

TI_GERICHTE 15.2002.00078 vom 20. August 2002

TI Tribunale d'appello, 2002-08-20, IT

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ti_gerichte_15.2002.00078

FR: TI_GERICHTE 15.2002.00078 du 20 août 2002

IT: TI_GERICHTE 15.2002.00078 del 20 agosto 2002

Regeste

Sentenza o decisione senza scheda

Erwägungen

E. 1

Tutti i creditori iscritti nell'elenco oneri (salvo il Comune di _____ che in ogni ipotesi deve essere coperto) sono d'accordo per una vendita in blocco dei fondi n. _____ e _____ RFD di _____ nonché n. _____ e _____ RFD _____.

Rimane da esaminare se la legge consente siffatta realizzazione, in particolare se essa non lede gli interessi di persone che non sono parte nel procedimento, ciò che costituirebbe un caso di nullità ex art. 22 cpv. 1 LEF del provvedimento richiesto, il quale non potrebbe quindi ovviamente essere ordinato da questa Camera.

E. 1.1

All'UEF di Locarno è fatto ordine di assegnare a _____ il termine di cui all'art. 107 cpv. 5 LEF (per rinvio dei combinati art. 39 e 102 RFF). 2. Non si prelevano spese e non si assegnano indennità. 3. Contro questa sentenza è dato ricorso entro dieci giorni alla Camera delle esecuzioni e dei fallimenti del Tribunale federale, Losanna, per il tramite della scrivente Camera di esecuzione e fallimenti del Tribunale d'appello, Lugano, in conformità dell'art. 19 LEF. 4. Intimazione a: - _____ Comunicazione all'Ufficio di esecuzione e fallimenti del Distretto di Locarno. Per la Camera di esecuzione e fallimenti del Tribunale d'appello quale autorità di vigilanza Il
presidente Il segretario

E. 2

Ex art. 134 cpv. 1 LEF, applicabile nella procedura di realizzazione del pegno per il rinvio dell'art. 156 cpv. 1 LEF, le condizioni dell'incanto sono stabilite dall'ufficio in conformità degli usi locali e in modo da ottenere la maggior somma possibile. In applicazione di tale principio, l'art. 108 cpv. 1 RFF prevede che fondi costituiti in pegno separatamente possono essere venduti in blocco o per gruppi soltanto se costituiscono un'unità economica che non può essere smembrata senza forte diminuzione di valore. Solo un creditore pignoratorio precedente titolare di diritti di pegno su ogni singolo fondo può tuttavia chiedere la vendita in blocco, ciò che risulta in modo esplicito dal testo dell'art. 107 cpv. 1 RFF nell'ipotesi di una pluralità d'immobili gravati da un diritto di pegno collettivo, ma che deve valere anche per l'ipotesi di pegni costituiti separatamente su diversi fondi, poiché la realizzazione di qualsivoglia fondo può essere chiesta solo da un creditore che ha promosso un'esecuzione ordinaria ed ottenuto il pignoramento dell'immobile o che ha promosso un'esecuzione in via di realizzazione del pegno tendente alla realizzazione del fondo o dei fondi in questione.

E. 3

Nel caso di specie, _____ ha promosso contro _____ un'esecuzione in realizzazione del pegno gravante unicamente il fondo n. _____ RFD di _____; essa non avrebbe comunque potuto chiedere la realizzazione degli altri fondi della proprietà dell'escusso, sui quali non risulta essere titolare di alcun diritto di pegno. D'altra parte, gli altri creditori pignorati (_____, _____, _____) non hanno promosso esecuzione. Non essendo stata chiesta la realizzazione dei fondi n. _____ RFD di _____ nonché n. _____ e _____ RFD _____, una vendita in blocco è esclusa.

E. 4

Il consenso dell'escusso alla vendita in blocco non consente di giungere ad un'altra conclusione. In effetti, devono essere salvaguardati gli interessi di eventuali persone non parte all'esecuzione promossa da _____, in particolare gli interessi dei titolari di diritti reali limitati gravanti sulle altre particelle. Dal rapporto peritale di valutazione immobiliare 25 maggio 1999 si evince che i fondi n. _____ RFD di _____ nonché n. _____ e _____ RFD _____ sono gravati almeno da un diritto di pegno, in IV grado, spettante apparentemente ad un creditore – _____ – che non ha acconsentito alla vendita in blocco. Del resto, non è escluso che le altre cartelle ipotecarie al portatore in apparenza in mano di _____ (per quelle di I, II e III rango), di _____ (V rango) e di _____ (VI rango) non siano rivendicate da terzi né che non sia insinuato un diritto reale non iscritto a registro fondiario (cfr. art. 39 RFF a contrario). L'allestimento di un elenco oneri per ogni singolo fondo è quindi indispensabile. Inoltre, poiché i creditori pignorati sono liberi di decidere il momento più opportuno per far valere il loro diritto di pegno, il credito garantito essendo comunque imprescrittibile (art. 807 CC), una realizzazione in blocco anche dei fondi per i quali non è stata promossa alcuna esecuzione necessiterebbe l'accordo di tutti i creditori pignorati in ogni grado.

E. 5

L'inoltro di una procedura di appuramento degli oneri senza relativa domanda di realizzazione da parte di un creditore procedente abilitato a presentarla non è però previsto dalla legge. L'unica via percorribile appare pertanto quella consistente per _____ nell'inoltro un'esecuzione in via di realizzazione del suo pegno collettivo (ai sensi dell'art. 798 cpv. 1 CC) o dei diversi diritti di pegno (cfr. art. 798 cpv. 2 CC) gravanti tutti i fondi costituenti la proprietà dell'escusso (cfr. art. 816 cpv. 3 CC e 107 RFF; Paul-Henri Steinauer, *Les droits réels*, vol. III, 2. ed., Berna 1996, n. 2787 ss.; Pierre-Robert Gilliéron, *Commentaire de la LP*, vol. II, Losanna 2000, n. 33 ad art. 156). Occorre tuttavia precisare che _____ nella sua qualità di creditrice pignorata di I rango, non è tenuta ad accettare un rinvio della realizzazione del fondo n. _____ RFD di _____, in attesa che proceda _____, la quale poteva già rendersi conto del problema al momento della costituzione, risp. dell'acquisto delle sue cartelle ipotecarie ed ha quindi ammesso l'inconveniente. Anche _____ avrebbe dovuto già in precedenza avvertire il rischio di una vendita del singolo fondo n. _____ RFD di _____ e potuto evitarlo concedendo a _____ un diritto di pegno su tutti i fondi formanti un'unità economica.

E. 6

Una sospensione dell'esecuzione n. _____ come ipotizzata dall'UEF di Locarno è d'altronde possibile solo dietro ritiro della domanda di vendita da parte di _____, che dovrà però ripresentarla nel termine di 2 anni di cui all'art. 154 cpv. 1 LEF, sotto pena della perenzione imperativa dell'esecuzione (art. 154 cpv. 2 LEF; Känzig/Bernheim, Basler Kommentar zum SchKG, Basilea/Ginevra/Monaco 1998, vol. II, n. 31 e 33 ad art. 154). Va ovviamente riservata la portata dell'impegno assunto da _____ nei confronti di _____ con la transazione giudiziale 30 luglio 2002, che può non essere esaminata a questo stadio della procedura, poiché la questione non è stata sollevata dalla ricorrente.

E. 7

Dallo scritto 25 luglio 2002 di _____ non risulta che _____ abbia aderito alla domanda di doppio turno d'asta.

E. 7.1

Ex art. 142 cpv. 1 LEF, applicabile nell'esecuzione in via di realizzazione del pegno per il rinvio dell'art. 156 cpv. 1 LEF, qualora il fondo sia stato gravato, senza il consenso del creditore pignoratizio anteriore, da servitù, da oneri fondiari o da un diritto personale annotato e la precedenza del diritto di pegno risulti dall'elenco degli oneri, il creditore pignoratizio può pretendere, entro dieci giorni dalla notificazione dell'elenco degli oneri, che il fondo sia messo agli incanti con o senza questo aggravio. 7.2. _____ afferma che solo il creditore procedente può chiedere il doppio turno d'asta. Orbene, il testo di legge, come pure l'art. 104 cpv. 1 RFF, non pongono tale condizione e la dottrina riconosce anche al non procedente la facoltà di chiedere il doppio turno d'asta (cfr. Gilliéron, op. cit., n. 13 ad art. 142). L'art. 142 LEF è del resto stato adottato in attuazione dell'art. 812 cpv. 2 e 3 CC, che mira a proteggere tutti i creditori pignoratizi di rango anteriore rispetto ai titolari di oneri di rango posteriore, indipendentemente dal fatto che hanno o no promosso esecuzione.

E. 7.3

Secondo la giurisprudenza del Tribunale federale (DTF 124 III 37, 125 III 123 ss e 126 III 290), peraltro citata dall'UEF di Locarno, oggetto del doppio turno d'asta possono anche essere contratti di locazione, ad eccezione di quelli la cui durata è inferiore al termine legale di disdetta (cfr. DTF 126 succitato e CEF 28 giugno 2001 [15.2001.153]), ciò che non è ovviamente il caso del contratto tra _____ e _____, concluso per 30 anni e quattro mesi e scadente il 31 maggio 2018.

E. 7.4

La disputa sul rango rispettivo dei diritti di _____ e della locatrice è una questione di diritto materiale che deve essere decisa dal giudice competente per dirimere le contestazioni dell'elenco oneri. Il ricorso può però essere interpretato quale contestazione dell'elenco oneri. Poiché l'asserito (implicitamente) rango preferenziale _____ non risulta dal registro fondiario (il contratto di locazione non è annotato a registro fondiario, ma appare essere stato concluso prima della costituzione del pegno della ricorrente, con il rilievo che quanto alla datazione [14 gennaio 1988] vi è una violenta suspicio di antedatatione nel senso che sono citati due articoli ai punti 6 e 7 [art. 261a e 261b CO] a quel tempo non ancora in vigore [RU 1990, 809], validi dal 1. luglio 1990 [RU 1990, 833]), l'onere dell'azione incombe alla ricorrente, in applicazione dell'art. 39 RFF (per rinvio dell'art. 102 RFF). L'UEF di Locarno assegnerà di conseguenza un termine di 20 giorni a _____ per inoltrare azione in contestazione dell'elenco oneri (art. 107 cpv. 5 LEF, per

rinvio dei combinati art. 39 e 102 RFF). Non si procederà all'asta della particella n. _____ RFD di _____ prima dello scadere del suddetto termine, ritenuto che nell'ipotesi in cui i ricorrenti dovessero inoltrare azione in contestazione dell'elenco oneri, la questione della sospensione dell'asta dovrà essere esaminata alla luce dell'art. 141 LEF (cfr. CEF 22 febbraio 2001 [15.2001.13]).

E. 8

Ne consegue l'evasione del gravame nel senso dei considerandi. Sulle spese occorre ricordare che – benché la gratuità della procedura sia contraria al sistema di diritto amministrativo in cui si muove il ricorso secondo l'art. 17 LEF (Jean–François Poudret /Suzette Sandoz–Monod , Commentaire de la loi fédérale d'organisation judiciaire, vol. II, Berna 1990, n. 2.10 all'art. 81, p. 804) – siffatto principio è stato codificato per espressa volontà del legislatore (art. 20a cpv. 1 primo periodo LEF e 61 cpv. 2 lett. a OTLEF; DTF 125 III 383 cons. 2a). Per lo stesso motivo non si assegnano indennità (art. 62 cpv. 2 OTLEF). Richiamati gli art. 17, 134, 142, 154 LEF; 107, 104, 108 RFF; 798 CC; 61, 62 OTLEF; pronuncia: 1. Il ricorso 29 maggio 2002 _____, è evaso nel senso dei considerandi.

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