

# **BGer 5A 408/2012 vom 19. November 2012**

Bundesgericht, 2012-11-19, IT

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/bger\\_5A\\_408\\_2012](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/bger_5A_408_2012)

FR: TF 5A 408/2012 du 19 novembre 2012

IT: TF 5A 408/2012 del 19 novembre 2012

## **Regeste**

condizioni d'asta | Diritto delle esecuzioni e del fallimento

## **Erwägungen**

### **E. 1.1**

Il ricorso è stato interposto tempestivamente ( art. 100 cpv. 2 lett. a LTF ) dalla parte parzialmente soccombente in sede cantonale ( art. 76 cpv. 1 LTF ) contro una decisione finale ( art. 90 LTF ; DTF 133 III 350 consid. 1.2) pronunciata dall'autorità ticinese di ultima (unica) istanza ( art. 75 LTF ; MARCO LEVANTE, in Basler Kommentar, Bundesgesetz über Schuldbetreibung und Konkurs, vol. I, 2a ed. 2010, n. 19 ad art. 19 LEF ) in materia di esecuzione e fallimento ( art. 72 cpv. 2 lett. a LTF ). Trattandosi di una decisione dell'autorità cantonale di vigilanza in materia di esecuzione e fallimento, il valore di causa è privo di rilievo (art. 74 cpv. 2 lett. c LTF; DTF 133 III 350 consid. 1.2). Nell'ottica dei criteri menzionati il ricorso in materia civile appare pertanto ammissibile.

### **E. 1.2**

Il Tribunale federale applica il diritto d'ufficio ( art. 106 cpv. 1 LTF ). Ciò nondimeno, giusta l' art. 42 cpv. 2 LTF , nei motivi del ricorso occorre spiegare in modo conciso perché l'atto impugnato viola il diritto. Ciò significa che il ricorrente deve almeno confrontarsi brevemente con i considerandi della sentenza impugnata pena l'inammissibilità del gravame ( DTF 134 II 244 consid. 2.1). Il Tribunale federale esamina la violazione di diritti fondamentali e di disposizioni di diritto cantonale e intercantonale soltanto se il ricorrente ha sollevato e motivato tale censura ( art. 106 cpv. 2 LTF ). Ne discende che il ricorrente deve spiegare in modo chiaro e dettagliato, alla luce dei considerandi della sentenza impugnata, in che modo sarebbero stati violati diritti costituzionali ( DTF 135 III 232 consid. 1.2 con rinvii; 134 II 244 consid. 2.2). In linea di massima il Tribunale federale fonda il suo ragionamento giuridico sull'accertamento dei fatti svolto dall'autorità inferiore ( art. 105 cpv. 1 LTF ). Può scostarsene o completarlo soltanto se è stato effettuato in modo manifestamente inesatto o in violazione del diritto ai sensi dell' art. 95 LTF ( art. 105 cpv. 2 LTF ). L'accertamento dei fatti contenuto nella sentenza impugnata può essere censurato alle stesse condizioni; occorre inoltre che l'eliminazione dell'asserito vizio possa influire in maniera determinante sull'esito della causa ( art. 97 cpv. 1 LTF ). Se rimprovera all'autorità cantonale un accertamento dei fatti manifestamente inesatto - ossia arbitrario ( DTF 133 II 249 consid. 1.2.2) - il ricorrente deve motivare la censura conformemente alle esigenze poste dall' art. 106 cpv. 2 LTF ( DTF 136 II 304 consid. 2.5).

### **E. 2.1**

L'autorità di vigilanza ha osservato che il contratto d'affitto agricolo concluso tra l'escusso e sua figlia il 1° gennaio 2003 sarebbe scaduto il 31 gennaio (recte: dicembre) 2011 se non

fosse stato rinnovato integralmente per sei anni fino al 31 dicembre 2017 in data 1° dicembre 2011, ovvero dopo l'esecuzione dei pignoramenti all'origine della presente procedura. Ha considerato che la conclusione di un contratto d'affitto, come il suo rinnovo, potrebbe essere parificata ad un atto di disposizione ai sensi dell' art. 96 LEF , visti i suoi effetti per legge vincolanti nei confronti dei creditori del locatore, volendo adottare un ragionamento analogo a quello tenuto dalla giurisprudenza e dottrina dominante per giustificare l'applicazione analogica dell' art. 142 LEF ai contratti di locazione e di affitto non annotati a registro fondiario (v. DTF 128 III 82 consid. 2a; 126 III 290 consid. 2a; 125 III 123 consid. 1d). Seguendo tale logica, il contratto sarebbe da considerare nullo o perlomeno inopponibile a tutti i creditori procedenti del locatore escusso, ove la sua conclusione o la sua riconduzione sia successiva all'esecuzione del pignoramento, sotto riserva di un'esplicita autorizzazione dell'Ufficio di esecuzione e fatti salvi i diritti dei terzi di buona fede ( art. 96 cpv. 2 LEF ). L'autorità di vigilanza, al fine di tutelare gli interessi delle parti in causa e far chiarezza sulla questione, ha quindi ordinato all'Ufficio di esecuzione e fallimenti di Bellinzona di aggiungere nelle condizioni d'asta il contratto in questione, con l'indicazione che il suo rinnovo è avvenuto dopo l'esecuzione dei pignoramenti e che i creditori pignoranti hanno la facoltà di chiedere il doppio turno d'asta.

### **E. 2.2**

Il ricorrente lamenta la violazione dell' art. 255 CO in relazione agli art. 276-276a CO , delle norme in materia di interpretazione dei contratti (in particolare dell' art. 18 CO e 2 CC) e dell' art. 142 LEF . A suo dire, il contratto d'affitto agricolo 1° gennaio 2003 sarebbe un contratto cosiddetto "unecht befristet" e si sarebbe in ogni modo protratto automaticamente dopo la sua scadenza, dato che le parti non ne avrebbero notificato la disdetta. La "convenzione di rinnovo" 1° dicembre 2011 avrebbe quindi soltanto valore di conferma della continuità del contratto 1° gennaio 2003 anche dopo il 31 dicembre 2011 e non configurerebbe un nuovo contratto con inizio dal 1° dicembre 2011. I creditori pignoranti non potrebbero pertanto essere ammessi a chiedere il doppio turno d'asta, essendo i pignoramenti posteriori alla stipulazione del contratto d'affitto agricolo in esame.

### **E. 2.3**

Il ricorrente fonda la sua argomentazione ricorsuale sulla circostanza che il contratto 1° gennaio 2003 si sarebbe comunque protratto automaticamente, atteso che non era stato disdetto dalle parti. Ciò non emerge tuttavia dagli accertamenti di fatto dell'autorità inferiore, secondo i quali il contratto sarebbe invece scaduto il 31 dicembre 2011 se non fosse stato rinnovato. La censura è quindi inammissibilmente fondata su una fattispecie che non risulta dal giudizio impugnato, senza che il ricorrente tenti di dimostrare che l'accertamento dei fatti operato dalla Corte cantonale sia manifestamente inesatto ai sensi dell' art. 97 cpv. 1 LTF (sulle esigenze di motivazione, v. supra consid. 1.2). In tali circostanze, l'argomentazione ricorsuale non può essere esaminata oltre.

### **E. 3**

Da quanto precede discende che il ricorso va dichiarato inammissibile. Le spese giudiziarie seguono la soccombenza ( art. 66 cpv. 1 LTF ). Non si giustifica assegnare ripetibili agli oppositori.