

TI_GERICHTE 15.1997.00210 vom 12. Februar 1998

TI Tribunale d'appello, 1998-02-12, IT

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ti_gerichte_15.1997.00210

FR: TI_GERICHTE 15.1997.00210 du 12 février 1998

IT: TI_GERICHTE 15.1997.00210 del 12 febbraio 1998

Erwägungen

E. 1

a)Giusta l'art. _____ cpv. 1 primo periodo LEF, il creditore può chiedere la realizzazione di un pegno immobiliare non prima di sei mesi né più tardi di due anni dalla notificazione del precetto esecutivo. Se è stata fatta opposizione i termini rimangono sospesi tra il giorno in cui fu promossa l'azione (rispettivamente l'istanza di rigetto, cfr. _____ / Gasser, Grundriss des Schuldbetreibungs- und Konkursrechts, 6. ed., Berna 1997, §33 n.16, p. 267) e quello della sua definitiva definizione giudiziale (art. 154 cpv. 1 secondo periodo LEF). Secondo l'art. 133 cpv. 1 LEF, applicabile all'esecuzione in via di realizzazione del pegno per il rinvio dell'art. 156 cpv. 1 LEF, i fondi sono realizzati ai pubblici incanti non prima di un mese né più tardi di tre mesi dal giorno di ricevimento della domanda di realizzazione. Per il secondo capoverso della stessa norma, che riprende l'abrogato art. 26 RFF, su istanza del debitore e con l'accordo esplicito di tutti i creditori pignoratizi e pignoranti si può procedere alla realizzazione anche prima che un creditore sia legittimato a richiederla.

b)Per i combinati art. 143b e 156 cpv. 1 LEF, la realizzazione di beni immobili può essere attuata nella forma della vendita a trattative private in luogo dell'incanto se sono daticumulativamentei seguenti presupposti:

- tutti gli interessati vi acconsentono (art. 143b cpv.1 prima proposizione LEF);
- il prezzo offerto è pari almeno a quello di stima (art. 143b cpv.1 seconda proposizione LEF);
- l'elenco oneri relativo al fondo da realizzare è cresciuto in giudicato (cfr. 143b cpv.

E. 2

LEF).

Interessati nel senso di questa norma, dei quali è necessario raccogliere il consenso, sono tutti coloro ai quali dall'adozione della forma di realizzazione per trattative private in luogo di quella per pubblici incanti potrebbe derivare un pregiudizio, e dunque oltre al debitore, anche e soprattutto - al contrario di quanto ritiene il ricorrente - i creditori pignoratizi i cui crediti non sono coperti dal prezzo offerto (di regola dunque quelli dei ranghi successivi) nonché i creditori pignoranti (cfr. Amonn/ Gasser, op.cit., §28 n.69 p. 244; Jaeger/ Walder/ Kull/ Kottmann, Bundesgesetz über Schuldbetreibung und Konkurs, 4.ed., Vol.I, Zurigo 1997, n.8 ad art. 143b LEF). Va tuttavia ricordato che quando anche si realizzassero tutte le condizioni sopra menzionate rientra nel potere di apprezzamento dell'organo esecutivo decidere se procedere in concreto alla vendita a trattative private, atteso che in tal caso la sua decisione è suscettibile di essere impugnata con ricorso all'autorità di vigilanza (art. 17 cpv. 1 in fine LEF; cfr. Amonn/ Gasser, op.cit., §28 n.68, p.

244).

2. In concreto relativamente alle part. n. _____, _____, e _____ la domanda di vendita è stata formulata il 13/21 novembre 1995 dalla creditrice pignorataria di primo grado _____, iscritta a elenco oneri sub cifra 2., dopo un credito garantito da ipoteca legale a favore del Comune _____ di complessivi fr. 25.060.90. Le offerte d'acquisto presentate l'8 ottobre 1997 dalla _____, per il tramite dell'escusso, ammontano a fr. 742.200.-- per le particelle n. _____, e _____ rispettivamente a fr. 428.000.-- per le particelle n. _____ e _____. Nell'agosto 1996 il valore dei quattro fondi era stimato in complessivi fr. 1.594.050.-- (fr. 400.000.-- la part. n. _____, fr. 312.200.-- la part. n. _____, fr. 312.200.-- la part. _____ e fr. 569.650.-- la part. n. _____).

Dagli atti risulta che alla vendita a trattative private proposta dalla _____ si sono opposti _____, (creditore pignoratizio di secondo, quarto e quinto grado, con scritto 27 ottobre 1997), _____, (creditore pignoratizio di terzo grado, con scritto 21 ottobre 1997), la Società _____, (creditore pignoratizio di sesto e settimo grado, con scritto 14 ottobre 1997), la F.lli _____ (creditore al beneficio di ipoteca legale degli artigiani e imprenditori iscritto a elenco oneri sub cifra 3, con scritto 27 ottobre 1997), nonché _____, _____ (creditore pignorante, con scritto 21 ottobre 1997). In particolare la _____ ha comunicato di rifiutare _____ vom 10. Oktober 1997 (...), da (...) die Höhe des Verkaufspreises nicht angemessen erscheint.

Alla luce di siffatte circostanze, la decisione dell'UEF di non autorizzare la vendita a trattative private di parte dei fondi oggetto del pegno così come prospettata dal ricorrente non solo non costituisce errore di apprezzamento, ma rappresenta atto dovuto, atteso che in concreto fa palesemente difetto il consenso di tutti gli interessati di cui all'art. 143b cpv. 1 LEF, condizione imprescindibile per procedere alla vendita a trattative private di fondi nell'ambito di un'esecuzione speciale (sia essa in via di realizzazione del pegno - come è il caso - o in via ordinaria di pignoramento, a differenza di quanto avviene nella procedura fallimentare, cfr. art. 256 cpv. 1 LEF; Amonn/ Gasser, op.cit., §47 n.24, p.381).

Al proposito non giova al ricorrente neppure il richiamo ai combinati art. _____ cpv. 4 e 124 cpv. 2 LEF - che per altro si riferiscono alla realizzazione di beni mobili e crediti (cfr. Titolo marginale dell'art. 122 LEF) - dai quali sembra voler dedurre un suo diritto a pretendere la vendita a trattative private, equiparando agli alti oneri derivanti dagli interessi ipotecari correnti per i fondi costituiti in pegno ai costi di manutenzione e deposito di cui all'art. 124 cpv. 2 LEF. A prescindere dal fatto che l'accumulo di interessi ipotecari non influisce sul valore del fondo costituito in pegno (e dunque sul substrato esecutivo che la norma citata si prefigge di conservare, cfr. Amonn/ Gasser, §27 n.9, p.216), bensì soltanto sulla posizione debitoria dell'escusso, da tempo il Tribunale federale ha escluso la possibilità di procedere alla realizzazione anticipata di fondi per rischio di rapido deprezzamento (cosiddetto Notverkauf) nella procedura di pignoramento e in quella di realizzazione del pegno (DTF 107 III 127 cons.3 ; Jaeger/ Walder/ Kull/ Kottmann, op.cit., n. 6 ad art. 124 LEF; Amonn/ Gasser, op. cit., § 27 n.9, p. 216). La preoccupazione del ricorrente va ad ogni modo relativizzata, avendo l'UEF nelle more della procedura ricorsuale già fissato l'incanto per il prossimo 2 marzo 1998.

3. Il ricorrente si oppone infine anche alla messa all'incanto della part. _____, asserendo che non sarebbe stata formulata alcuna richiesta di realizzazione da parte

dell'■unica creditrice pignorativa e che quella formulata _____ dovrebbe essere respinta ■in forza di quanto disposto dall'■art. 126 cpv. 1 LEF, considerato che in modo manifesto la pretesa fatta valere non potrà essere coperta dal ricavo della realizzazione e pertanto (_____.) non può essere toccato dal risultato della procedura.

a) Per l'■art. 116 cpv.1 LEF il creditore può domandare la realizzazione dei fondi pignorati non prima di sei mesi né più tardi di due anni dal pignoramento. Tale diritto compete a ogni creditore che partecipi in via definitiva al pignoramento - indipendentemente dalle proprie prospettive reali di soddisfacimento - e l'■organo esecutivo è tenuto a dare seguito a una valida domanda di vendita procedendo alla realizzazione (cfr. Amonn/ Gasser, op. cit., §26 n.3 p.10 e n.13, p. 212).

b) In concreto _____ è creditore precedente nei confronti del ricorrente in via ordinaria di pignoramento (esecuzione n. _____). In suo favore sono stati pignorati in via definitiva i fondi intestati all'■escusso, tra i quali anche la part. n. _____ RFD _____ (verbale di pignoramento 13 giugno 1996) ed egli ne ha chiesto la vendita con atto 21 ottobre 1997, dunque nei termini temporali dell'■art. 116 LEF. In tali circostanze la domanda di vendita _____ è pienamente legittima e l'■UEF è tenuto _____ a darvi seguito, come del resto ha dichiarato di voler fare. Anche su questo punto il ricorso si rivela pertanto infondato.

Per completezza va infine osservato che il 13 gennaio 1998, nelle more della presente procedura, anche il creditore pignorativo di primo grado _____, ha presentato domanda di realizzazione del fondo.

4. Non si prelevano spese (art. 61 cpv. 2 lett. a OTLEF) e non si assegnano indennità (art. 62 cpv. 2 OTLEF), perché così è disciplinato per normativa di diritto federale.

Richiamati gli art. 124 ss., 143b, 155 ss. LEF

pronuncia: 1. Il ricorso di _____, è respinto.

2. Non si prelevano spese, né si assegnano indennità.

3. Contro questa decisione è dato ricorso entro dieci giorni alla Camera delle esecuzioni e dei fallimenti del Tribunale federale a _____, per il tramite della scrivente Camera di esecuzione e fallimenti del Tribunale d'■appello, in conformità dell'■art. 19 LEF.

4. Intimazione a:

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

quale autorità di vigilanza

Il presidente

La segretaria

E. 3

Il ricorrente si oppone infine anche alla messa all'incanto della part. _____, asserendo che non sarebbe stata formulata alcuna richiesta di realizzazione da parte dell'■unica creditrice pignorativa e che quella formulata _____ dovrebbe essere respinta "in forza di quanto disposto dall'art. 126 cpv. 1 LEF, considerato che in modo manifesto la pretesa fatta valere non potrà essere coperta dal ricavo della realizzazione e pertanto (_____.) non può essere toccato dal risultato della procedura. a) Per l'art. 116 cpv.1 LEF il creditore può domandare la realizzazione dei fondi pignorati non prima di sei mesi né più tardi di due anni dal pignoramento. Tale diritto compete a ogni creditore che

partecipi in via definitiva al pignoramento - indipendentemente dalle proprie prospettive reali di soddisfacimento - e l'organo esecutivo è tenuto a dare seguito a una valida domanda di vendita procedendo alla realizzazione (cfr. Amonn/ Gasser, op. cit., §26 n.3 p.10 e n.13, p. 212). b) In concreto _____ è creditore procedente nei confronti del ricorrente in via ordinaria di pignoramento (esecuzione n. _____). In suo favore sono stati pignorati in via definitiva i fondi intestati all'escusso, tra i quali anche la part. n. _____ RFD _____ (verbale di pignoramento 13 giugno 1996) ed egli ne ha chiesto la vendita con atto 21 ottobre 1997, dunque nei termini temporali dell'art. 116 LEF. In tali circostanze la domanda di vendita _____. _____ è pienamente legittima e l'UEF è tenuto _____ a darvi seguito, come del resto ha dichiarato di voler fare. Anche su questo punto il ricorso si rivela pertanto infondato. Per completezza va infine osservato che il 13 gennaio 1998, nelle more della presente procedura, anche il creditore pignoratizio di primo grado _____, ha presentato domanda di realizzazione del fondo.

E. 4

Intimazione a: Per la Camera di esecuzione e fallimenti del Tribunale d'appello quale
autorità di vigilanza Il presidente La segretaria

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