

# **BGer 5A\_560/2025 vom 1. September 2025**

Bundesgericht, 2025-09-01, IT

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/bger\\_5A\\_560\\_2025](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/bger_5A_560_2025)

FR: TF 5A\_560/2025 du 1 septembre 2025

IT: TF 5A\_560/2025 del 1 settembre 2025

## **Erwägungen**

### **E. 1.1**

Il ricorso è stato interposto tempestivamente ( art. 100 cpv. 2 lett. a LTF ) dalla parte soccombente nella 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 ) 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 ricorso in materia civile è ammissibile a prescindere dal valore di causa (art. 74 cpv. 2 lett. c LTF).

### **E. 1.2**

Il Tribunale federale applica il diritto d'ufficio ( art. 106 cpv. 1 LTF ). Nondimeno, tenuto conto dell'onere di allegazione e motivazione posto dall' art. 42 cpv. 1 e 2 LTF , la cui mancata ottemperanza conduce all'inammissibilità del gravame, il Tribunale federale esamina di regola solo le censure sollevate ( DTF 142 III 364 consid. 2.4 con rinvii). La parte ricorrente deve pertanto spiegare nei motivi del ricorso, in modo conciso e confrontandosi con i considerandi della sentenza impugnata, perché quest'ultima viola il diritto ( DTF 143 II 283 consid. 1.2.2; 142 III 364 consid. 2.4). Per le violazioni di diritti fondamentali e di disposizioni di diritto cantonale e intercantonale le esigenze di motivazione sono più severe; la parte ricorrente deve indicare in modo chiaro e dettagliato i diritti che sono stati violati e spiegare in cosa consista la violazione ( art. 106 cpv. 2 LTF ; DTF 143 II 283 consid. 1.2.2; 142 III 364 consid. 2.4).

### **E. 1.3**

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 solo se è stato effettuato in violazione del diritto ai sensi dell' art. 95 LTF o in modo manifestamente inesatto ( 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 inferiore un accertamento dei fatti manifestamente inesatto - ossia arbitrario ( DTF 149 II 337 consid. 2.3; 147 V 35 consid. 4.2; 140 III 115 consid. 2) - la parte ricorrente deve sollevare la censura e motivarla in modo preciso, come esige l' art. 106 cpv. 2 LTF .

## **E. 2**

Oggetto del presente litigio è la validità dei due precetti esecutivi.

### **E. 2.1**

L'autorità di vigilanza ha osservato che, nella misura in cui tendeva all'annullamento del primo precetto esecutivo, notificato all'escusso il 12 maggio 2023, il ricorso interposto il 24 marzo 2025 era tardivo (salvo per la conclusione volta alla dichiarazione della nullità del provvedimento, ricevibile in ogni tempo), mentre era tempestivo per quanto tendeva all'annullamento del secondo precetto esecutivo. L'autorità di vigilanza ha poi ritenuto che i due precetti esecutivi non difettavano di alcun elemento formale essenziale: su entrambi figurava infatti, quale creditrice, la Comunione dei comproprietari per piani, ossia una sola entità, chiaramente indicata e con la facoltà di escutere il ricorrente per incassare le spese derivanti dall'uso e dall'amministrazione delle parti comuni (v. art. 712l cpv. 2 CC ). Per l'autorità di vigilanza, la tesi ricorsuale secondo cui le proprietà per piani ed i posteggi apparterrebbero a due distinte proprietà con la loro relativa comunione (la prima, per piani, e la seconda, semplice), e che quindi la Comunione dei comproprietari per piani non avrebbe potuto porre in esecuzione anche i crediti relativi alle spese dell'autorimessa vantati dalla comunione dei comproprietari semplici, concerneva la legittimazione attiva, ossia una questione di merito che esulava dalla competenza dell'UE e dell'autorità di vigilanza e che andava discussa e decisa in un'ulteriore procedura (ad esempio, di rigetto dell'opposizione). L'autorità di vigilanza ha quindi ritenuto il ricorso infondato.

### **E. 2.2**

Il ricorrente lamenta un accertamento arbitrario dei fatti e la violazione del diritto ( art. 17 cpv. 1 e art. 20a cpv. 2 n. 2 LEF ). Contrariamente a quanto stabilito dall'autorità di vigilanza, egli non sarebbe proprietario dell'unità di proprietà per piani n. 22254 con un diritto d'uso esclusivo sul posteggio n. 39, bensì proprietario dell'unità di proprietà per piani n. 22221 e comproprietario della proprietà per piani n. 22254 (quest'ultima corrispondente all'autorimessa). A suo dire, l'errato accertamento dei fatti sarebbe determinante ai sensi dell' art. 97 cpv. 1 LTF perché inciderebbe sulla " legittimazione attiva (...) nell'esecuzione ". Ribadisce infatti che l'escutente non avrebbe potuto porre in esecuzione anche i crediti relativi alle spese dell'autorimessa vantati dalla comunione dei comproprietari semplici, ossia da un'entità giuridicamente distinta (peraltro incapace di essere parte in una procedura esecutiva), e che la questione della legittimazione attiva dell'escutente sarebbe una "classica questione materiale preliminare" di natura civile che rientrerebbe nella competenza dell'autorità di vigilanza e che avrebbe anzi dovuto essere esaminata d'ufficio dato che la "commistione" di crediti di due enti giuridicamente distinti avrebbe compromesso la trasparenza dell'esecuzione.

### **E. 2.3**

Contrariamente a quanto pretende il ricorrente, determinare se la "titolarità delle unità immobiliari coinvolte" sia stata accertata in modo manifestamente inesatto non risulta rilevante per l'esito del giudizio ( art. 97 cpv. 1 LTF ; v. supra consid. 1.3). Poco importa infatti sapere, nella presente procedura, se una parte dei crediti posti in esecuzione, ossia quelli relativi alle spese dell'autorimessa, non appartenga alla Comunione dei comproprietari per piani del Condominio B. \_\_\_\_\_, ma ad un'altra comunione "semplice, priva di personalità giuridica e quindi incapace di essere parte in una procedura esecutiva", e ciò per le seguenti ragioni. In primo luogo perché è pacifico che la (unica) parte escutente indicata nei due precetti esecutivi è la Comunione dei comproprietari per piani del Condominio B. \_\_\_\_\_ e che essa ha la capacità di escutere il ricorrente in virtù dell' art. 712l cpv. 2 CC . In seguito, e come già rettamente spiegato nel giudizio qui impugnato, per il motivo che non spetta all'autorità di vigilanza stabilire se l'escutente sia effettivamente

titolare di un determinato credito nei confronti dell'escusso (si tratta infatti di una questione di merito; cfr. sentenza 5A\_218/2015 del 30 novembre 2015 consid. 6.2). A tal riguardo, al ricorrente non soccorre richiamare né la DTF 140 III 175 consid. 4, siccome riferita all'esecuzione promossa da un creditore privo di personalità giuridica (ipotesi qui non realizzata), né la dottrina riguardante la procedura civile, siccome non pertinente alla qui discussa procedura di ricorso dell' art. 17 LEF . Nella misura in cui siano ricevibili, le censure risultano pertanto infondate: confermando la validità dei precetti esecutivi, l'autorità di vigilanza non ha violato il diritto federale.

### **E. 3**

Da quanto precede discende che il ricorso va respinto nella misura in cui è ammissibile. Con l'emanazione della presente sentenza, l'istanza di conferimento dell'effetto sospensivo al ricorso diventa priva di oggetto. Le spese giudiziarie e le ripetibili (per la presa di posizione dell'escutente all'istanza di conferimento dell'effetto sospensivo; v. sentenza 5A\_53/2024 del 6 marzo 2024 consid. 3) seguono la soccombenza e sono quindi poste a carico del ricorrente (art. 66 cpv. 1 e 68 cpv. 1, 2 e 3 LTF).

Export aus OpenCaseLaw (CC0). Verbindlich ist allein der vom erlassenden Gericht veröffentlichte Originaltext. Quellen-URL siehe oben.