

## **BGer 7B.179/2004 vom 16. September 2004**

Bundesgericht, 2004-09-16, IT

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/bger\\_7B.179\\_2004](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/bger_7B.179_2004)

FR: TF 7B.179/2004 du 16 septembre 2004

IT: TF 7B.179/2004 del 16 settembre 2004

### **Erwägungen**

#### **E. 1**

Il ricorrente, quale titolare di un diritto d'usufrutto sul fondo da realizzare è pacificamente legittimato ad inoltrare il presente gravame contro una sentenza dell'autorità di vigilanza in materia di elenco oneri e di condizioni d'incanto. Il ricorso, tempestivo, è pertanto in linea di principio ammissibile.

#### **E. 2.1**

Il ricorrente ritiene innanzi tutto ingiustificato procedere ad un doppio turno d'asta, perché le cartelle ipotecarie sarebbero state date in pegno al creditore precedente dopo la costituzione dell'usufrutto. Egli afferma che tutta l'operazione di finanziamento è stata eseguita nella convinzione che il diritto di usufrutto prevalga sulle predette cartelle ipotecarie. Del resto, due cartelle ipotecarie sono state nuovamente rilasciate nel corso degli anni, in sostituzione di quelle originarie, e il discusso usufrutto vi è indicato senza menzionarne la posteriorità. Infine, sempre secondo il ricorrente, in concreto le parti - almeno per atti concludenti - hanno derogato all'ordine stabilito dall' art. 972 CC , motivo per cui la data di iscrizione non sarebbe determinante e la priorità del creditore pignoratizio non risulterebbe dall'elenco oneri.

#### **E. 2.2**

Giusta l' art. 142 cpv. 1 LEF , qualora il fondo sia stato gravato, senza il consenso del creditore pignoratizio anteriore, da servitù, oneri fondiari o da un diritto personale annotato e la precedenza del diritto di pegno risulti dall'elenco oneri, il creditore pignoratizio può pretendere, entro 10 giorni dalla notificazione dell'elenco oneri, che il fondo sia messo agli incanti con o senza questo aggravio. L'elenco oneri, determinante per stabilire la precedenza, viene allestito sulla base di quanto risulta dal registro fondiario e dalle insinuazioni ( art. 34 cpv. 1 lett. b RFF ). In virtù dell' art. 37 cpv. 3 RRF ove dei creditori pignoratizi abbiano consentito alla costituzione di un onere fondiario o di una servitù sopra un fondo gravato da diritti di pegno, l'ufficiale del registro fondiario deve menzionare questo consenso nelle "Osservazioni" relative alle iscrizioni di detti diritti di pegno, richiamare tale osservazione al momento dell'iscrizione della servitù e far figurare il nuovo onere sui titoli di pegno come prevalente agli altri diritti. Il beneficiario della servitù può però apportare anche in altro modo la prova che un creditore pignoratizio abbia acconsentito al nuovo onere, ma, trattandosi di una questione concernente il rango di un onere iscritto nell'elenco oneri, la stessa dev'essere risolta nell'ambito della procedura di appuramento dell'elenco oneri (Carl Jaeger, Das Bundesgesetz betreffend Schuldbetreibung und Konkurs, 3a ed., 1911, n. 12 ad art. 141 LEF ). È infatti possibile impugnare l'elenco oneri con un ricorso all'autorità di vigilanza per far valere vizi formali nel suo allestimento ( DTF 119 III 84 consid. 2, 96 III 74 consid. 1) o perché esso non è conforme all'estratto del

registro fondiario o alle insinuazioni ( DTF 120 III 20 consid. 1) o ancora quando vi è stato iscritto un diritto che manifestamente non costituisce un aggravio per il fondo ( DTF 117 III 36 consid. 3). Per contestare l'esistenza, l'estensione, il grado o l'esigibilità di una pretesa occorre invece far capo alla procedura di appuramento dell'elenco oneri ( art. 140 cpv. 2 LEF , art. 37 cpv. 2 RFF applicabile per analogia nell'esecuzione in via di realizzazione del pegno in virtù del rinvio contenuto nell' art. 102 RFF ).

Nella fattispecie, il ricorrente non si prevale di alcun motivo che permette di impugnare l'elenco oneri con un ricorso all'autorità di vigilanza: non afferma segnatamente che esso non sia conforme all'estratto del registro fondiario. Egli si limita invece ad invocare dei motivi che concernono l'asserito - reale - rango del suo diritto di usufrutto e che dovevano quindi essere fatti valere in una procedura di appuramento dell'elenco oneri. Per il resto occorre rilevare, come correttamente già fatto dall'autorità di vigilanza, che il rango fra i diritti di pegno e le servitù risulta dalle rispettive date di iscrizione ( DTF 59 III 70 , pag. 73), atteso che anche nell'ambito dell'esecuzione forzata la relazione fra servitù e diritti di pegno è retta dal principio generale, previsto dal diritto civile, della priorità temporale ( DTF 119 III 32 consid. 1b). Nella ridotta misura in cui risulta ammissibile, la censura si rivela pertanto infondata e dev'essere respinta.

### **E. 3**

Il ricorrente critica la mancata stima del suo usufrutto con l'indicazione del relativo valore nell'elenco oneri. Ora, come già indicato dalla sentenza impugnata, le disposizioni del RFF che determinano il contenuto dell'elenco oneri non prevedono l'indicazione del valore di stima degli oneri che gravano il fondo da realizzare. Non è pertanto ravvisabile alcuna violazione del diritto federale da parte dell'autorità di vigilanza.

### **E. 4**

Da quanto precede discende che il ricorso, nella misura in cui risulta ammissibile, si rivela infondato. Con l'evasione del gravame la domanda di effetto sospensivo è divenuta caduca. Non si preleva tassa di giustizia ( art. 20a cpv. 1 LEF ).

Per questi motivi, la Camera pronuncia:

1.

Nella misura in cui è ammissibile, il ricorso è respinto.

2.

Comunicazione al ricorrente, alla controparte (C.\_\_\_\_\_), all'Ufficio di esecuzione e fallimenti di Locarno e alla Camera di esecuzione e fallimenti del Tribunale d'appello del Cantone Ticino, quale autorità di vigilanza.

Losanna, 16 settembre 2004

In nome della Camera delle esecuzioni e dei fallimenti  
del Tribunale federale svizzero

La presidente: Il cancelliere:

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