotato intrinsecamente del carattere dell'irreparabilità, potrebbe seriamente e probabilmente compromettere le sorti della procedura concorsuale. Deve dirsi sussistente, dunque, il requisito del *periculum in mora*.

Il ricorso, pertanto, va accolto. Va ordinato a BNL di dare immediato assenso alla riduzione di ipoteca iscritta il 3.7.2004 R.G. 15842 e n. R.P. 3493 da effettuare a cura e spese della ricorrente, restringendola in modo tale da escludere dai beni oggetto di ipoteca il solo primo piano dell'immobile sito in [redacted] n. [redacted] meglio descritto in ricorso. Al riguardo va disposto che tale riduzione sia subordinata al contestuale pagamento alla BNL della rata di mutuo del luglio 2011.

Le spese di lite vanno compensate, tenuto conto del comportamento processuale di parte ri-

corrente che ha ommesso di allegare una circostanza che doveva essere posta all'attenzione del giudicante, quale la già avvenuta restrizione di parte dell'ipoteca.

**P.Q.M.**

Ordina a BNL di dare immediato assenso alla riduzione di ipoteca iscritta il 3.7.2004 R.G. 15842 e n. R.P. 3493, da effettuare a cura e spese della ricorrente, restringendola in modo tale da escludere dai beni oggetto di ipoteca il solo primo piano dell'immobile sito in [REDACTED] n. [REDACTED] meglio descritto in ricorso, disponendo altresì che tale riduzione sia subordinata al contestuale pagamento alla BNL della rata di mutuo del luglio 2011.

Spese compensate.

Si comunichi.

Jesi, 15 luglio 2011

Il Giudice

Andrea Ausili

IL FUNZIONARIO GIUDIZIARIO  
Dott. Renzo Moresetti

TRIBUNALE DI ANCONA

Sezione Ordinata di Jesi

Deposito in cancelleria

16/07/2011  
IL FUNZIONARIO GIUDIZIARIO  
Dott. Renzo Moresetti

