

## **TI\_GERICHTE 15.2005.129 vom 13. März 2006**

TI Tribunale d'appello, 2006-03-13, IT

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ti\\_gerichte\\_15.2005.129](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ti_gerichte_15.2005.129)

FR: TI\_GERICHTE 15.2005.129 du 13 mars 2006

IT: TI\_GERICHTE 15.2005.129 del 13 marzo 2006

### **Regeste**

Ricorso in tema di stima peritale e di elenco oneri.

### **Erwägungen**

#### **E. 1**

A mente di RI 1 il perito incaricato dall'Ufficio di stimare la particella oggetto del diritto di pegno sarebbe incorso in un errore, atteso che egli nel marzo del 2004 avrebbe fatto allestire una stima che aveva attribuito al fondo un valore notevolmente diverso. Il debitore ha comunque ommesso di produrre la richiamata perizia e anche di indicare quale valore avrebbe attribuito all'immobile il perito da lui incaricato.

#### **E. 2**

Per l'art. 9 cpv. 2 RFF, applicabile anche nell'esecuzione in via di realizzazione del pegno per il rinvio dell'art. 99 cpv. 2 RFF, ogni interessato può chiedere all'autorità di vigilanza una nuova stima a mezzo di perito, previo deposito delle spese occorrenti. L'ordine di nuova stima costituisce un mero atto amministrativo che ogni avente diritto può richiedere senza obbligo di motivazione, salvo l'allegazione del dissenso sul quantum ( DTF 110 III 71-72 cons. 3; Fritzsche/Walder , Schuldbetreibung und Konkurs nach schweizerischem Recht, vol. I, Zurigo 1984, § 31 n. 46; Gilliéron , Poursuite pour dettes, faillite et concordat, Losanna 1993, p. 173; Amonn/ Walther , Grundriss des Schuldbetreibungs- und Konkursrechts, Berna 2003 , § 22 n. 50).

#### **E. 3**

La richiesta di una nuova stima deve avvenire nel termine di dieci giorni da quando il richiedente ha avuto conoscenza del valore della stima peritale ( Häusermann/Stöckli/Feuz , Basler Kommentar zum SchKG, Basilea, Ginevra, Monaco 1998, n. 138 ad art. 140 LEF). In concreto RI 1 non specifica quando egli ha avuto conoscenza del valore attribuito dalla \_\_\_\_\_ al fondo in esecuzione.

#### **E. 4**

La procedura di realizzazione di un pegno immobiliare è regolata dagli art. da 122 a 143b LEF (art. 156 LEF). A norma dell'art. 140 cpv. 3 LEF l'ufficiale deve ordinare una stima del fondo e comunicarla agli interessati. Se nell'avviso di incanto è menzionato il valore di stima, l'avviso vale pure quale comunicazione della stima (art. 30 cpv. 1 RFF; Häusermann/Stöckli/Feuz , op. cit., n. 138 ad art. 140 LEF).

#### **E. 5**

Nel caso di specie l'Ufficio ha pubblicato l'avviso d'incanto datato 23 \_\_\_\_\_ 2005 sul FUC n. \_\_\_\_\_ di stessa data ed inoltre lo ha trasmesso personalmente mediante

invio postale raccomandato anche a il 9 \_\_\_\_\_ 2005. Nell'avviso d'incanto l'Ufficio, sulla base del rapporto peritale del luglio 2005 della \_\_\_\_\_, ha stabilito il valore di stima peritale del fondo in fr. 567'300.--. In casu quindi il gravame 15 novembre 2005 di RI 1, in quanto rivolto contro il valore di stima peritale, risulta ampiamente tardivo e per questo motivo va dichiarato irricevibile.

#### **E. 6**

Al ricorrente va comunque ricordato che nella procedura in via di realizzazione del pegno immobiliare la stima svolge un ruolo solo secondario (Amonn, in ZBJV 1976, p. 506), limitato a un semplice orientamento quantitativo destinato ad eventuali interessati all'incanto (DTF 70 III 17 cons. 3).

#### **E. 7**

Nell'esecuzione in via di realizzazione del pegno ex art. 151 ss. LEF tornano applicabili, in particolare, gli art. da 106 a 109 LEF per il rinvio di cui all'art. 155 cpv. 1 LEF; la realizzazione immobiliare si opera poi secondo le disposizioni degli art. da 133 a 143b LEF (per il rinvio dell'art. 156 prima proposizione LEF) e degli art. da 85 a 121 RFF, rispettivamente, per quanto qui di rilievo, degli art. da 29 a 42 RFF (per il rinvio dell'art. 102 RFF).

#### **E. 8**

Per l'art. 140 cpv. 1 LEF prima dell'incanto l'ufficiale constatata, in base alle insinuazioni presentate e all'estratto del registro fondiario, gli oneri gravanti il fondo. L'elenco oneri è poi comunicato agli interessati con l'assegnazione di un termine di dieci giorni per contestarlo (art. 140 cpv. 2 LEF). In caso di mancata o tardiva contestazione dell'elenco oneri, le pretese ivi iscritte si avranno per riconosciute per quanto concerne l'esecuzione in corso (cfr. art. 37 cpv. 2 in fine ORF). Se la contestazione verte su un diritto iscritto nell'elenco oneri deve essere avviata la procedura di appuramento dell'elenco oneri prevista dagli art. 37-40 RFF. Se la contesa concerne unicamente aspetti procedurali la competenza decisionale spetta non al giudice ma all'autorità di vigilanza (cfr. Amonn/Walther, op. cit., § 28 n. 39, p. 236/237). L'art. 39 cpv. 1 primo periodo RFF precisa poi che, in caso di contestazione, l'ufficio procede a norma dell'art. 107 cpv. 5 LEF, prescindendo dalle formalità ex art. 106 LEF (cfr. DTF 112 III 111; contra Gilliéron, Poursuite pour dettes, faillite et concordat, 3. ed., Losanna 1993, p. 232).

#### **E. 9**

Scopo dell'allestimento e della comunicazione di un elenco oneri di un determinato fondo da porre agli incanti forzati è quello di accertare in maniera definitiva l'esistenza e il contenuto dei diritti di pegno gravanti il fondo da licitare (DTF 101 III 36 consid. 4 pag. 39; Häusermann / Stöckli / Feuz, op. cit., n. 31 ad art. 138).

#### **E. 9.1**

L'Ufficio di esecuzione è tenuto a inserire nell'elenco oneri tutti i diritti e gli oneri risultanti dal Registro fondiario (art. 34 cpv. 1 lett. b primo periodo RFF), ma anche tutte quelle pretese insinuate durante il termine di cui all'art. 138 cpv. 2 cifra 3 LEF che non risultano dal Registro fondiario (art. 34 cpv. 1 lett. b terzo periodo RFF): in quest'ultimo caso l'Ufficio dovrà però segnalare sull'elenco oneri tale differenza (art. 36 cpv. 2 RFF; Häusermann/Stöckli/Feuz, op. cit., n. 7 e 101 ad art. 140).

### **E. 9.2**

Le pretese che risultano dal Registro fondiario vanno iscritte nell'elenco oneri anche se l'avente diritto non ha notificato la propria pretesa (art. 34 cpv. 1 lett. b primo periodo RFF).

### **E. 9.3**

Le pretese che non risultano dal Registro fondiario e per le quali l'avente diritto è rimasto silente durante il termine di cui all'art. 138 cpv. 2 cifra 3 LEF non possono essere iscritte nell'elenco oneri (art. 36 cpv. 1 RFF; Häusermann/Stöckli/ Feuz , op. cit., n. 103 ad art. 140).

### **E. 10**

Nel caso di specie dagli atti dell'Ufficio non risulta che la Cassa pensioni \_\_\_\_\_ abbia insinuato delle pretese nelle procedure esecutive promosse contro RI 1 e contro PI 1: neppure dall'estratto del registro fondiario emerge che essa vantò dei diritti gravanti la particella n. \_\_\_\_\_ RFD di \_\_\_\_\_. Per questo motivo la censura sollevata dal ricorrente, secondo cui nell'elenco oneri non sarebbe stato annotato alcun diritto a favore della Cassa pensioni \_\_\_\_\_ deve essere respinta.

### **E. 11**

L'Ufficio ha iscritto nell'elenco oneri sub ipoteche convenzionali al numero 3 gli importi complessivi di fr. 557'829.60 e di fr. 167'000.00 (comprensivi del capitale nominale delle due cartelle ipotecarie, degli interessi al tasso del 10% annuo e delle spese) così come gli sono stati notificati da PI 2 con scritto del 19 ottobre 2005; l'Ufficio ha pure indicato il contenuto del registro fondiario, dove risultano iscritte una cartella ipotecaria al portatore di primo grado di nominali fr. 400'000.00 con interessi al 10% e una cartella ipotecaria al portatore di secondo grado di nominali fr. 120'000.-- con interessi al 10%. \_\_\_\_\_ ha contestato i crediti iscritti a favore della creditrice procedente, in quanto contrariamente a quanto richiesto nei precetti esecutivi, nell'elenco oneri gli interessi ipotecari sono stati conteggiati al 10% annuo. Tale contestazione riguarda però il quantum del credito notificato e pertanto anche su questo punto il reclamo si rivela senza fondamento.

### **E. 12**

Non si preleva la tassa di giustizia e non si assegnano indennità (art. 61 cpv. 2 lett. a, e 62 cpv. 2 OTLEF). richiamati gli art. 17, 106, 107 cpv. 5, 138 cpv. 2 cifra 3, 140, 151 ss., 155 cpv. 1, 156 LEF; 9 cpv. 2, 30 cpv. 1, 34 cpv. 1 lett. b, 36 cpv. 1 e 2, 39 cpv. 1, 99 cpv. 2, 102 RFF; 37 cpv. 2 ORF; 61 cpv. 2 lett. a, 62 cpv. 2 OTLEF; pronuncia: 1. Il ricorso 15 novembre 2005 di RI 1, \_\_\_\_\_, in quanto ricevibile, 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 Losanna, per il tramite della scrivente Camera di esecuzione e fallimenti del Tribunale d'appello, in conformità dell'art. 19 LEF. 4. Intimazione a: - RI 1, \_\_\_\_\_; - PI 1, \_\_\_\_\_; - RA 1, \_\_\_\_\_; - \_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_; - \_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_; - \_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_. Comunicazione all'CO 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.