

BGE 116 III 85

Bundesgericht (BGE), 1990-01-01, IT

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/bge_BGE_116_III_85

FR: ATF 116 III 85

IT: DTF 116 III 85

Regeste

Regeste Zwangsverwertung einer Liegenschaft: Zustellung der Steigerungsanzeige (Art. 139 SchKG in Verbindung mit Art. 28 Abs. 2 VZG). 1. Könnten Name und Wohnort eines Grundpfandgläubigers durch eine einfache Anfrage beim Schuldner ermittelt werden, so führt der Umstand, dass diesem Gläubiger die Steigerungsanzeige nicht zugestellt worden ist, zur Ungültigkeit der Versteigerung (E. 2). 2. Sagt das Lastenverzeichnis nicht, in welchem Umfang die Grundpfandschulden dem Erwerber überbunden werden, so führt das nicht zur Ungültigkeit der Versteigerung, sofern die Steigerungsbedingungen diesbezüglich klar sind (E. 3). 3. Wenn ein Grundpfandgläubiger auf dem Weg der ordentlichen Betreuung betreibt (anstatt durch Betreuung auf Grundpfandverwertung) und das Betreibungsamt die grundpfandbelastete Liegenschaft pfändet, so wird im Augenblick, wo das Verwertungsbegehren gestellt wird, dieser Grundpfandgläubiger - sofern sein Grundpfandrecht im Lastenverzeichnis aufgeführt ist - als "im Range vorgehend" im Sinne von Art. 126 SchKG betrachtet (E. 4).

Regeste Réalisation forcée d'un immeuble: communication d'un exemplaire de la publication (art. 139 LP en relation avec l'art. 28 al. 2 ORI). 1. Le défaut de communication d'un exemplaire de la publication à un créancier gagiste dont la personne et l'adresse peuvent être déterminées par une simple demande au débiteur est de nature à entraîner l'annulation de l'adjudication (consid. 2). 2. L'état des charges qui ne précise pas dans quelle mesure les dettes garanties par hypothèques seront dévolues à l'adjudicataire n'implique pas l'invalidation de la vente si les conditions de l'adjudication sont claires à ce sujet (consid. 3). 3. Lorsqu'un créancier gagiste procède par la voie de l'exécution ordinaire (au lieu de procéder par la voie de la poursuite en réalisation du gage) et que l'office saisit l'immeuble grevé du gage, au moment de la réquisition de vente de l'immeuble ce créancier est considéré comme "poursuivant" au sens de l'art. 126 LP, si son gage figure à l'état des charges (consid. 4).

Regesto Realizzazione forzata di un fondo: notifica dell'avviso d'incanto (art. 139 LEF in relazione con l'art. 28 cpv. 2 RFF). 1. La mancata notifica dell'avviso d'incanto a un creditore pignoratorio di cui può essere individuata la persona e il recapito con una semplice domanda al debitore è suscettibile di comportare l'annullamento dell'asta (consid. 2). 2. L'elenco degli oneri che non precisa in che misura i debiti garantiti da ipoteche saranno assegnati all'aggiudicatario dell'asta non comporta l'invalidazione di quest'ultima se le condizioni dell'incanto sono chiare in proposito (consid. 3). 3. Ove un creditore pignoratorio proceda in via d'esecuzione ordinaria (anziché in via di realizzazione del pegno) e l'Ufficio pignori l'immobile gravato dal pegno, al momento di chiedere la vendita del fondo tale creditore è ritenuto - se il suo pegno figura nell'elenco degli oneri - come "precedente" a norma dell'art. 126 LEF (consid. 4).

Erwägungen

E. 4

Senza riguardo a quanto precede la ricorrente invoca l' art. 126 LEF , applicabile alla realizzazione degli immobili giusta l' art. 141 LEF , secondo cui gli oggetti in vendita sono aggiudicati al miglior offerente "purché l'offerta ecceda l'importo degli eventuali crediti garantiti da pegno pozzori a quello del creditore precedente" (cpv. 1). Essa afferma che in concreto, trattandosi di due esecuzioni ordinarie, l'Ufficio avrebbe dovuto aggiudicare il fondo a un prezzo non inferiore alla somma di tutti gli oneri ipotecari. L'autorità di vigilanza ha osservato che, il creditore precedente essendo in ogni modo il titolare di un'ipoteca legale, bastava nella fattispecie un'offerta pari al totale di siffatte ipoteche (Fr. 2'642.--). La conclusione è errata perché in realtà non occorre alcun piede d'asta. a) Che le ipoteche legali iscritte nell'elenco degli oneri a favore dello Stato del Cantone Ticino e del Comune di Locarno (art. 836 CC) fossero sullo stesso piano è pacifico (art. 183 della legge ticinese di applicazione del Codice civile, LAC). L' art. 105 cpv. 2 RFF stabilisce che "se il diritto di pegno del creditore che ha domandato la vendita è pari in grado a quello d'altri creditori, questi saranno pure considerati come creditori istanti anche se non hanno fatto domanda di vendita". Nessun onere ipotecario prevalendo sulle ipoteche legali dell'art. 183 LAC, non potevano esistere nel caso in esame pegni pozzori a quelli per cui il Comune di Locarno aveva promosso le due esecuzioni. L'incanto del 30 ottobre 1989 è avvenuto quindi, giustamente, senza l'imposizione di un'offerta minima. L'Ufficio soggiunge di avere agito in tal modo poiché il debitore risultava aver pagato nel BGE 116 III 85 S. 91 frattempo le ipoteche legali e le esecuzioni proseguivano per le sole spese di realizzazione. Non è necessario soffermarsi su questa circostanza, ininfluenza per il prezzo di aggiudicazione; quanto allo stato di riparto, esso non è controverso e non dev'essere rimesso in causa. b) Rimane l'obiezione che la ricorrente desume dall' art. 126 LEF e secondo la quale, non avendo il Comune di Locarno agito in via di realizzazione del pegno, l'offerta minima per la delibera avrebbe dovuto equivalere alla somma dell'intero onere ipotecario (legale e convenzionale). La tesi è infondata. Ove un creditore pignoratizio proceda in via d'esecuzione ordinaria (anziché in via di realizzazione del pegno) e l'Ufficio pignori l'immobile gravato, al momento di richiedere la vendita del fondo tale creditore è ritenuto - se il suo pegno figura nell'elenco degli oneri - come precedente a norma dell' art. 126 LEF (JAEGGER, op.cit., nota 6 ad art. 141 LEF). Nulla giustificerebbe per altro di penalizzare il creditore che rinunci a valersi del pegno immobiliare - e si limiti a promuovere un'esecuzione ordinaria - qualora l'unico bene realizzabile si riveli essere lo stabile gravato dal pegno (art. 95 cpv. 2 LEF). Anche la terza censura della ricorrente appare così sprovvista di buon diritto e dev'essere respinta.