

TI_GERICHTE 14.2018.93 vom 1. Juni 2018

TI Tribunale d'appello, 2018-06-01, IT

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ti_gerichte_14.2018.93

FR: TI_GERICHTE 14.2018.93 du 1 juin 2018

IT: TI_GERICHTE 14.2018.93 del 1 giugno 2018

Regeste

Reclamo contro la decisione di reiezione dell'istanza di sequestro. Documento pubblico esecutivo (rogito di costituzione di un diritto di compera immobiliare) quale causa del sequestro. Restituzione di anticipi. Spese e ripetibili

Erwägungen

E. 1

È responsabile in virtù dell'art. 273 cpv. 1 LEF di tutti i danni cagionati da questo sequestro se in seguito dovesse essere accertato giudizialmente che il sequestro era infondato.

Per la Camera di esecuzione e fallimenti del Tribunale d'appello

Il presidente

La vicecancelliera

Rimedi giuridici

Contro la presente decisione è possibile presentare ricorso in materia civile (art. 72 cpv. 2 lett. a LTF) al Tribunale federale, 1000 Losanna 14, entro 30 giorni dalla notificazione (art. 100 cpv. 1 LTF). Può essere fatta valere unicamente la violazione di diritti costituzionali (art. 98 LTF). Il termine non è sospeso durante le ferie giudiziarie (art. 46 cpv. 2 LTF).

E. 2

Nelle decisioni impugnate, il Pretore ha considerato che la causa dei sequestri indicata dall'istante – i noti rogiti quali documenti pubblici esecutivi – non era verosimile, poiché al punto I.6 i medesimi rogiti prevedono esplicitamente che la loro validità è subordinata all'ottenimento del permesso "B" (UE/AELS) da parte dell'istante, il quale ha allegato di non averlo mai ottenuto.

E. 2.1

Di conseguenza la decisione impugnata è annullata e così riformata: 1. È ordinato all'Ufficio d'esecuzione di Lugano di eseguire il sequestro delle tre quote di comproprietà "A", di ½ ciascuno, delle proprietà per piani n. _____ di 59 / 1000 , _____ di 36 / 1000 e _____ di 92 / 1000 della particella n. _____ RFD di C _____, di cui CO 2 , _____, è titolare, e ciò sino a concorrenza del credito di fr. 500'000.–, oltre agli interessi del 5% dal 1° luglio 2017, vantato da RE 1, _____ (patrocinato dall' _____ PA 1, _____), per titolo di restituzione della metà dell'anticipo versato il 3 aprile 2014 in base al punto IV.1 dei rogiti n. _____ 8 e _____ 9 del notaio avv. _____. 2. Le spese processuali di fr. 500.– sono poste a carico dell'istante. 3. Chi è toccato nei suoi diritti dal sequestro può fare opposizione al giudice entro dieci giorni dalla conoscenza del sequestro (art. 278 cpv. 1 LEF). 4. RE 1 è

responsabile in virtù dell'art. 273 cpv. 1 LEF di tutti i danni cagionati da questo sequestro se in seguito dovesse essere accertato giudizialmente che il sequestro era infondato.

E. 2.2

Non si riscuotono spese processuali in sede di reclamo né si assegnano ripetibili. 3.

Notificazione a: – avv. ; – Ufficio d'esecuzione di Lugano, con l'incarico di notificare la presente decisione a CO 1 e a CO 2 unitamente al verbale di sequestro. Comunicazione alla Pretura del Distretto di Lugano, sezione 5. Per la Camera di esecuzione e fallimenti del Tribunale d'appello Il presidente La vicecancelliera

Rimedi giuridici Contro la presente decisione è possibile presentare ricorso in materia civile (art. 72 cpv. 2 lett. a LTF) al Tribunale federale, 1000 Losanna 14, entro 30 giorni dalla notificazione (art. 100 cpv. 1 LTF). Può essere fatta valere unicamente la violazione di diritti costituzionali (art. 98 LTF). Il termine non è sospeso durante le ferie giudiziarie (art. 46 cpv. 2 LTF).

E. 3

Nei reclami RE 1 evidenzia come la clausola d'inefficacia dei rogiti (n. I.6) sia riferita unicamente alle disposizioni relative alla costituzione, all'annotazione e all'esercizio del diritto di compera, e non alle altre pattuizioni indipendenti contenute nei rogiti, come quelle sull'obbligo contrattuale di restituzione dell'acconto (n. IV.1) o di pagamento delle spese notarili (n. VII.7.4). Il reclamante ritiene assurda l'interpretazione del Pretore poiché l'obbligo di restituzione dell'acconto e la sua esecuzione diretta sono stati pattuiti proprio nel caso in cui l'istante non avesse ottenuto il permesso "B" (UE/AELS). Considerando adempiuti anche gli altri due presupposti del sequestro (verosimiglianza del credito e dell'appartenenza ai convenuti dei beni da sequestrare), il reclamante chiede alla Camera di accogliere essa stessa le istanze e di ordinare i sequestri richiesti.

E. 4

Giusta l'art. 272 cpv. 1 LEF, il sequestro viene concesso dal giudice del luogo in cui si trovano i beni, purché il creditore renda verosimile l'esistenza del credito da lui vantato, di una causa di sequestro (nel senso dell'art. 271 LEF) e dei beni da sequestrare, così come la loro appartenenza al debitore.

E. 4.1

Quale causa dei sequestri, il reclamante ha indicato nelle sue istanze la clausola n. IV.1 dei rogiti n. _____ 8 (doc. D) e _____ 9 (doc. C) del notaio avv. _____, secondo cui "qualora il Signor RE 1 non ottenesse il Permesso B (UE/AELS), l'acconto versato di CHF 450'000 [rispettivamente di CHF 550'000] dovrà essere restituito immediatamente valendo il presente atto quale riconoscimento di debito del menzionato importo ai sensi dell'art. 80 cpv 2 no. 1 bis LEF e art. 349 CPC. Gli stessi [ovvero CO 2 e CO 1] riconoscono l'esecuzione diretta della prestazione ai sensi dell'art. 347 CPC". a) Ora, i rogiti in questione appaiono effettivamente essere documenti pubblici esecutivi nel senso de gli art. 80 cpv. 2 n. 1 bis LEF e 349 CPC per l'obbligo di restituire gli acconti di fr. 550'000.–, rispettivamente fr. 450'000.– versati dall'istante (in due bonifici di fr. 100'000.– [doc. E] e fr. 900'000.– [doc. E 1]), siccome sono atti notarili previsti dalla legge ticinese sul notariato (v. Trezzini in: Trezzini et al. [curatori], Commentario pratico al Codice di diritto processuale civile svizzero, vol. II, 2 a ed. 2017, n. 7 ad art. 347 CPC), in essi i convenuti hanno esplicitamente dichiarato di riconoscere l'esecuzione diretta di tale obbligo (art. 347 lett. a CPC), il titolo giuridico della prestazione dovuta è menzionato nel

documento (lett. b) e l'obbligo di restituzione è sufficientemente determinato in entrambi i rogiti (per quanto riguarda sia l'importo che la condizione cui tale obbligo è subordinato), vi è riconosciuto dai convenuti ed è "immediatamente" esigibile qualora RE 1 non abbia ottenuto il permesso "B" (UE/AELS) entro la scadenza del diritto di compera (lett. c). I rogiti sono pertanto sia dei titoli di rigetto definitivo dell'opposizione sia una causa di sequestro. b) Per gli argomenti presentati dal reclamante, la clausola d'inefficacia prevista al punto n. I.6 dei rogiti riguarda solo i diritti di compera e non le altre clausole indipendenti, segnatamente non la clausola di restituzione dell'acconto stabilita al punto IV.1 espressamente in caso di mancato ottenimento del permesso "B" (UE/AELS), sottinteso entro la scadenza del diritto di compera. L'interpretazione divergente del Pretore è manifestamente errata, siccome condurrebbe a negare ogni effetto alla clausola n. IV.1, giacché la condizione cui è subordinata è anche la condizione alla quale scatta l'invalidazione del rogito secondo il punto n. I.6. Non può ovviamente essere stata la volontà delle parti. Che i rogiti – di conseguenza – assumano la valenza di causa dei sequestri è perlomeno verosimile, ciò che giustifica l'annullamento delle decisioni impugnate. Le cause essendo mature per il giudizio (nel senso dell'art. 327 cpv. 3 lett. b CPC), occorre esaminare anche gli altri due presupposti del sequestro, sui quali il Pretore non si è espresso.

E. 4.2

Sempre dal punto IV.1 dei rogiti si evince che l'istante dispone verosimilmente di un credito di complessivi fr. 500'000.– nei confronti di CO 1 e di pari importo verso CO 2 , avendo versato acconti per totali fr. 1'000'000.– (doc. E ed E 1). Visto il carattere divisibile dei crediti pecuniari, egli può infatti esigere da ogni convenuto la restituzione della metà di ogni acconto (art. 70 CO a contrario), oltre agli interessi del 5% dal 1° luglio 2017, giorno successivo alla scadenza del diritto di compera.

E. 4.3

Dagli estratti del registro fondiario acclusi alle istanze (doc. B 1 , B 2 e B 3) risulta perlomeno verosimile che le quote di comproprietà, ciascuna di ½ delle PPP n. _____ di 59 / 1000 , _____ di 36 / 1000 e _____ di 92 / 1000 della particella n. _____ RFD di C _____, appartengono a CO 2 per quanto attiene alla quota "A" e a CO 1 per quanto concerne la quota "B". Anche il terzo presupposto stabilito dall'art. 272 LEF pare quindi adempiuto, sicché i sequestri vanno decretati secondo le modalità indicate nelle istanze. La presente decisione va notificata ai convenuti tramite l'Ufficio d'esecuzione incaricato d'eseguire il sequestro (art. 276 cpv. 2 LEF).

E. 5

La tassa per l'emissione del decreto di sequestro, stabilita in applicazione dell'art. 48 OTLEF (RS 281.35; DTF 139 III 197 consid. 4.2), va posta a carico del reclamante, che nella sua veste d'istante è tenuto ad anticiparla (Kren Kostkiewicz in: Kren-Kostkiewicz/Vock, Kommentar SchKG, 2017, n. 30 ad art. 272 LEF; Meier-Dieterle in: SchKG, Kurzkomentar, 2 a ed. 2014, n. 22 ad art. 272 LEF; contra: Stoffel in: Basler Kommentar, SchKG I, 2 a ed. 2010, n. 66 ad art. 272 LEF), fermo restando che la stessa, unitamente alle spese di esecuzione del sequestro, potrà essere prelevata in priorità sul provento della realizzazione dei beni sequestrati (art. 281 cpv. 2 LEF; DTF 90 III 39 segg.; Gilliéron , Commentaire de la LP, vol. II, 2000, n. 23 seg. ad art. 144 LEF), ove il sequestro non dovesse essere nel frattempo revocato. Non si riscuote invece una tassa specifica per la

procedura di reclamo stante l'erroneità delle decisioni impugnate e l'impossibilità di porla a carico dei convenuti in ragione del carattere unilaterale della procedura di sequestro e di reclamo (per analogia art. 107 cpv. 2 CPC e Tappy in: CPC commenté, 2011, n. 37 ad art. 107 CPC). Sempre per il carattere unilaterale della procedura di sequestro e di reclamo, non possono d'altronde essere assegnate ripetibili al reclamante.

E. 6

Circa i rimedi esperibili sul piano federale (art. 112 cpv. 1 lett. d LTF), il valore litigioso, di fr. 500'000.– in entrambe le cause, supera ampiamente la soglia di fr. 30'000.– ai fini dell'art. 74 cpv. 1 lett. b LTF. Per questi motivi, pronuncia: 1. Il reclamo interposto nella causa diretta contro CO 1 (inc. _____) è accolto. 1.1 Di conseguenza la decisione impugnata è annullata e così riformata: 1. È ordinato all'Ufficio d'esecuzione di Lugano di eseguire il sequestro delle tre quote di comproprietà "B", di ½ ciascuno, delle proprietà per piani n. _____ di 59 / 1000 , _____ di 36 / 1000 e _____ di 92 / 1000 della particella n. _____ RFD di C _____, di cui CO 1, _____, è titolare, e ciò sino a concorrenza del credito di fr. 500'000.–, oltre agli interessi del 5% dal 1° luglio 2017, vantato da RE 1, _____ (patrocinato dall' _____ PA 1, _____) per titolo di restituzione della metà dell'anticipo versato il 3 aprile 2014 in base al punto IV.1 dei rogiti n. _____ 8 e _____ 9 del notaio avv. _____. 2. Le spese processuali di fr. 500.– sono poste a carico dell'istante. 3. Chi è toccato nei suoi diritti dal sequestro può fare opposizione al giudice entro dieci giorni dalla conoscenza del sequestro (art. 278 cpv. 1 LEF). 4. RE 1 è responsabile in virtù dell'art. 273 cpv. 1 LEF di tutti i danni cagionati da questo sequestro se in seguito dovesse essere accertato giudizialmente che il sequestro era infondato. 1.2 Non si riscuotono spese processuali in sede di reclamo né si assegnano ripetibili. 2. Il reclamo interposto nella causa diretta contro CO 2 (inc. _____) è accolto.

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