

# TI\_GERICHTE 14.2023.133 vom 27. Mai 2024

TI Tribunale d'appello, 2024-05-27, IT

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ti\\_gerichte\\_14.2023.133](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ti_gerichte_14.2023.133)

FR: TI\_GERICHTE 14.2023.133 du 27 mai 2024

IT: TI\_GERICHTE 14.2023.133 del 27 maggio 2024

## Regeste

Rigetto provvisorio dell'opposizione. Esecuzione in via di realizzazione di cartelle ipotecarie registrali gravanti collettivamente diversi fondi, di cui due dell'escusso, che non risponde personalmente del pegno. Disdetta e riscatto

## Erwägungen

### E. 3

Nella decisione impugnata, il Pretore ha respinto l'istanza anzitutto perché ha ritenuto improbabile che la convenzione per trasferimento di garanzie del 17 settembre 2019 indicata quale titolo di credito nel precetto esecutivo e nell'istanza abbia "generato" la garanzia ipotecaria e sia opponibile all'escusso, e ciò per ben quattro motivi. In primo luogo, ha rilevato che la convenzione è successiva alla vendita di due dei fondi gravati a CO 1 (il 23 gennaio 2018) e non è firmata da lui quale terzo proprietario. In secondo luogo, il primo giudice ha considerato inverosimile che l'atto di costituzione dei pegni sia il rogito del 22 maggio 2017 (di costituzione di sei nuove CI), il quale rinvia per le questioni relative agli interessi, l'ammortamento e la disdetta del debito ipotecario a una convenzione separata, che è verosimilmente stata firmata prima del 17 dicembre 2019. In terzo luogo, non era a suo giudizio possibile costituire nel 2019 un pegno collettivo sulle PPP, poiché non erano date le condizioni dell'art. 798 cpv. 1 CC, giacché a quel momento non tutti i fondi erano di proprietà della PI 1 e CO 1 non rispondeva solidalmente del debito verso la banca. In ultimo luogo, secondo il Pretore la convenzione del 2019 non può rappresentare un accordo derogante alla suddivisione dell'onere ipotecario collettivo tra i diversi fondi stabilita dall'art. 833 cpv. 1 CC in caso di alienazione di uno o più fondi, poiché è stata firmata circa un anno dopo la data della consegna del rilascio dell'autorizzazione d'abitabilità prevista nel contratto di compravendita dei (due) fondi a CO 1 del 23 gennaio 2018. Un altro motivo di reiezione dell'istanza risiede per il primo giudice nel fatto che negli atti non figura la convenzione cui rinvia il rogito del 22 maggio 2017 (di costituzione delle ultime sei CI), sicché non è possibile sapere quali fossero i termini per il riscatto dei pegni giusta l'art. 827 cpv. 1 CC. Infine, il Pretore ha rilevato che la disdetta delle CI era stata trasmessa per conoscenza a CO 1 solo un anno e cinque mesi dopo e che mancava agli atti una "vera e propria disdetta" nei confronti dell'escusso nel senso dell'art. 831 CC (cui rinvia l'art. 844 cpv. 1 CC per le cartelle ipotecarie), per cui la stessa non è opponibile al convenuto. Per abbondanza, il Pretore ha reputato le CI verosimilmente inefficaci, se non nulle, nei confronti del convenuto nel senso dell'art. 82 cpv. 2 LEF, poiché egli, quando era già proprietario di due delle PPP gravate, si è trovato "completamente tagliato fuori" dalla "nuova struttura contrattuale", imbastita nel 2019 senza il suo consenso, perlomeno per quanto attiene al trasferimento delle garanzie, e totalmente dimenticato al momento della disdetta.

#### **E. 4**

Nel reclamo (ad n. 12-16 e 20-24 ), la RE 1 contesta anzitutto che la convenzione per il trasferimento di garanzie del 2019 dovesse essere firmata anche dal convenuto, evidenziando come e gli non sia personalmente debitore del credito garantito dalle sei cartelle ipotecarie. Rammenta poi che nei due rogiti di compravendita del 23 gennaio 2018 le sette ( recte : sei) CI e il relativo creditore sono chiaramente indicati e che gli atti prevedono espressamente che i debiti ipotecari sarebbero rimasti a carico della PI 1, sicché asserisce che il convenuto era perfettamente cosciente di comprare due PPP gravate dalle cartelle. Ad ogni modo, sostiene che l' "oggetto del credito" sono le cartelle, non la convenzione, che peraltro, come rilevato dal Pretore stesso, è semplicemente la ripresa di precedenti accordi o, meglio, del rogito del 22 maggio 2017, con cui sono state costituite le sei cartelle ipotecarie . Determinante al riguardo, essa ricorda, è che secondo la giurisprudenza cantonale e federale la convenzione di garanzia del 2019 costituisce un valido titolo di rigetto provvisorio anche se non è firmata dal convenuto.

#### **E. 4.1**

Nelle osservazioni (ad n. 6, 8, 10, 12, 14, 17, 18 e 21) , CO 1 qualifica più volte le critiche della reclamante come "appellatorie" e le rimprovera di non confrontarsi con la decisione impugnata. In realtà, come risulta da quanto appena riassunto, la RE 1 si è determinata con dovizia di particolari sulla motivazione pretorile, spiegando per quali motivi la convenzione di garanzia del 2019 costituisce un valido riconoscimento di debito (insieme all'estratto del registro fondiario relativo alle CI) nonostante non sia firmata dal resistente. Parlare di censure "appellatorie" in seconda sede cantonale non ha d'altronde senso, poiché le esigenze di motivazione sono identiche per l'appello e il reclamo (art. 311 cpv. 1 e 321 cpv. 1 CPC; DTF 147 III 176 consid. 4.2.1, pagg. 179 seg.). La censura della reclamante è pertanto ricevibile.

#### **E. 4.2**

Ove un terzo sia proprietario del pegno senza rispondere personalmente del debito garantito, l'esecuzione in via di realizzazione del pegno dev'essere diretta sia contro il debitore sia contro il terzo proprietario, cui va notificato un esemplare del precetto esecutivo (art. 153 cpv. 2 lett. a LEF), al quale può, come il debitore, interporre opposizione (art. 153 cpv. 2 LEF), con gli stessi effetti di quella del debitore. In particolare, la presunzione secondo cui l'opposizione non specialmente limitata riguarda sia il credito sia il pegno (art. 85 RFF) si applica anche al terzo. Tutte le opposizioni devono essere eliminate attraverso il rigetto dell'opposizione in procedura sommaria (art. 80 segg. LEF) oppure ordinaria o semplificata (art. 79 LEF) (DTF 140 III 36 consid. 3). Il contratto (in particolare di trasferimento della garanzia) firmato dal debitore, nel quale ha riconosciuto il debito incorporato nella cartella ipotecaria (detto anche debito cartolare), vale, unitamente all'originale della cartella ipotecaria documentale o a un estratto del registro fondiario attestante l'iscrizione della cartella ipotecaria registrata (sopra consid. 2), titolo di rigetto provvisorio dell'opposizione interposta dal terzo proprietario del pegno anche se questi non ha firmato la convenzione, ciò che del resto è per definizione escluso, poiché altrimenti il terzo sarebbe da considerare come un (con)debitore da escutere come tale. Non sarebbe neppure ammissibile peggiorare la situazione del creditore ipotecario in caso di vendita del fondo gravato, su cui non ha alcuna influenza, obbligandolo a ottenere dal nuovo proprietario l'ulteriore riconoscimento del pegno, che è già documentato nella cartella ipotecaria ( DTF 140 III 36 consid. 4, pagg. 40 seg.; nello stesso senso in merito

all'esecuzione in via di realizzazione del pegno avviata da un'impresa di costruzione subappaltatrice per l'incasso della sua mercede contro i terzi proprietari del fondo gravato da ipoteca legale: sentenza della CEF 14.2020.152/153 del 16 luglio 2021, RtiD 2022 I 694 n. 53c, consid. 6.1).

#### **E. 4.3**

Nel caso in esame, non è contestato che CO 1 non è personalmente tenuto a restituire i mutui concessi dalla reclamante alla PI 1 né ch'egli è escusso nella sua qualità di pro-prietario di due dei fondi gravati da pegno e non come (con)debitore della società. Secondo la giurisprudenza federale e cantonale pertinentemente citata dalla reclamante, a dispetto di quanto obiettato senza motivazione dal resistente (al n. 23), la convenzione per trasferimento di garanzie del 2019 (doc. G) costituisce pertanto, unitamente all'estratto del registro fondiario relativo alle cartelle ipotecarie in base alle quali procede la reclamante (doc. C), un valido titolo di rigetto dell'opposizione interposta da CO 1, anche se non è da lui sottoscritta. Su questo punto il reclamo è pertanto fondato.

#### **E. 4.4**

Cade pertanto anche il secondo motivo esposto dal Pretore a sostegno del dubbio che la convenzione del 2019 abbia "generato" la garanzia ipotecaria e sia opponibile all'escusso, ovvero che per ragioni cronologiche sarebbe più verosimile che l'atto di costituzione dei pegni sia anteriore al 2019. Non c'è infatti alcun dubbio che l'atto separato in cui andava disciplinata la garanzia dei mutui, al quale rinviano sia il "contratto di credito base ipoteca" (doc. J, ad 2) sia il "contratto di credito di base credito di costruzione" (doc. K, ad 7) è la "convenzione per trasferimento di garanzie" (doc. G), non solo per una ragione proprio cronologica (tutte e tre le convenzioni sono state concluse il 17 dicembre 2019), ma anche perché conferma al punto 2 che le dodici cartelle ipotecarie già iscritte a nome della banca (cfr. doc. C) garantiscono tutti i crediti da essa vantati nei confronti della PI 1 e del suo amministratore unico, derivanti in particolare da accordi già stipulati, ossia anche i crediti risultanti dai due contratti di mutuo. Del resto, l'istanza indica qual e titolo proprio la convenzione di garanzia del 2019 (ad n. 10), sicché il Pretore, comunque sia, non avrebbe potuto ricercare d'ufficio negli atti altri titoli (art. 55 cpv. 1 CPC e sentenza della CEF 14.2023.154 del 26 aprile 2024 consid. 1.2.2), per tacere del fatto che il rigetto dell'opposizione può essere concesso solo se l'esistenza di un titolo giusta l'art. 80 o 82 cpv. 1 LEF è dimostrata e non solo resa verosimile (sentenze del Tribunale federale 5A\_89/2019 del 1° maggio 2019 consid. 5.1.3 e 5A\_741/2013 del 3 aprile 2014, consid. 3.1.3).

#### **E. 4.5**

Che la convenzione del 2019 sia successiva alla vendita di due dei fondi gravati a CO 1 (il 23 gennaio 2018) è altresì privo di rilievo per l'esame del titolo di rigetto dal momento ch'egli non ne è, né dev'esserne parte. Nel reclamo, la RE 1 rileva del resto a ragione che pure lo stesso primo giudice (al consid. 6) ha riconosciuto che i due contratti di mutuo del 2019 si sono sostituiti al contratto di credito base credito di costruzione del 2017 (doc. P), giacché ne riprendono i contenuti. Determinante è che nel comprare i due fondi con l'aggravio notorio delle CI intestate alla ban-ca, CO 1 ha accettato di rispondere con il valore dei fondi (responsabilità reale) dei debiti incorporati in quelle cartelle. Gli doveva essere chiaro che la RE 1 avrebbe potuto porre le CI in esecuzione finché i crediti in esse incorporati non fossero stati estinti, segnatamente mediante il loro riscatto da parte sua, o

finché la banca non fosse stata tenuta a ritrasferire alla PI 1 le CI sulla scorta dei contratti in essere con essa, eventualmente aggiornati come avvenuto nel 2019. Egli non si azzarda a sostenere che tali ipotesi si siano verificate.

#### **E. 4.6**

Siccome è indubbio che la convenzione di garanzia del 2019 costituisce un riconoscimento, da parte della PI 1, dei debiti incorporati nelle cartelle ipotecarie in base alle quali la banca chiede la realizzazione dei fondi gravati, gli ultimi due motivi indicati dal Pretore per negarle tale qualità cadono nel vuoto. Ad ogni modo essi non riguardano direttamente il titolo (la stessa convenzione), bensì attengono alla sua validità materiale dal profilo degli art. 798 cpv. 1 e 833 cpv. 1 CC . Sono pertanto eccezioni nel senso dell'art. 82 cpv. 2 LEF e così vanno trattate (sotto consid. 7.1 e 7.2), ricordato che la distinzione tra censure riguardanti il titolo ed eccezioni dell'escusso è di particolare rilevanza dal punto di vista dell'onere e del grado della prova, solo l'esistenza del titolo dovendo essere comprovato dall'escutente (sopra consid. 4.5).

#### **E. 5**

A proposito della mancata produzione di una “vera e propria disdetta” delle CI nei confronti dell'escusso nel senso de l'art. 831 CC (sentenza impugnata, consid. 9), la reclamante sottolinea che CO 1 non ha contestato la disdetta significata alla PI 1 e rammenta che la disdetta al terzo proprietario può avvenire anche mediante l'invio di una (semplice) copia di quella data al debitore, come avvenuto nella fattispecie (reclamo, n. 30-32). Il resistente obietta che la disdetta è stata notificata solo alla società debitrice e gli è stata comunicata ben un anno e mezzo dopo, pochi giorni prima del deposito della domanda d'esecuzione, in violazione dei suoi diritti e del disposto dell'art. 831 CC (osservazioni ad n. 31).

#### **E. 5.1**

Giusta l'art. 831 CC la disdetta del credito garantito da ipoteca data dal creditore non è efficace in confronto del proprietario del fondo ipotecato ove non sia data tanto a lui quanto al debitore. Nei confronti del terzo proprietario non è però necessaria una disdetta vera e propria, non essendo debitore del credito dall'ipoteca ; è sufficiente che costui ne venga a conoscenza ovvero che sia informato dal creditore (sentenza del Tribunale federale 4A\_513/2010 del 30 agosto 2011, consid. 6.3; Zogg, op. cit., n. 3 ad art. 831; Egenmann in: Commentaire romand, Code civil II, 2016, n. 9 ad art. 831 CC) . Una disdetta che è data solo al debitore non è nulla, ma non ha alcun effetto nei confronti del terzo proprietario (sentenza della CEF 14.2022.137 del 2 giugno 2023, consid. 5.2.1). Scopo dell'art. 831 CC è consentire al terzo proprietario, occorrendo, di esercitare il diritto di riscatto del pegno garantitogli dall'art. 827 cpv. 1 CC (cfr. sotto consid. 5.3), con la conseguenza di evitare la realizzazione forzata del fondo ( sentenze del Tribunale federale 4A\_513+515/2010 del 30 agosto 2011, consid. 6.3 e i riferimenti, non riprodotto nella DTF 137 III 453; Zogg , op. cit., n. 1 ad art. 831; Egenmann , op. cit., n. 1 ad art. 831 ) e di essere surrogato nei diritti del creditore (cpv. 2; v. anche art. 110 n. 1 CO).

#### **E. 5.2**

Il giudice verifica, a prescindere dalle allegazioni delle parti, se la documentazione prodotta costituisce valido titolo di rigetto dell'opposizione (DTF 140 III 377 consid. 3.3.3). Di principio, spetta all'escutente dimostrare l'esigibilità del suo credito al momento della notifica del precetto esecutivo (da ultimo: sentenze della CEF 14.2022.132 del 9 maggio 2023, consid. 7.2, 14.2022.87 del 16 gennaio 2023, consid. 4.2.2, e 14.2022.25 del 20

dicembre 2022, consid. 4.1.3). Il principio non è però senza eccezioni, segnatamente, nel caso in cui l'esigibilità dipenda da una disdetta, che in linea di massima il giudice deve verificare, soltanto se è contestata dall'escusso (sentenze del Tribunale federale 5A\_1026/2018 del 31 gennaio 2019, RSPC 2020, 175 n. 2336, consid. 3.2.2, e della CEF 14.2021.160 del 5 maggio 2022, consid. 4.1.2). Visto che la comunicazione della disdetta al terzo proprietario del pegno secondo l'art. 831 CC ha per lui gli stessi effetti che la disdetta ha per il debitore, ovvero impedire la continuazione dell'esecuzione (sopra consid. 5.2), e ch'essa, come la disdetta, è una circostanza di fatto, la cui allegazione incombe a chi se ne prevale (art. 55 cpv. 1 CPC), si giustifica di trattare entrambe allo stesso modo dal punto di vista dell'onere di allegazione nella procedura di rigetto dell'opposizione.

### **E. 5.3**

Nella fattispecie, la RE 1 ha allegato in prima sede di aver comunicato a CO 1 la disdetta significata alla PI 1 (istanza, n. 8, pag. 4) e il convenuto non l'ha contraddetta, anzi ha rinviato "agli atti" (osservazioni all'istanza, ad 7-8, pag. 4). Il Pretore non doveva quindi verificare d'ufficio la questione della disdetta (sopra consid. 5.2.1). In ogni caso, risulta effetti vamente dagli atti che tale comunicazione ha avuto luogo il 19 ottobre 2022 (doc. M), come del resto ammesso dallo stesso resistente (osservazioni al reclamo, ad n. 31). Ciò bastava per rendergli la disdetta opponibile secondo la giurisprudenza testé citata (sopra consid. 5.1), ch'egli non discute. Anche su questo punto va dato ragione alla reclamante.

### **E. 5.4**

In merito all'impossibilità di determinare i termini per il riscatto del pegno giusta l'art. 827 cpv. 1 CC rilevata dal Pretore (consid. 9), motivo fatto suo dal resistente (osservazioni ad n. 31), la reclamante osserva a ragione che in prima sede nessuno si era posto il problema del riscatto (reclamo, n. 33-34), sicché esaminando la questione d'ufficio, il primo giudice ha violato il principio dispositivo (art. 55 cpv. 1 CPC e sopra consid. 5.2).

#### **E. 5.4.1**

A prescindere dalla violazione del principio dispositivo, non si può non rilevare che la legge non concede al terzo proprietario un termine di riscatto diverso dal termine di pagamento applicabile al debito garantito, visto che secondo l'art. 827 cpv. 1 CC egli può riscattare l'ipoteca (o la cartella ipotecaria [art. 844 cpv. 1 CC]) "alle medesime condizioni alle quali il debitore è autorizzato all'estinzione del debito". Come il debitore, il terzo deve quindi riscattare il pegno non appena il debito è esigibile (tra altri: Weber / von Graffenried, Berner Kommentar Art. 110-113 OR, 2 a ed. 2022, n. 36 ad art. 110 CO; Paul-Henri Steinauer, Les droits réels, vol. III, 5 a ed. 2021, n. 2815b; Eigenmann in: Commentaire romand, Code civil II, 2016, n. 17 ad art. 847 CC) o adempibile (tra altri: Zogg in: Basler Kommentar, Zivilgesetzbuch II, 7<sup>a</sup> ed. 2023, n. 10 ad art. 827 CC; Wenger in: Kren Kostkiewicz et al. [a cura di], Kommentar ZGB, 4 a ed. 2021, n. 5 ad art. 827 CC) se intende evitare la realizzazione del fondo.

#### **E. 5.4.2**

Nel caso in esame, CO 1 ha avuto l'occasione di riscattare i pegni perlomeno dalla comunicazione della disdetta, il 19 ottobre 2022 (doc. M), fino all'avvio dell'esecuzione, il 2 novembre 2022 (doc. N). Senonché egli non ha mai manifestato una simile volontà, anzi ha dimostrato di non voler riscattare il pegno interponendo opposizione al precetto esecutivo. Di conseguenza, oltre che tardiva siccome espressa solo con le osservazioni al reclamo (ad n. 31), la sua doglianza fondata sulla violazione dei suoi diritti derivanti

dall'art. 827 CC sfiora il pretesto.

## **E. 6**

Stante quanto precede, la reclamante conclude a ragione che, unitamente all'estratto del registro fondiario relativo alle 6 CI (doc. C), la convenzione di garanzia del 2019 (doc. G), pur non firmata da CO 1, costituisce un valido titolo di rigetto provvisorio dell'opposizione da lui interposta per il capitale complessivo garantito dalle sei CI, di fr. 4'350'000.–, oltre a tre interessi annuali del 10% antecedenti la domanda di realizzazione (del 2 novembre 2019) giusta l'art. 818 CC, ossia per un importo (di fr. 5'655'000.– complessivi) che copre ampiamente il credito posto in esecuzione, pari a fr. 4'528'962.37 oltre agli interessi del 2.875% dal 30 giugno 2021 (doc. N), da considerarsi esigibile al momento dell'avvio dell'esecuzione in seguito alla disdetta significata alla PI 1 l'11 maggio 2021 sia per il credito causale che per quelli astratti incorporati nelle CI (doc. L) e comunicata a CO 1 il 18 ottobre 2022 (doc. M) (reclamo ad n. 25-28). A nulla valgono le osservazioni del resistente, che per l'ennesima volta censura la pretesa insufficiente motivazione del reclamo (n. 22 e 24). La banca non si è infatti "dimenticata" di lui, siccome ha ricordato di avergli comunicato la disdetta in conformità con l'art. 831 CC (reclamo n. 30-32), e ha rilevato a ragione che il mancato svincolo delle due PPP vendute a CO 1 da parte della venditrice non le era imputabile, giacché non era parte dei rogiti di compravendita (n. 29); il Pretore non è del resto giunto alla conclusione inversa, ma si è limitato, a torto (sopra consid. 4.4), a dedurre l'assenza di un accordo speciale ai sensi dell'art. 833 cpv. 1 CC (consid. 8 i.f. della sentenza impugnata).

## **E. 7**

A norma dell'art. 82 cpv. 2 LEF, incombe invece all'escusso l'onere di sollevare e rendere immediatamente verosimili le eccezioni od obiezioni che deduce in giudizio. Esse non solo devono essere esposte in modo convincente, ma devono anche essere sostanziate in modo perlomeno verosimile nel senso che a conforto delle allegazioni devono esserci riscontri oggettivi (DTF 132 III 140 consid. 4.1.2, pag. 144), di principio documentali (art. 254 cpv. 1 CPC; DTF 145 III 160 consid. 5.1). La verosimiglianza è infatti meno di una prova ma più di una semplice allegazione (sentenze del Tribunale federale 5A\_845/2009 del 16 febbraio 2010 consid. 6.1 e 5A\_139/2018 del 25 giugno 2019 consid. 2.6.1 e 2.6.2). L'esame del giudice è sommario sia in fatto che in diritto (DTF 145 III 213 consid. 6.1.3) e gli lascia un certo potere d'apprezzamento (sentenza del Tribunale federale 5A\_66/2020 del 22 aprile 2020 consid. 3.3.1). L'eccezione è verosimile se sussistono oggettivamente più motivi a favore della realizzazione del fatto ostativo invocato che a sfavore (sentenza del Tribunale federale 5A\_142/2017 del 18 agosto 2017 consid. 4.1; Staehelin in: Basler Kommentar, SchKG I, 3 a ed. 2021, n. 87 segg. ad art. 82 LEF).

### **E. 7.1**

Nella fattispecie, con le osservazioni all'istanza CO 1 ha eccepito una violazione del l'art. 798 CC nella misura in cui le CI della banca gravano collettivamente diversi fondi che non sono tutti dello stesso proprietario né di proprietà di condebitori solidali, sicché la garanzia avrebbe dovuto essere ripartita tra i singoli fondi giusta l'art. 789 cpv. 2 CC. In modo invero criticabile (sopra consid. 4.6), il Pretore ha ripreso tale censura per mettere in dubbio il fatto che la convenzione di garanzia del 2019 possa costituire un riconoscimento dei debiti incorporati nelle cartelle ipotecarie. Nel reclamo, la RE 1 ricorda, segnatamente, che al momento della costituzione delle sei CI tutte e nove le PPP appartenevano alla New

Alliance SA, sicché secondo lei non si ponevano problemi di applicazione dell'art. 798 cpv. 1 CC. Rileva inoltre che le parti hanno rinunciato allo svincolo delle CI attraverso un accordo separato. Nelle osservazioni al reclamo, CO 1 ribadisce di nuovo il rimprovero alla RE 1 di aver violato "il suo obbligo di argomentare le censure e confrontarsi con le argomentazioni del Pretore".

#### **E. 7.1.1**

Ora, a parte il fatto che la reclamante ha sostenuto a ragione che la convenzione del 2019 costituisce, insieme all'estratto del registro fondiario, un valido titolo di rigetto dell'opposizione, sciogliendo il dubbio espresso dal Pretore, la RE 1 ha sufficientemente spiegato i motivi per cui contesta la decisione del Pretore in merito all'applicazione dell'art. 798 cpv. 1 CC (reclamo, ad n. 29). Anche su questo punto il reclamo risulta ricevibile.

#### **E. 7.1.2**

La reclamante ha del resto ragione. Poiché tratta della costituzione del pegno immobiliare, l'art. 798 cpv. 2 CC entra infatti in linea di conto soltanto al momento, per l'appunto, della costituzione del pegno immobiliare. Ora, è noto e incontestato che in concreto, a quel momento, ovvero nel maggio 2017, tutte e nove le PPP appartenevano effettivamente a un unico soggetto, ovvero la PI 1. L'eccezione fondata sull'art. 798 CC andava quindi respinta. Nel caso di una successiva vendita di uno o più fondi gravati dal pegno collettivo si pone infatti solo la questione della ripartizione del pegno secondo gli art. 833 CC e 115 dell'Ordinanza sul registro fondiario (ORF) (Schmid- Tschirren in: Basler Kommentar, Zivilgesetzbuch II, 7<sup>a</sup> ed. 2023, n. 15 ad art. 798 CC; Steinauer, op. cit., n. 2665b; Marchand in: Commentaire romand, Code civil II, 2016, n. 11 ad art. 833 CC), questione che va esaminata separatamente (sotto consid. 7.2).

#### **E. 7.2**

Anche l'eccezione sollevata dall'escusso in prima sede in merito all'assenza di un accordo speciale derogante alla suddivisione del pegno collettivo ai sensi dell'art. 833 cpv. 1 CC è stata ripresa dal Pretore, in modo invero criticabile (sopra consid. 4.6), per mettere in dubbio il fatto che la convenzione di garanzia del 2019 possa costituire un riconoscimento dei debiti incorporati nelle cartelle ipotecarie (sentenza impugnata, pag. 5 ad 8). Nel reclamo, la RE 1 afferma che non le è imputabile il fatto che le PPP comprate da CO 1 non siano poi state svincolate dalle cartelle ipotecarie, come previsto dai due rogiti del 23 gennaio 2018, anche perché essa non è stata coinvolta nella vendita. Aggiunge che ad ogni modo le parti hanno concluso un accordo nel senso dell'art. 833 cpv. 1, perché hanno espressamente rinunciato allo svincolo delle due PPP dalle cartelle, come risulta dalle due istanze d'iscrizione nel registro fondiario del loro trapasso di proprietà. Nelle osservazioni al reclamo, CO 1 ribadisce che al momento della loro vendita le PPP in questione non sono state svincolate, sebbene espressamente previsto nei due rogiti del 23 gennaio 2018. Ripete che le cartelle ipotecarie, gravanti anche su tali PPP, non sono state ripartite, come previsto dagli art. 798 cpv. 1 e 833 cpv. 1 nonché dall'ORF, "di cui si è ampiamente detto nelle osservazioni e nella duplice spontanea di cui al procedimento di primo grado". Ritiene insostenibile asserire che le istanze menzionate dalla RE 1 costituiscono un accordo di rinuncia allo svincolo delle due PPP dalle CI. Ne conclude che le cartelle sono inefficaci nei suoi confronti.

#### **E. 7.2.1**

L'onere di motivare adeguatamente il reclamo, ricordato più volte da CO 1, vale anche per le osservazioni al reclamo, sicché non basta al resistente ricordare genericamente eccezioni sollevate in prima sede (sentenze del Tribunale federale 4A\_621/2021 del 30 agosto 2022, consid. 3.1 e della CEF 14.2017.185 del 20 aprile 2018, RtiD 2018 II 835 n. 44c, consid. 6.4/c e il rinvio). Nella misura in cui si limita a rinviare alle osservazioni e alla duplice di prima sede, la sua memoria è pertanto irricevibile.

### **E. 7.2.2**

In caso di alienazione parziale del fondo ipotecato, o di uno tra più fondi ipotecati del medesimo proprietario ed in caso di divisione, il vincolo dell'ipoteca, in difetto di accordo speciale, dev'essere suddiviso in modo che ogni parte rimanga gravata proporzionalmente al suo valore (art. 833 cpv. 1 CC e 115 ORF). L'eventuale accordo dev'essere firmato dalle parti, ossia dal creditore, dall'alienante e dall'acquirente, e rivestire la forma pubblica per quanto attiene all'impegno del debitore (S teinauer , op. cit., n. 2712a e 2712b; Eigenmann in: Commentaire romand, Code civil II, 2016, n. 20 e 21 ad art. 833 CC ). Le parti non possono convenire, in deroga all'art. 798 cpv. 1 CC, il mantenimento dell'intero pegno collettivo sul fondo alienato senza che l'acquirente assuma il debito in modo solidale (S teinauer , op. cit., n. 2712a). In mancanza di un accordo speciale, l'ufficiale del registro fondiario deve ripartire d'ufficio la somma iniziale garantita del pegno in proporzione al valore del fondo alienato (DTF 114 II 324 consid. 3/c; Eigenmann, op. cit., n. 28 ad art. 833).

### **E. 7.2.3**

Nel caso in esame, non si evince dagli estratti del registro fondiario riferiti ai fondi di CO 1 (doc. C) che il pegno collettivo sia stato ripartito sugli stessi in alcun modo. Sono sì state svincolate dal pegno le PPP \_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_ e \_\_\_\_\_, ma esso continua a gravare in modo collettivo le altre sei PPP, tra cui le due intestate al resistente. D'altronde lo svincolo cui si è impegnata la PI 1, ora in liquidazione fallimentare, nei rogiti di compravendita del 2018 non risulta essere stato attuato. A prima vista, gli art. 833 e 798 CC sono stati disattesi, a dispetto delle annotazioni a mano sulle istanze d'iscrizione della compravendita (doc. T e U), che non hanno alcun effetto vincolante. Inoltre, i contratti di compravendita non sembrano potersi assimilare a un "accordo speciale" nel senso dell'art. 833 cpv. 1 CC, già solo perché non sono firmati dalla RE 1, che non ne è parte.

### **E. 7.2.4**

Ciò posto, la legge non prescrive la nullità dei pegni gravanti fondi alienati in contrasto con l'art. 833 CC. Anzi, se non ha accettato la ripartizione conforme alla legge o un accordo speciale divergente, il creditore ipotecario può domandare, entro un mese dal giorno in cui il riparto divenne definitivo, che il credito gli sia pagato entro un anno (art. 833 cpv. 2 CC), ciò che ha per effetto di permettergli di essere rimesso nella stessa posizione in cui si trovava prima dell'alienazione ( Eigenmann, op. cit., n. 31 e 36 ad art. 833). La questione di un'ipotetica ripartizione dell'onere pignoratorio collettivo tra i fondi gravati è del resto prematura. Non si porrà se il provento della realizzazione di tutte e sei le PPP non dovesse superare l'importo del credito posto in esecuzione. Ad ogni modo, non spetta al giudice del rigetto statuire sulla questione della ripartizione della garanzia, la questione dovendosi dirimere nella procedura di appuramento dell'elenco oneri ( sentenza del Tribunale federale 5A\_136/2013 del 16 dicembre 2013, consid. 3.1.2). Prematura (nel migliore dei casi), la censura andava dichiarata inammissibile.

### **E. 7.2.5**

Il rilievo espresso dal resistente nella duplica in seconda sede (ad n. 5), secondo cui la banca non avrebbe verificato nulla in merito all'andamento del cantiere e gli avrebbe nascosto le nuove operazioni che hanno portato a un'esposizione totale della medesima di fr. 7'950'000.– verso la PI 1 e il suo amministratore unico \_\_\_\_\_, poggia su fatti nuovi ( art. 326 cpv. 1 CPC ). Egli non spiega d'altronde quali conseguenze tali fatti potrebbero avere nella causa in esame. Come rilevato dallo stesso resistente, poi, gli accordi in questione non gli sono opponibili visto che non ne è parte. In base ai rogiti di compravendita del 2019 egli risponde con il valore delle sue PPP unicamente dei debiti astratti incorporati nelle CI che le gravano, non dei debiti causali riferiti ai mutui concessi dalla banca. Oltre che (doppiamente) irricevibile, il rilievo in questione è dunque anche infondato.

### **E. 7.3**

Per abbondanza, il Pretore ha giudicato che l'istanza avrebbe dovuto essere respinta anche alla luce dell'art. 82 cpv. 2 LEF, ritenendo verosimile che le CI fossero se non nulle, perlomeno inefficaci nei confronti di CO 1, nella misura in cui, mentre era già proprietario delle due PPP, si è visto "in un certo senso completamente tagliato fuori" . Per il primo giudice mal si comprende come sia stato possibile imbastire una nuova struttura contrattuale – ossia concludere la convenzione di garanzie del 2019 – senza il coinvolgimento del terzo proprietario del pegno, perlomeno per quanto attiene al trasferimento delle garanzie, come pure il motivo per cui al momento della disdetta egli è stato "completamente dimenticato" .

#### **E. 7.3.1**

La reclamante non si è determinata specialmente su tale argomento, che non è neppure stato discusso dalla controparte. La motivazione del Pretore poggia però su accertamenti da lui già utilizzati nella prima parte della sentenza per escludere, perlomeno a livello di verosimiglianza, che la convenzione di garanzia del 2019 possa fungere da riconoscimento dei debiti incorporati nelle CI. Ora, la reclamante ha partitamente refutato tali argomenti iniziali e concluso, perlomeno implicitamente, alla validità e all'opponibilità delle CI anche nei confronti di CO 1. Ha rilevato infatti che quest'ultimo, giacché non era debitore personale dei mutui, non doveva partecipare agli accordi del 2019 né firmarli e che gli stessi riprendevano il contenuto del rogito del 22 maggio 2017, con cui sono state costituite le sei CI (sopra consid. 4). Anche a questo riguardo il reclamo risulta pertanto ricevibile.

#### **E. 7.3.2**

L'argomentazione della reclamante è condivisibile anche nel merito. CO 1 poteva e doveva rendersi conto del suo impegno quale terzo comproprietario dei fondi gravati al momento del loro acquisto e ha accettato di potersene liberare solo intervenendo presso la sua controparte – la PI 1 – perché adempisse il suo obbligo contrattuale verso la banca (rimborso dei mutui) o verso di lui (svincolo delle CI gravanti i fondi venduti) oppure riscattando il pegno. Non aveva quindi alcun diritto di partecipare agli accordi del 2019, che non avevano alcun effetto diretto sulla sua responsabilità (reale), rimasta immutata, ma neppure indiretto, giacché si sono sostituiti a quelli dell'accordo pregresso del 2017 (sopra consid. 4.5). Che il progetto immobiliare non si sia concluso entro il 30 dicembre 2018 e che le PPP del resistente non siano state svincolate dal pegno sono circostanze di cui non risponde la banca, che non era parte dei contratti di compravendita delle PPP di CO 1. Questi può rivalersi soltanto su chi ha assunto tali impegni, ovvero la venditrice, la PI 1

(sopra consid. 4.5). Infine, CO 1 non è stato “completamente dimenticato” visto che ha ricevuto la comunicazione della disdetta dei mutui e ha avuto la possibilità di esercitare il suo diritto di riscatto (sopra consid. 5.3).

#### **E. 8**

Giuridicamente errata, la decisione impugnata va annullata. Poiché la documentazione prodotta dall'istante costituisce un valido titolo di rigetto provvisorio dell'opposizione interposta dal convenuto (sopra consid. 6), le cui eccezioni sono infondate nella misura in cui sono ricevibili (sopra consid. 7), la decisione va riformata nel senso dell'accoglimento dell'istanza.

#### **E. 9**

In ambedue le sedi le spese processuali, stabilite in applicazione degli art. 48 e 61 cpv. 1 OTLEF (RS 281.35), come le ripetibili, determinate in virtù dell'art. 11 cpv. 1-2 RTar ( RL 178.310 ) per il rinvio del l'art. 96 CPC, seguono la soccombenza (art. 106 cpv. 1 CPC).

#### **E. 10**

Circa i rimedi esperibili sul piano federale (art. 112 cpv. 1 lett. d LTF), il valore litigioso, di fr. 4'528'962.37, 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 è accolto e di conseguenza i dispositivi n. 1 e 2 della decisione impugnata sono così riformati: 1. L'istanza è accolta e di conseguenza l'opposizione interposta al precetto esecutivo n. 3326194 della sede di Lugano dell'Ufficio d'esecuzione è rigettata in via provvisoria. 2. Le spese processuali di complessivi fr. 800.–, già anticipate dall'istante, sono poste a carico del convenuto, che le rifonderà all'istante oltre a ripetibili di fr. 8'000.–. 2. Le spese processuali di complessivi fr. 3'200.– relative al presente giudizio, già anticipate dalla reclamante, sono poste a carico di CO 1, che rifonderà alla RE 1 società cooperativa fr. 25'000.– per ripetibili. 3. Notificazione a: – avv. PA 1, \_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_; – avv. PA 2 e MLaw RA 1, \_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_. Comunicazione alla Pretura del Distretto di Lugano, sezione 5. Per la Camera di esecuzione e fallimenti del Tribunale d'appello Il presidente Il cancelliere 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). Il termine di ricorso è sospeso durante le ferie giudiziarie (art. 46 cpv. 1 LTF).

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