

## **TI\_GERICHTE 15.2004.126 vom 16. November 2004**

TI Tribunale d'appello, 2004-11-16, IT

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ti\\_gerichte\\_15.2004.126](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ti_gerichte_15.2004.126)

FR: TI\_GERICHTE 15.2004.126 du 16 novembre 2004

IT: TI\_GERICHTE 15.2004.126 del 16 novembre 2004

### **Regeste**

fallimento. Realizzazione di un immobile prima della crescita in giudicato della graduatoria. Autorizzazione

### **Volltext**

Ticino Tribunale di appello diritto civile La Camera di esecuzione e fallimenti 16.11.2004 15.2004.126

fallimento. Realizzazione di un immobile prima della crescita in giudicato della graduatoria. Autorizzazione

Incarto n. 15.2004.126 Lugano 16 novembre 2004 CJ/sc/fb In nome della Repubblica e Cantone del Ticino La Camera di esecuzione e fallimenti del Tribunale d'appello quale autorità di vigilanza composta dei giudici: Chiesa, presidente, Pellegrini e Walser segretario: Jaques, vicecancelliere statuendo sull'istanza 14 luglio 2004 dell' IS 1 , \_\_\_\_\_ tendente ad ottenere l'autorizzazione di procedere alla realizzazione della PPP n. \_\_\_\_\_ . part. n. \_\_\_\_\_ RDF di \_\_\_\_\_ ai sensi dell'art. 128 cpv. 2 RFF prima della crescita in giudicato dell'elenco oneri allestito nella procedura fallimentare secondaria diretta contro PI 1 , già in \_\_\_\_\_ rappr. dall'amministratore del fallimento \_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_, a sua volta patrocinato dall' \_\_\_\_\_, St. leg. dell' \_\_\_\_\_ PA 1, \_\_\_\_\_ procedura che concerne anche i creditori insinuatisi nel fallimento: 1. PI 4 rappr. da RA 1 2. PI 2 rappr. dall'avv. \_\_\_\_\_ PA 2, \_\_\_\_\_ 3. PI 3, \_\_\_\_\_ 4. \_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_ ritenuto in fatto e considerato in diritto: 1. Con sentenza 26 maggio 2003 di questa Camera (inc. 14.02.91), è stata riconosciuta in Svizzera la decisione di apertura della procedura d'insolubilità ("Insolvenzverfahren") nei confronti della massa ereditaria fu PI 1, emanata il 18 giugno 2002 dall' Amtsgericht \_\_\_\_\_. Il 23 febbraio 2004, l'IS 1 ha depositato l'elenco oneri relativo alla PPP \_\_\_\_\_ f.b. part. n. \_\_\_\_\_ RFD di \_\_\_\_\_ (di 105/1000). Vi sono stati iscritti con il beneficio di un'ipoteca legale ai sensi degli art. 836 CC e 183 LAC il Municipio di \_\_\_\_\_ per fr. 2'300.-- nonché, per fr. 4'577,65, la PI 3 quale creditrice surrogata nei diritti dello Stato e Canton Ticino. PI 4 è stata iscritta in primo rango per due crediti di fr. 677'821,75 e di fr. 76'980.--, mentre PI 2 è stata collocata in II, III, IV, V, e VI rango per un importo di fr. 550'275.--. 2. Il credito di PI 2 è stato contestato sia da PI 3 mediante azione 12 marzo 2004 in contestazione della graduatoria (della quale l'elenco oneri è parte integrante) sia dall'amministratore tedesco del fallimento, \_\_\_\_\_, con azione revocatoria ai sensi dell'art. 285 LEF. 3. Giusta l'art. 243 cpv. 2, 1° periodo LEF, l'amministrazione del fallimento realizza senza indugio gli oggetti esposti a rapido deprezzamento, che richiedono una manutenzione costosa o la cui conservazione comporta spese eccessive. La facoltà di realizzazione anticipata prevista da questa norma è limitata dall'art. 128 cpv. 1 RFF, in virtù del quale la realizzazione (per incanto od a trattative

private) non potrà, neppure nei casi d'urgenza, aver luogo prima che siano decise, con sentenza passata in giudicato, le contestazioni relative ai diritti di pegno o ad altri diritti reali limitati risultanti dalle iscrizioni nel registro fondiario o notificati da terzi. Giusta l'art. 128 cpv. 2 RFF, l'autorità di vigilanza potrà tuttavia, eccezionalmente (cfr. i testi in tedesco e francese), permettere che la realizzazione avvenga prima, se ciò possa farsi senza pregiudizio di interessi legittimi. In questo caso le condizioni d'incanto faranno menzione delle cause pendenti e una iscrizione provvisoria sarà praticata nel registro fondiario (art. 961 CC).

3.1. Nel caso di specie, sia l'IS 1 che la creditrice ipotecaria di primo rango (scritto 7 luglio 2004) e la massa fallimentare tedesca (scritto 3 giugno 2004) hanno auspicato la vendita all'asta nei tempi più brevi possibili, per evitare inutili spese a carico della massa fallimentare siccome l'immobile è sfitto e inutilizzato. PI 2 si è invece opposta a una realizzazione anticipata (scritto del 1. luglio 2004).

3.2. L'art. 128 RFF si fonda sulla considerazione che un prezzo di aggiudicazione conforme al vero valore dell'immobile può essere ottenuto solo se vi è chiarezza sugli oneri fondiari da assegnare all'aggiudicatario (cfr. DTF 119 III 87, cons. 2a; 111 III 78, cons. 1; 107 III 90). Nei casi in cui, come nella fattispecie, tutti i crediti garantiti da pegni immobiliari sono esigibili, un'assegnazione all'aggiudicatario è però comunque esclusa, siccome questi crediti devono essere pagati con il prezzo di aggiudicazione e la parte dei pegni da esso non coperta deve essere radiata dal registro fondiario (cfr. art. 110 cpv. 2 RFF al quale rinvia l'art. 130 cpv. 1 RFF). Si potrebbe pertanto sostenere che in siffatta ipotesi, la vendita anticipata non richiede l'autorizzazione di cui all'art. 128 cpv. 2 LEF, rispettivamente – ma l'esito è lo stesso – che questa autorizzazione deve sempre essere concessa. In due vecchie sentenze, il Tribunale federale ha però esteso la protezione contro le realizzazioni anticipate ai creditori pignorati la cui pretesa è esigibile, allo scopo di garantire al titolare della pretesa la cui collocazione è contestata la facoltà di poter determinare il comportamento da adottare nell'asta, ciò che presuppone che egli sappia in anticipo se potrà o no compensare il prezzo d'aggiudicazione offerto con il proprio credito (DTF 53 III 15 s.; 72 III 29; cfr. pure [in modo implicito] DTF 88 III 26 s., cons. 3c). Nella giurisprudenza più recente, questa protezione è stata indirettamente confermata, nel senso che il Tribunale federale ha stabilito che quando è realizzato un motivo di straordinaria urgenza ("Überdringlichkeit") ai sensi dell'art. 128 cpv. 2 RFF, la richiesta di realizzazione anticipata non può essere respinta, invocando solo l'interesse dei creditori ipotecari a poter definire la propria strategia quali offerenti (cfr. DTF 96 III 87; 78 III 79 s.; 75 III 103; 72 III 30 s., cons. 1; Gilliéron, Commentaire de la LP, vol. III, Losanna 2001, n. 22 ad art. 243). In concreto, la vendita prospettata dall'Ufficio è pertanto sottoposta ad autorizzazione ai sensi dell'art. 128 cpv. 2 RFF.

3.3. Quale motivo di straordinaria urgenza ("Überdringlichkeit"), la giurisprudenza annovera l'aumento degli interessi ipotecari correnti che non siano coperti dai frutti dell'immobile, in ogni caso se la perdita è rilevante, anche se dovesse essere sopportata solo dai creditori chirografari (cfr. DTF 119 III 90, cons. 4b; 111 III 79 cons. 2; 96 III 86 s.). Nello stabilire il criterio di rilevanza della perdita, l'autorità di vigilanza deve procedere ad una ponderazione degli interessi contrapposti (cfr. DTF 72 III 31).

3.4. Nel caso concreto, non decorrono più interessi ipotecari, siccome sia il credito della creditrice di primo rango (PI 4) sia quello garantito dalle cartelle ipotecarie di rango II a VI sono stati disdetti, essendo entrambi stati collocati quali crediti esigibili da pagarsi in contanti. Al loro posto decorrono però interessi di mora allo stesso tasso del 10% (cfr. elenco oneri e art. 104 cpv. 2 CO). Pur volendo far astrazione del credito di PI 2, in quanto oggetto di contestazioni, il possibile ricavo viene di conseguenza ridotto ogni anno almeno di fr. 73'898.-- (fr. 67'398.-- quali interessi di mora al

10% su fr. 597'000.-- e su fr. 76'980.--, più fr. 6'500.-- a titolo di spese condominiali, cfr. scritto 19 ottobre 2004 del rappresentante della comunione dei comproprietari, \_\_\_\_\_), ossia di oltre l'8% della stima peritale del valore dell'immobile (pari a fr. 900'800.--). La perdita aumenta a fr. 123'898.-- (13,75%) se si considera anche il credito di PI 2. Gli interessi, sia convenzionali che di mora (cfr. art. 818 cpv. 1 n. 2 e 3 CC), continueranno a maturare fino alla realizzazione (art. 208 cpv. 1, 2. periodo LEF). Essi non sono d'altronde compensati con i redditi dell'immobile, il quale è sfitto e risulta impossibile da locare, siccome i possibili interessati che si sono finora manifestati si sono ritirati a causa dell'incertezza relativa alla durata di locazione (cfr. scritto 19 ottobre dell'\_\_\_\_\_ all'IS 1). Infatti, l'Ufficio ha giustamente imposto all'amministrazione dell'immobile di fissare la scadenza della locazione al giorno dell'aggiudicazione, per evitare un deprezzamento del valore dell'immobile se esso dovesse essere messo all'incanto gravato da un contratto di locazione. L'interesse di tutte le parti a un'immediata messa all'asta è pertanto superiore a quello di PI 2 a poter stabilire la propria strategia di asta, anche per il motivo che quest'ultima potrà, qualora dovesse aggiudicarsi il fondo, saldarne il prezzo mediante compensazione con il proprio credito (dovesse vincere le cause pendenti) solo dopo aver pagato tutte le spese e i crediti garantiti da ipoteca legale e dal pegno di primo rango, il cui importo complessivo può essere valutato in almeno fr. 830'000.-- (fr. 2'300 + 4'577 + 597'000.-- + 80'821 + 76'980 + 67'398), senza contare le spese esecutive (comprese quelle riferite all'amministrazione dell'immobile) e di trapasso. 4. L'istanza va pertanto accolta. Non si preleva la tassa di giustizia e non si assegnano indennità, visto il principio di gratuità che caratterizza l'ambito della vigilanza in materia esecutiva (cfr. art. 61 cpv. 2 lett. a, e 62 cpv. 2 OTLEF; 16 cpv. 1 LPR). Richiamati gli art. 17, 20 a, 243 LEF; 128 RFF; 61, 62 OTLEF; pronuncia: 1. L'istanza 14 luglio 2004 dell'IS 1 è accolta. 1.1. Di conseguenza, è autorizzata ai sensi dell'art. 128 cpv. 2 RFF la realizzazione della PPP n. \_\_\_\_\_ f.b. part. n. \_\_\_\_\_ RDF di \_\_\_\_\_ prima della conclusione delle cause inoltrate contro PI 2. 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 Losanna, per il tramite della scrivente Camera di esecuzione e fallimenti del Tribunale d'appello, in conformità dell'art. 19 LEF. 4. Intimazione a: – \_\_\_\_\_, St. leg. dell'PA 1, \_\_\_\_\_; – RA 1, \_\_\_\_\_; – \_\_\_\_\_ PA 2, \_\_\_\_\_; – PI 3, \_\_\_\_\_; – \_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_ Comunicazione all'IS 1. Per la Camera di esecuzione e fallimenti del Tribunale d'appello quale autorità di vigilanza Il presidente  
Il segretario

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